



Finanzdepartement
Kantonales Steueramt
Rechtsdienst
Werkhofstrasse 29c
4509 Solothurn

Rohr, 26. Februar 2022

Vernehmlassung Totalrevision der Katasterwerte

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Hodel
Sehr geehrter Herr Strausak

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zur obigen Vorlage Stellung nehmen zu können.

Im Grossen und Ganzen unterstützen wir die Vorlage (siehe auch Antworten auf Fragebogen). Die EVP setzt sich seit jeher für (Steuer-)Gerechtigkeit ein. Die deutlich zu tiefen Katasterwerte und folglich die Ungleichbehandlung ggü. anderen Steuerpflichtigen bezüglich der Vermögensbesteuerung gilt es daher endlich zu beseitigen. Wir haben aber auch noch einige Bemerkungen zur geplanten Umsetzung:

Zeitwert: Dass mit dem nicht-indexierten SGV-Zeitwertes gewährleistet werden soll, eine allfällige Überschätzung des Gebäudes zu vermeiden, wird begrüsst. Es muss aber sichergestellt werden, dass sich dadurch zwischen dem effektiven Gebäudewert und dem Katasterwert nicht eine zu grosse Differenz ergibt. Mit aktuell rund 40% Differenz wird an sich wiederum ein relativ grosser Teil vom Vermögen nicht besteuert. Dies gilt es bei der Festlegung des schlussendlich geltenden Katasterwertes zu berücksichtigen.

Berechnung Katasterwerte: Die vorgeschlagene Berechnung der Katasterwerte mit der Berücksichtigung des «Mehrumschwungs» ist aus unserer Sicht für den Bürger einerseits kaum nachvollziehbar (für ihn wäre ein fixer, für das ganze Grundstück geltender Landwert logischer) und dürfte andererseits in der Umsetzung zu umfangreichen Berechnungen und Abgrenzungen – somit zu einem grossen Aufwand – führen. Wir schlagen hier daher eine einfachere Lösung (mit einem pauschal geltenden Landwert) vor.

Bewertung Renditeliegenschaften: Grundsätzlich sind wir damit einverstanden, dass die Renditeliegenschaften durch Kapitalisierung der Mieterträge bewertet werden. Dieser Vorgang sollte aus unserer Sicht jedoch eine gewisse «Glättung» beinhalten, so dass jährliche Schwankungen bei den Erträgen (z.B. aufgrund eines Mieterausfalls) nicht zu stetigen Schwankungen beim Vermögen führen.

Zyklus Neubewertung: Wir begrüssen eine allgemeine Neubewertung nach 15 Jahren, schlagen aber vor, dass die Anpassungen auch schon früher möglich werden, sollten sich z.B. die Immobilienpreise um einen zu definierenden Prozentsatz (z.B. um über 10%) erhöht haben. So werden allfällige starke Vermögenssteigerungen früher und somit fairer berücksichtigt.

Evangelische Volkspartei Kanton Solothurn

c/o Elia Leiser | Buchenstrasse 5a | 4500 Solothurn | 076 453 32 92 | info@elialeiser.ch | evp-so.ch

Höhe der Eigenmietwerte: Die Eigenmietwerte im Kanton Solothurn sind tendenziell eher zu tief, was dadurch unterstrichen wird, dass die Solothurner Eigenmietwerte für die Berechnung der Bundessteuern mit dem Faktor 1.25 multipliziert werden (bei Katasterwerten unter CHF 240'000). Aus dieser Optik gäbe es durchaus sachliche Überlegungen, auch hier eine Korrektur in Betracht zu ziehen. Aus politischer Sicht sehen wir aber die damit verbundenen Gefahren. Ebenfalls gegen eine Anpassung spricht, dass im Bereich der Eigenmietwerte auf Bundesebene eine Änderung möglich wird, es daher jetzt keinen Sinn macht, hier vorzugreifen. Daher unterstützen wir das Ziel, die Eigenmietwerte auf dem jetzigen Niveau zu belassen.

Daten durch Wüest Partner AG: Es ist für uns nachvollziehbar und sinnvoll, im Zusammenhang mit den Daten auf einen bewährten Spezialisten wie Wüest Partner AG abzustützen. Es muss aber a) gewährleistet sein, dass diese Daten auch in 15, 30, 45 Jahren wieder geliefert werden und dass b) der Kanton nicht eine Abhängigkeit kommt (also den Forderungen von Wüest Partner AG ausgeliefert wäre).

Landwerte: Weiter weisen wir darauf hin, dass die in der Botschaft aufgeführten Landwerte zum Teil kaum der Realität entsprechen können. Insbesondere auffallend sind die hohen Preise bei ländlichen Gemeinden (z.B. Rohr, Erschwil). Diese Zahlen müssten sicherlich noch einmal geprüft werden.

Mietwertansätze: Störend für uns ist, dass die Mietwertansätze erst im Nachgang vom Regierungsrat auf Verordnungsstufe geregelt werden sollen. Diese Werte müssen bereits vorher bekannt sein und kommuniziert werden. Die Stimmbürger müssen bei der Abstimmung wissen, welche Auswirkungen die Vorlage für sie hat.

Härtefallregelung, Art 28, Abs. 3 (neu): Die Idee einer Härtefallregelung begrüssen wir. Leider ist jedoch auch hier noch nicht ganz klar, wie diese konkret umgesetzt wird. Sicherlich ist sicherzustellen, dass für den Härtefall nicht nur das erzielte Einkommen, sondern auch das Vermögen entscheidend sein muss.

Härtefallregelung, Art. 293: Grundsätzlich sind wir hier gegen eine Härtefalllösung, da dies dazu führen würde, dass weiterhin gewisse Personen ihr Vermögen nicht ordentlich besteuern müssten (Ungleichheit ggü. anderen Steuerpflichtigen). Im Falle einer Umsetzung wäre zumindest die Frage, wie das Reinvermögen (Ziff. 2b) definiert wird. In den Ausführungen auf Seite 18 wird von «genügend liquiden Mitteln» gesprochen, im Gesetz dann vom «Reinvermögen». Fehlende liquide Mittel dürfen nicht Grund sein, von Steuern befreit zu werden, wenn grundsätzlich Vermögenswerte vorhanden sind.

Steuerlicher Ausgleich: Bezüglich der vorgeschlagenen Gegenfinanzierung beim Kanton (Senkung des kantonalen Steuerfusses um 3%) sind wir skeptisch: Eine Änderung auf Gesetzesstufe soll mit der Anpassung eines (jährlich zu fixierenden) Steuerfusses ausgeglichen werden. Bei der Abstimmung weiss somit der Stimmberechtigte nicht, ob die versprochene Senkung des Steuerfusses auch wirklich umgesetzt wird und wenn ja, wie lange. Zudem ist anzunehmen, dass einige Gemeinden ihren Steuerfuss beibehalten werden, was somit für den Steuerzahler zu einer Erhöhung der Steuern führt, wodurch der in der Botschaft angestrebte Ausgleich nicht gewährleistet ist.

Wir begrüssen zwar das Ziel, in gewissem Sinn einen Ausgleich bei den Steuern zu realisieren, rufen aber auch in Erinnerung, dass die Grundlage dieser Vorlage einer Korrektur eines bisherigen «Fehlers» zu Grunde liegt. Hauseigentümer haben jahrelang vom tiefen Katasterwert profitiert, was nun korrigiert werden soll. Es muss daher nicht zwingend sein, dass die steuerlichen Mehrerträge durch die Katasterwerterhöhung wieder vollständig ausgeglichen werden, ja unter dem Strich gemäss Regierungsratsvorschlag gar Mindereinnahmen für den Kanton resultieren (von 2.3 Mio. Franken; Ziff. 4.2 in der Botschaft).

Um das Ziel zu erreichen, die Steuerbelastung insgesamt nicht zu erhöhen, müsste daher der Ausgleich ebenfalls (zumindest zu einem Teil) via Gesetz erfolgen, zudem soll diese Anpassung gezielt bei den tiefen und mittleren Einkommen und Vermögen geschehen.

Da es sich beim Katasterwert um den Bereich der Vermögenssteuer handelt, erachten wir es als logisch und sinnvoll, wenn entsprechend auch der Vermögenssteuertarif angepasst werden würde (insbesondere im unteren/mittleren Bereich, und/oder via Erhöhung des Freibetrages). Gegebenenfalls – je nach finanziellen Auswirkungen bei den Vermögenssteuern – würden wir weiter eine Anpassung beim Einkommenssteu-

ertarif bei den mittleren Einkommen (als Ergänzung zu den Anpassungen gemäss Gegenvorschlag zur Steuerinitiative) unterstützen.

Rundungen: Zum Schluss noch ein kleiner, allgemeiner Hinweis: Frankengenaue Katasterwerte, wie dies im Beispiel unter 3.6 aufgeführt ist, suggerieren eine Scheingenauigkeit, dies es aber natürlich nicht gibt. Wir empfehlen daher im Sinne einer pragmatischen Lösung, dass in der Umsetzung die effektiven, relevanten Katasterwerte (grosszügig) gerundet werden.

Wir danken für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse



André Wyss
Vizepräsident EVP Solothurn, Kantonsrat