

Grünliberale Partei Kanton Solothurn - 4500 Solothurn

Steueramt des Kantons Solothurn
Rechtsdienst
Werkhofstrasse 29c
4509 Solothurn

3. März 2022
Armin Egger, 078 642 28 43, armin.egger@grunliberale.ch

Vernehmlassungsantwort zur Totalrevision der Katasterschätzung

Sehr geehrter Regierungsrat Hodel
Sehr geehrter Herr Strausak
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Schreiben vom 10. Dezember 2021 eingeladen, am genannten Vernehmlassungsverfahren teilzunehmen. Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Allgemeine Beurteilung

Eine Totalrevision der Katasterschätzung ist zu begrüssen. Aus Sicht der glp hat der aktuelle Vorschlag sehr viele Stolpersteine. Es besteht die Gefahr, dass die Vorlage im Parlament oder durch das Volk abgelehnt wird.

Mit der Vorlage werden Eigentümerinnen und Eigentümer, welche in erneuerbare Energieproduktion investieren, bestraft. Hauseigentümerinnen und -eigentümer, die ihren Teil zur Energiewende beitragen und selbst erneuerbaren Strom oder erneuerbare Wärme produzieren, müssen eher belohnt werden. Mit der aktuellen Vorlage werden diese steuerlich höher belastet.

Frage 1: Soll die Herstellung der Bundesrechts- und Verfassungskonformität angestrebt werden (was zu Mehreinnahmen bei Kanton und Einwohnergemeinden von gesamthaft knapp 40 Mio. Franken führt)?

Antwort: Ja

Frage 2: Soll die Berechnung des Katasterwertes nach dem vorgeschlagenen hedonischen Modell vereinfacht werden?

Antwort: Ja, mit Vorbehalt

Die Vereinfachung wird unterstützt. Es sollte geprüft werden, ob nicht sogar noch eine weitere Simplifizierung möglich ist.

Die Vorlage muss so abgeändert werden, dass Investitionen in die Produktion oder Nutzung erneuerbarer Energien nicht via Katasterwerte steuerlich belastet werden. Dies bei bestehenden Bauten wie auch Neubauten.

Frage 3: Soll als Grundlage der Landwerte der von Wüest Partner AG erarbeitete Landwertkatalog dienen?

Antwort: Ja, mit Vorbehalt

Es ist aus der Botschaft unklar, ob das Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner AG nur einmalig den Landwertkatalog erstellt hat. Wer führt diesen Katalog bei einer erheblichen Veränderung der Verkehrswerte nach? Wer führt individuelle Schätzungen durch? Gibt es die Möglichkeit zur Einsprache gegen die Bewertungskriterien? In der Praxis kommt es vor, dass der Verkehrswert von zwei Unternehmen mit einer Differenz von 100 % und mehr geschätzt werden. Dies, weil die eher subjektiven Kriterien Lage und Nachfrage komplett anders taxiert wurden.

Frage 4: Soll für den Zeitwert des Gebäudes auf den nicht indexierten SGV-Zeitwert abgestellt werden?

Antwort: Ja, mit Vorbehalt

Die Vorlage muss so abgeändert werden, dass Investitionen in die Produktion oder Nutzung erneuerbarer Energien nicht via Katasterwerte steuerlich belastet werden. Dies bei bestehenden Bauten wie auch Neubauten.

Es wird infrage gestellt, ob durch das Abstellen auf den Zeitwert nicht neue Ungleichheiten zutage gefördert werden und die Abschaffung von umfangreichen Schätzungen zielführend ist, um das System wirklich gerechter zu gestalten. Dies insbesondere in dem Fall, wenn der Eigenmietwert allenfalls jährlich sowieso neu ermittelt wird. Die glp hinterfragt, ob Sanierungen und Umbauten (mit und ohne Baugesuch) hinreichend im Zeitwert berücksichtigt werden.

Frage 5: Sollen Renditeliegenschaften durch Kapitalisierung der Mieterträge bewertet werden, anhand gemeindespezifischer Kapitalisierungssätze?

Antwort: Ja

Frage 6: Sind Sie mit dem Zyklus der Neubewertungen (Landwerte und Ertragswerte spätestens alle 15 Jahre) einverstanden?

Antwort: Ja

Frage 7: Sollen die Eigenmietwerte auf dem heutigen Niveau belassen werden?

Antwort: Ja, mit Vorbehalt

Wie oft soll der Eigenmietwert angepasst werden? Wenn dies wie im Kanton Luzern jährlich erfolgen soll, stellen sich Fragen zur Berechnungsformel. Wie soll eine jährliche Neuberechnung abgeleitet an einem starren (15 Jahre) geltenden Katasterwert geschehen? Wenn ein gleiches Modell wie im Kanton Luzern angedacht ist (aufwendige Mietwertfestsetzungen mit Korrekturfaktoren für die Mietwertberechnung), würde dies dem angestrebten vereinfachten Verfahren widersprechen.

Frage 8: Erachten Sie die vorgeschlagenen Härtefallmassnahmen als sinnvoll?

Antwort: Ja, mit Vorbehalt

Es ist zu prüfen, ob die Härtefallregelung nicht auch Eigentümerinnen und Eigentümer berücksichtigen soll, deren Reinvermögen mehr als 50'000 Franken beträgt und nach dem Systemwechsel von einer starken Mehrbelastung betroffen sind. Insbesondere für ältere Personen könnte eine solche Regelung Entlastung bringen und zu einer grösseren Akzeptanz des neuen Systems beitragen.

Bei der Härtefallregelung ist in der Verordnung zu berücksichtigen, dass sich die Vermögensverhältnisse jährlich verändern können.

Weitere Anträge der Grünliberalen Partei Kanton Solothurn

Die glp stellt folgende Anträge:

1. Die Totalrevision ist inhaltlich und zeitlich mit dem Resultat bezüglich der parlamentarischen Initiative zum Eigenmietwert (Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung) abzustimmen.
2. Die allgemeine Reduktion des Steuerfusses ist keine geeignete Kompensation, da eine Umverteilung über sämtliche Steuerpflichtigen erfolgt. Es ist eine andere Kompensationsform zu erarbeiten. Wird an der vorgeschlagenen Kompensationsform festgehalten, ist in der Botschaft der Bevölkerung fairerweise klarer aufzuzeigen, dass es bei Eigentümerinnen und Eigentümern zu massiven Mehrbelastungen kommen kann.
3. Die Vorlage ist so anzupassen, dass bei Hauseigentümerinnen und -eigentümern, die selbst erneuerbaren Strom oder erneuerbare Wärme produzieren, dies zu keiner Erhöhung des Katasterwertes führt. Ohne Anpassung der Vorlage, würden Anreize wegfallen, sich bei Neu- und Umbauten ökologisch zu verhalten. Dies wäre offen in der Botschaft unter Punkt 4.5 (Nachhaltigkeit) zu deklarieren.

Die Grünliberale Partei bittet den Regierungsrat, den vorgebrachten Vorschlägen Rechnung zu tragen.

Grünliberale Partei Kanton Solothurn

Armin Egger
Präsident

Verabschiedet vom Vorstand der glp Kanton SO am 3. März 2022.