

Solothurn, 4. März 2022

Steueramt des Kantons Solothurn
Rechtsdienst
Werkhofstrasse 29c
4509 Solothurn

Totalrevision der Katasterschätzung

Sehr geehrter Herr Regierungsrat
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2021 haben Sie den Kantonal-Solothurnischen Gewerbeverband (kgv) eingeladen, zum Vernehmlassungsentwurf «Totalrevision der Katasterschätzung» Stellung zu nehmen. Der Kantonal-Solothurnische Gewerbeverband vertritt rund 3'200 KMU mit rund 16'000 Arbeitnehmenden. Die KMU sind mehrheitlich binnenmarktorientiert. Das Tätigkeitsgebiet ist bei der Mehrzahl der Firmen in und um den Kanton Solothurn.

Sie haben diese Vernehmlassung in Form eines Fragenbogens ausgestaltet. Wir gehen einerseits auf die gestellten Fragen ein und andererseits werden wir ergänzende Bemerkungen zu uns wichtigen Bereichen anbringen.

1. Einleitende Bemerkungen

Falscher Zeitpunkt für eine Revision

Auf nationaler Ebene beschäftigt sich das Parlament derzeit mit der Abschaffung des Eigenmietwerts. Unter diesen Umständen gleichzeitig die kantonale Regelung des Eigenmietwerts zu revidieren, ist aus Sicht des Kantonal-Solothurnischen Gewerbeverbands nicht sinnvoll. Die Entwicklungen auf nationaler Ebene betreffen Schlüsselpunkte der geplanten Revision. Der Kanton Solothurn weiss seit Jahren, dass der Katasterwert überarbeitet werden muss. Die bisherigen Revisionen sind am Volksmehr gescheitert. Ob nun die Vorlage 2022 oder erst 2023 überarbeitet wird, spielt angesichts der offenen Fragen in den eidgenössischen Räten keine Rolle.

Der Kantonal-Solothurnische Gewerbeverband weist die Vorlage deshalb zum aktuellen Zeitpunkt zurück. Es sind erst die nationalen Entwicklungen zur Abschaffung des Eigenmietwerts abzuwarten.

Veränderung der Berechnungsgrundlage des Katasterwertes

Der Kantonal-Solothurnische Gewerbeverband kann durchaus nachvollziehen, dass es Gründe gibt, die Berechnung des Katasterwertes neu zu gestalten. Das heutige Berechnungsverfahren ist veraltet und kompliziert. Zudem haben sich innerhalb der Immobilienbesitzer Ungleichheiten ergeben. Grundsätzlich fordert der kgv, dass der Kanton ein objektivierbares und nachvollziehbares System zur Berechnung des Katasterwertes sicherstellt.

Aus der Sicht des Kantonal-Solothurnischen Gewerbeverbandes ist es aber falsch, aus dieser Vorlage eine Mehreinnahmen-Vorlage zu machen. Die Vorlage muss steuerneutral umgesetzt werden.

Keine Steuersenkung nach dem Giesskannenprinzip

Aus der Sicht des kgv ist es schon gar nicht haltbar, dass die Mehreinnahmen in Form von Steuersenkungen für alle ausgeschüttet werden. Es kann nicht sein, dass die Immobilienbesitzer die Spritzkanne füllen und der Kanton und die Gemeinden danach mit der Spritzkanne Steuersenkungen vornehmen.

Vereinfachung für Gewerbeliegenschaften

Unser Verband vertritt rund 3'200 KMU. Schätzungsweise rund 60 bis 70% dieser KMU sind Einzelfirmen, welche nach den Tarifstufen der Natürlichen Personen besteuert werden. Sie versteuern ihre Liegenschaften nach dem Katasterwert und sind von der vorliegenden Totalrevision der Katasterschätzung direkt betroffen und würden künftig massiv höher besteuert.

Im Sinne der Einfachheit begrüssen wir, dass Gewerbeliegenschaften, welche auch über eine Wohnung verfügen, einheitlich als Gewerbeliegenschaft verstanden werden.

2. Zu den wichtigsten inhaltlichen Punkten

Sollte die Vorlage nach der nationalen Regelung des Eigenmietwerts in ähnlicher Form wieder aufgelegt werden, lassen wir Ihnen hiermit unsere Forderungen und Bemerkungen an die Vorlage zukommen.

Kein Steuerschock und gerechte Rückverteilung

Die Revision der Katasterschätzung darf zu keinem sprunghaften Anstieg der steuerlichen Belastung führen. Wie bereits erläutert, sind viele KMU nach wie vor als Einzelfirma organisiert und damit von einer Erhöhung der Katasterschätzung direkt betroffen.

Der Regierungsrat hält zudem in seinem Bericht fest, dass eine «moderate Besteuerung» gewährleistet wird und «die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer nicht über Gebühr» belastet werden sollen. Die vorgeschlagene Revision führt jedoch zu einer zusätzlichen Steuerlast für Grundeigentümer von über 40 Millionen Franken. Weiter soll die Entlastung allen Steuerpflichtigen zugutekommen und nicht nur den Grundeigentümern. Die vorgeschlagene Lösung einer Reduktion des Staatssteuersatzes federt den Steuerschock also in keiner Weise ab:

- Sie verteilt die Zusatzeinnahmen der Immobilienbesitzer im Giesskannenprinzip an alle privaten Steuerzahler. Damit profitieren alle auf Kosten der Immobilieneigentümer .
- Eine Regelung, die auf den Staatssteuerfuss abstellt, ist mit grossen Unsicherheiten behaftet. Sie kann jederzeit vom Kantonsrat rückgängig gemacht werden, beziehungsweise gar nicht erst umgesetzt werden.

Es ist eine Lösung zu finden, die eine **echte Kompensation für Immobilienbesitzer** darstellt. **Der Kantonal-Solothurnische Gewerbeverband fordert, dass die zusätzlichen Einnahmen aus der Revision des Katasterwertes unter den betroffenen Immobilienbesitzern kompensiert werden.**

Aufhebung der rechtswidrigen Situation (Frage 1)

Das Ziel der vorliegenden Totalrevision, die rechtssprechungswidrige Situation bei den Katasterwerten aufzuheben, ist aus Sicht des kgv grundsätzlich zu begrüssen. Der Revisionsbedarf ist gegeben.

Hedonisches Modell (Frage 2 und 3)

Es ist auch grundsätzlich begrüssenswert, eine möglichst einheitliche Berechnung des Katasterwerts zu verwenden, welche auch die regionalen Unterschiede des Kantons gebührend berücksichtigt. Das System von Wüest Partner AG zur Erhebung der Landwerte erscheint uns grundsätzlich sinnvoll.

Allerdings werden wertmindernde Faktoren (bspw. Dienstbarkeiten wie Grenzbaurechte im urbanen Raum oder Wegrechte oder Altlasten) im Schätzungsverfahren für den Landwert nicht einkalkuliert. Dies ist zu korrigieren. **Das Schätzungsverfahren für den Landwert hat auch wertmindernde Faktoren wie Dienstbarkeiten oder Altlasten zu berücksichtigen.**

Zudem ist es problematisch, dass die Erhebung eines solchen Wertes **auf nur eine private Firma** abstützt. **Der Kanton ist angehalten, eine langfristige Lösung zu finden, welche nicht zur Abhängigkeit des Kantons von einer privaten Firma führt.**

Abstützung Zeitwert auf nicht indexiertem SGV-Zeitwert (Frage 4)

Die bisher angewendete Formel, die auch weiterhin Bestand haben soll, scheint uns sinnvoll.

Bewertung der Renditeliegenschaften (Frage 5)

Bei Renditeliegenschaften sind nur sehr wenige Transaktionen greifbar. Eine einfache, pauschale Regelung zur Bewertung der Renditeliegenschaften ist demnach die Kapitalisierung der Erträge (Mieten). Der in die Vernehmlassung gebrachte Vorschlag sind gemeindespezifische Kapitalisierungssätze, welche uns Wüest Partner anhand der Ihnen zur Verfügung stehenden Daten bzw. Bandbreiten der jeweiligen Marktmieten in den Gemeinden erarbeitet hat.

Wir befürworten grundsätzlich diese Lösung, machen aber darauf aufmerksam, dass es problematisch ist, wenn die Erhebung eines solchen Wertes auf nur eine private Firma abgestützt wird.

Ein möglicher gangbarer und wesentlich einfacherer Weg, wäre die im Kanton Luzern gewählte Lösung. Luzern verwendet ein pauschaler Kapitalisierungszinssatz für alle Objekte. Im Kanton Luzern sind dies pauschal 5.25% für Mehrfamilienhäuser und 6.25% für Geschäftshäuser.

Bei beiden Lösungen gilt es in erster Linie ein möglichst gerechtes Modell zu wählen und nicht Mehreinnahmen zu generieren.

Zyklus der Neubewertung (Frage 6)

Zu diese Frage haben wir keine ergänzenden Bemerkungen. Der Zyklus erscheint uns sinnvoll.

Eigenmietwert auf dem heutigen Niveau belassen (Frage 7)

Wie einleitend erwähnt befasst sich das Bundesparlament mit der Frage der Abschaffung des Eigenmietwertes. Die Ausgangslage in den eidgenössischen Räten ist offen. Aus diesem Grund kann diese Frage erst nach Abschluss der Arbeiten in den eidgenössischen Räten definitiv beantwortet werden.

Die Idee, dass der Eigenmietwert in Prozenten vom Katasterwert festgelegt wird, erscheint uns grundsätzlich sinnvoll. Aber auch hier gilt der Grundsatz, dass es nicht darum geht, Mehreinnahmen zu generieren. Im Gegenteil, der Eigenmietwert würde sich hervorragend dazu eignen, die Mehrbelastung beim Katasterwert über eine Reduktion des Eigenmietwertes zu kompensieren.

Härtefallmassnahmen (Frage 8)

Wie bereits in Frage 7 festgestellt, muss für die definitive Beantwortung dieser Frage die Behandlung «Abschaffung des Eigenmietwertes» im eidgenössischen Parlament abgewartet werden.

Grundsätzlich finden wir jedoch die Härtefallregelung sinnvoll.

3. Ergänzende Bemerkungen
Blackbox Mietwertansätze

Eine einheitliche Erhebung des Eigenmietwerts erscheint grundsätzlich sinnvoll. Die Veränderungen bzgl. Steuerlast sind aber abzufedern. Dass die Mietwertansätze noch nicht feststehen, macht eine Einschätzung unmöglich.

Handänderungssteuer auf gewerblichen Liegenschaften

Im Rahmen der Revision ist auch die überfällige Abschaffung der Handänderungssteuer für gewerbliche Liegenschaften zu prüfen.

4. Zusammenfassung unserer Forderungen

- Der Kantonal-Solothurnische Gewerbeverband weist die Vorlage zum aktuellen Zeitpunkt zurück. Es sind erst die nationalen Entwicklungen zur Abschaffung des Eigenmietwerts abzuwarten.
- Die zusätzlichen Steuereinnahmen aufgrund der Erhöhung der Katasterschätzung von Kanton und Gemeinden müssen unter den Immobilienbesitzer kompensiert werden.
- Das Schätzungsverfahren für den Landwert hat auch wertmindernde Faktoren wie Dienstbarkeiten oder Altlasten zu berücksichtigen.
- Der Kanton ist angehalten, bezüglich der Erhebung der Landwerte eine langfristige Lösung zu finden, welche nicht zur Abhängigkeit des Kantons von einer einzigen privaten Firma führt.

Wir danken Ihnen für die gebotene Möglichkeit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

Kantonal-Solothurnischer
Gewerbeverband



Dr. Pia Stebler
Präsidentin



Andreas Gasche
Geschäftsführer