

Staatskanzlei*Kommunikation**Rathaus**Barfüssergasse 24**4509 Solothurn**Telefon 032 627 20 70**kommunikation@sk.so.ch**so.ch***Medienmitteilung****Totalrevision der Katasterschätzung geht in die Vernehmlassung**

Solothurn, 10. Dezember 2021 – Die Ermittlung der steuerbaren Werte von Grundstücken soll künftig deutlich vereinfacht werden. Die Regierung schickt die Totalrevision der Katasterschätzung in die Vernehmlassung. Diese führt zu Mehreinnahmen bei der Vermögenssteuer, die durch eine Senkung des Steuerfusses bei der Staatssteuer wieder ausgeglichen werden sollen. Die Anpassung der Eigenmietwerte wird hingegen nicht zu einem Steuermehrertrag führen.

Das heutige System zur Ermittlung der Vermögenssteuerwerte von Grundstücken («Katasterwerte») soll nach über 50 Jahren komplett überarbeitet und stark vereinfacht werden. Das neue System, welches die Regierung heute in die Vernehmlassung schickt, sieht vor, dass die Katasterwerte künftig auf nachvollziehbare Weise durch eine Kombination von Landwert und Gebäudewert berechnet werden. Zudem wird die in den letzten Jahrzehnten regional unterschiedlich verlaufene Entwicklung des Kantons Solothurn entsprechend berücksichtigt. Die heute bekanntlich viel zu tiefen Katasterwerte werden in einen Bereich zurückgeführt, der mit dem Bundesrecht und der Verfassung wieder vereinbar ist. Die neue Katasterschätzung soll auf den 1. Januar 2024 in Kraft gesetzt werden.

Zeitgemässes System

Die neue Katasterschätzung erfolgt künftig unter Anwendung einer hedonischen Methode nach einem zeitgemässen System, wie es der Kanton Luzern jüngst eingeführt hat und das im Kanton Zürich bereits seit Jahren erprobt ist. Hierzu hat das Unternehmen für Immobilienberatung Wüest Partner AG alle Gemeinden des Kantons Solothurn in mehrere Landwertzonen pro Gemeinde eingeteilt. So kann parzellenscharf der Landpreis pro Quadratmeter für jedes Grundstück ermittelt werden. Bei überbauten Grundstücken wird zudem der Zeitwert des Gebäudeversicherungswertes hinzugerechnet. Aus der Kombination von Landwert und Gebäudezeitwert wird der Katasterwert auf einfache und nachvollziehbare Weise berechnet. Für Renditeliegenschaften wird der Katasterwert hingegen durch eine Kapitalisierung der Mieterträge berechnet.

Keine generelle Erhöhung der Eigenmietwerte

Durch die neuen Katasterwerte müssen auch die Eigenmietwerte auf eine neue Basis gestellt werden. Auch hier soll eine Vereinfachung stattfinden, indem die zurzeit ab einem Katasterwert von 240'000 Franken anfallende Einzelbewertung wegfällt. Künftig wird der Eigenmietwert nur noch in Prozenten des Katasterwertes erhoben, allerdings viel feiner abgestuft, als dies heute der Fall ist. Der Steuerertrag aus der Eigenmietwertbesteuerung wird insgesamt nicht erhöht. Individuell wird es aber zu Verschiebungen bei der Höhe des Eigenmietwertes kommen: Durch die aktuellen Katasterwerte werden künftig nämlich auch unterschiedliche Lagen innerhalb einer Gemeinde und innerhalb des Kantons zutreffender abgebildet, als es aktuell der Fall ist. Durch eine neue Härtefallregelung werden zudem stossende Einzelfälle vermieden.

Moderate Besteuerung

Angeichts der sehr tiefen, heutigen Katasterwerte und der in den letzten Jahrzehnten gestiegenen Grundstückspreise werden die neuen Katasterwerte höher ausfallen. Erklärtes Ziel der Regierung ist aber nicht, Steuermehreinnahmen auf Kosten der Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen zu generieren. Vielmehr soll das System der Katasterschätzung wieder rechtsgleich und rechtskonform werden. Deshalb sollen die neuen Katasterwerte so moderat wie

möglich, d.h. am unteren Ende der noch zulässigen Höhe ausfallen. Die beim Kanton entstehenden Mehreinnahmen von 18,7 Mio. Franken sollen durch eine Senkung des Staatssteuerfusses wieder zurückgegeben werden. Der Regierungsrat wird nach erfolgreicher Revision der Katasterschätzung dem Kantonsrat einen entsprechenden Antrag stellen.