

**Volksinitiative «Willkommen im
Kanton Solothurn – Ja zur steuer-
freien Handänderung von selbst
genutztem Wohneigentum!»**

Abstimmungs*Info*

Offizielle Mitteilungen zur kantonalen Volksabstimmung vom 29. November 2009

Vorlage

Erläuterungen Seite 3

Volksinitiative «Willkommen im Kanton Solothurn – Ja zur steuerfreien Handänderung von selbst genutztem Wohneigentum!»

Die Volksinitiative «Willkommen im Kanton Solothurn – Ja zur steuerfreien Handänderung von selbst genutztem Wohneigentum!» hat folgenden Wortlaut:

§ 207 Absatz 1 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern wird wie folgt ergänzt:

«Steuerfrei sind (...)

g) der Erwerb von Grundstücken als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum.»

Die Initianten und Initiantinnen begründen ihr Begehren damit, dass die Handänderungssteuer den Erwerb von Wohneigentum unnötig erschwere. Sie sei deshalb für selbst genutztes Wohneigentum abzuschaffen. Der Steuerausfall werde durch die zusätzlichen Steuern der neu Zuziehenden rasch kompensiert.

Der Kantonsrat hat die Volksinitiative mit 65 zu 29 Stimmen (bei 2 Enthaltungen) abgelehnt.

Kantons- und Regierungsrat empfehlen Ihnen ein **NEIN** zur Volksinitiative, dies aus folgenden Gründen:

- Wohneigentum wird steuerlich bereits bevorzugt behandelt, so dass der Erwerb von Wohneigentum in der Regel zu einer Steuerentlastung bei der Einkommens- und Vermögenssteuer führt.
- Die Wohneigentumsquote im Kanton Solothurn ist überdurchschnittlich hoch – trotz Handänderungssteuer.
- Wohneigentum kann im Kanton Solothurn noch zu erschwinglichen Preisen erworben werden. Fällt die Handänderungssteuer weg, steigen die Preise entsprechend an.
- Die Initiative entzieht dem Kanton Einnahmen von 9 – 10 Mio. Franken jährlich, die für die Erfüllung wichtiger Aufgaben unentbehrlich sind. Diese Ausfälle lassen sich nicht mit den Einkommens- und Vermögenssteuern zusätzlicher Neuzuzüger kompensieren.
- Die Initiative verursacht bürokratischen Aufwand, weil die Verwaltung die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung überprüfen und überwachen muss. Andernfalls gelangen auch Unberechtigte in den Genuss der Steuerfreiheit.

Erläuterungen

Die Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer ist eine Steuer, die bei der **Übertragung von Liegenschaften** auf einen neuen Eigentümer geschuldet ist. Meistens handelt sich dabei um einen Kauf, einen Tausch oder eine Schenkung. Steuerpflichtig ist der Erwerber; die Steuer beträgt 2.2 % des Verkehrswertes, der im Normalfall des Kaufs dem vereinbarten Preis entspricht. Erwerben Kinder eine Liegenschaft von ihren Eltern oder Grosseltern, vermindert sich die Steuer auf 1.1 %, ebenso bei Geschäften unter Ehegatten.

Nicht besteuert werden Handänderungen beim Erbgang und bei der Erbteilung, bei der Begründung, Änderung oder Aufhebung des ehelichen Güterstandes sowie Handänderungen, die auf Unternehmensumstrukturierungen zurückzuführen sind. Daneben gibt es noch einige Ausnahmen von geringerer Bedeutung.

Die Initiative

Am 30. Januar 2008 hat ein Initiativkomitee die Volksinitiative «Willkommen im Kanton Solothurn – Ja zur steuerfreien Handänderung von selbst genutztem Wohneigentum!» innert der

Sammelfrist bei der Staatskanzlei eingereicht. Das Initiativbegehren in Form der ausgearbeiteten Vorlage hat folgenden Wortlaut:

§ 207 Absatz 1 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern wird wie folgt ergänzt:

«Steuerfrei sind (...)

g) der Erwerb von Grundstücken als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum.»

Die Initiative will den Erwerb von Grundstücken als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum zusätzlich von der Handänderungssteuer befreien. Wird sie angenommen, ist beim Erwerb eines Einfamilienhauses, einer Eigentumswohnung oder von Bauland, das in der Folge für eigene Wohnzwecke überbaut wird, keine Handänderungssteuer geschuldet. Die dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung beschränkt die Steuerbefreiung auf das Wohneigentum am Hauptwohnsitz und schliesst sie für Ferienwohnungen oder Liegenschaften aus, die nur vorübergehend oder nur teilweise selbst bewohnt werden (Mehrfamilienhaus, Geschäftshaus mit Wohnung).



Stellungnahme des Regierungsrates

Wohneigentum wird steuerlich bereits bevorzugt

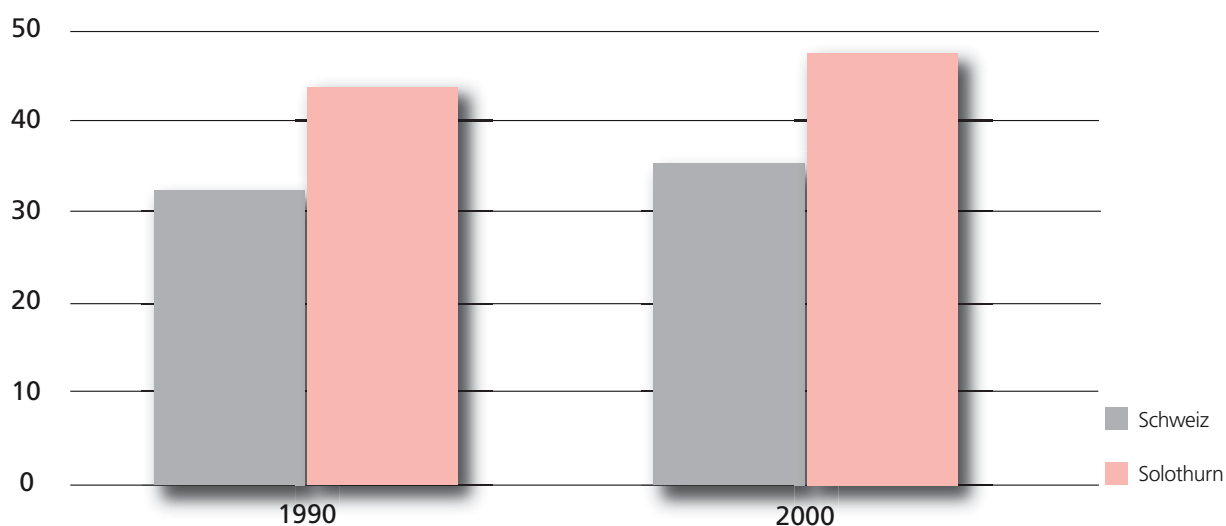
Die Steuerbelastung für selbst genutztes Wohneigentum ist im Kanton Solothurn schon bisher milde. Einerseits beträgt die Katasterschätzung (Vermögenssteuerwert) bloss einen Bruchteil des tatsächlichen Verkehrswertes. Grundeigentum wird also gegenüber anderen Vermögensanlagen deutlich bevorteilt. Auf der andern Seite ist auch der Eigenmietwert in der Regel bedeutend tiefer als der Mietzins, der für eine vergleichbare Liegenschaft aufgewendet werden müsste. Weil **Schuldzinsen und Unterhaltskosten abgezogen** werden können, ist die Rechnung für die selbst bewohnte Liegenschaft in vielen Fällen negativ, so dass mit dem **Erwerb von Wohneigentum** per Saldo eine **Steuerentlastung** resultiert. Das wird ab 2010 wegen der Aufhebung der sogenannten Dumont-Praxis noch vermehrt zutreffen, weil Kosten für die Instandstellung von Liegenschaften bereits ab deren Erwerb und nicht erst nach fünf Jahren abgezogen werden können. Auch Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sind neu von Anfang an vollständig abzugsfähig.

hig. Damit wird **Wohneigentum nachhaltig steuerlich gefördert**, bereits ab dem Kauf. Zudem kennt **Solothurn** im Unterschied zu vielen anderen Kantonen **keine Liegenschaftssteuer**, die jährlich geschuldet ist. Wohneigentum im Kanton Solothurn ist also trotz Handänderungssteuer **attraktiv**.

Wohneigentum ist im Kanton Solothurn sehr stark verbreitet

Gesamtschweizerisch wohnen 34.6 % der Bevölkerung **in den eigenen vier Wänden**. Obwohl der Erwerb von Wohneigentum – so die Begründung der Initiative – einer drückenden Steuerlast von 2.2 % Handänderungssteuer ausgesetzt ist, sind es im **Kanton Solothurn 46.8 %** oder über ein Drittel mehr als in der gesamten Schweiz (vgl. Grafik, Quelle: Bundesamt für Statistik, Wohneigentumsquote nach Kantonen, Ergebnisse der Volkszählung 2000). Damit belegt Solothurn den siebten Rang unter allen Kantonen. Die Wohneigentumsquote ist zudem in der wirtschaftlich schwierigen Zeit von 1990 bis 2000 um 4.3 Prozentpunkte **überdurchschnittlich angestiegen**. Das

Wohneigentumsquote



ist der fünfthöchste Zuwachs. Die Handänderungssteuer hindert den Erwerb von Wohneigentum also nicht. In anderen Kantonen, die den Erwerb von Wohneigentum von der Handänderungssteuer befreien und zusätzliche Steuererleichterungen kennen (beispielsweise Basel-Land), ist Wohneigentum weniger verbreitet und der Zuwachs war geringer.

Wohneigentum ist im Kanton Solothurn erschwinglich

Weite Teile der Bevölkerung können heute im Kanton Solothurn zu erschwinglichen Preisen Wohneigentum erwerben. Denn Bauland wird hier weitherum günstig gehandelt, insbesondere wenn man mit einigen angrenzenden Gebieten vergleicht. Dass der Erwerb von Wohneigentum mit dem Wegfall der Handänderungssteuer günstiger würde, ist nicht anzunehmen. Vor allem die Profis auf dem Liegenschaftsmarkt werden die wegfallende Steuer auf den Preis aufschlagen.

Die Initiative entzieht dem Kanton unentbehrliche Mittel

Aufgrund fundierter Schätzungen wird der Kanton bei Annahme der Initiative **jährlich 9 – 10 Mio. Franken oder 30 % weniger Handänderungssteuern einnehmen**, weit mehr als die Initianten glauben. Entgegen deren Hoffnungen ist auch illusorisch, dass diese Ausfälle in kurzer Zeit mit Steuereinnahmen von zuziehenden Personen kompensiert werden könnten. Denn dazu wären 1'000 Familien mit einem steuerbaren Einkommen von je Fr. 100'000.– notwendig, die zusätzlich – wegen der Befreiung von der Handänderungssteuer – im Kanton neu Wohnsitz nehmen.

Damit entzieht die Initiative dem Kanton in wirtschaftlich und finanziell äusserst angespannten Zeiten unentbehrliche **Mittel**, die ihm **für die Erfüllung wichtiger Aufgaben** zu Gunsten der

ganzen Bevölkerung fehlen (Bildungsreform, Spitalfinanzierung usw.). Selbst wenn die Steuererträge wieder einmal reichlicher fliessen, wird der Spielraum für andere, gezielte und wirkungsvolle Steuerentlastungen geringer ausfallen.

Die Initiative verursacht bürokratischen Aufwand

Die Handänderungssteuer ist eine Steuer, die heute einfach und mit geringem Verwaltungsaufwand zu veranlagern und beziehen ist. Die Ausnahmen lassen sich regelmässig im Zeitpunkt der Handänderung und aufgrund der Verträge beurteilen, so dass die Verfahren rasch abgeschlossen werden können. Ganz anders liegt die Sache bei der neuen Ausnahme, welche die Initiative verlangt. Ein Kaufvertrag über eine Landparzelle oder eine Stockwerkeinheit gibt keinen Aufschluss darüber, ob der Käufer das Land anschliessend für den Eigenbedarf überbauen bzw. die Stockwerkeinheit für eigene Wohnzwecke benützen will oder nicht. Deshalb wird der **Käufer** in diesen Fällen ein **Gesuch stellen** müssen, aufgrund dessen die Handänderungssteuer vorerst nicht veranlagt wird. Denn zu diesem Zeitpunkt ist der Käufer in der Regel noch nicht in die neu erworbene Liegenschaft eingezogen. Nach einer gewissen Zeit, etwa nach zwei Jahren, wird jedoch zu **prüfen** sein, ob er nun **dauernd** in dieser **Liegenschaft wohnt**. Wenn ja, entfällt die Handänderungssteuer definitiv, andernfalls muss sie nun noch veranlagt werden. Bei rund 1'000 bis 1'200 betroffenen Geschäften jährlich wären also dauernd etwa 2'500 Fälle zu überwachen. Denn wenn die Kontrolle unterbleibt, besteht die Gefahr, dass auch Unberechtigte bloss aufgrund einer Erklärung in den Genuss der Steuerbefreiung gelangen.

Die Initiative vermindert also nicht nur den Steuerertrag deutlich, sondern macht eine bisher einfache **Steuer komplizierter** und **steigert**, um weniger Steuern zu erheben, auch noch den **administrativen Aufwand** und damit die **Kosten**.

Argumente des Initiativkomitees

(der nachfolgende Text wurde vom Initiativkomitee verfasst)

« Wer in den Kanton Solothurn ziehen und hier eine Liegenschaft erwerben will, wird heute mit der hohlen Hand begrüsst: 2,2 Prozent des Verkehrswertes werden vom Staat als sogenannte ‚Handänderungssteuer‘ kassiert, noch bevor das Wohnzimmer eingerichtet ist. Nicht nur Neuzuzügerinnen und –zuzüger, sondern auch eine grosse Zahl von Solothurnerinnen und Solothurnern sind dieser unsinnigen Steuerlast ausgesetzt: junge Familien ebenso wie Seniorinnen und Senioren. Die Volksinitiative «Willkommen im Kanton Solothurn – Ja zur steuerfreien Handänderung von selbst genutztem Wohneigentum!» beseitigt diesen Missstand und ergänzt die vom Regierungsrat vorgeschlagenen Massnahmen für eine wesentliche Steigerung der Attraktivität des Wohnkantons Solothurn.

Die vom Hauseigentümerverband des Kantons Solothurn lancierte Volksinitiative wurde anfangs 2008 mit mehr als 5'000 Unterschriften bei der Staatskanzlei eingereicht. Im Wissen darum, dass in wirtschaftlich schwierigen Zeiten Steuererleichterungen moderat vorgenommen werden müssen, hat das Initiativkomitee bewusst darauf verzichtet, die Abschaffung der gesamten Handänderungssteuer zu verlangen, obwohl dies in anderen Kantonen erfolgreich geschehen ist. Die Initiative fordert ausschliesslich die Abschaffung der Handänderungssteuer für selbst genutztes Wohneigentum. Immobiliengesellschaften und Personen, welche Liegenschaften erwerben, ohne sie selbst zu bewohnen oder um sie zu vermieten, bezahlen die Steuer weiterhin.

Die Handänderungssteuer für selbst genutztes Wohneigentum ist eine schädliche, ausschliesslich von fiskalischen Interessen geleitete Abstrafung von Menschen, die im Kanton Solothurn ein Haus oder eine Wohnung erwerben und bewohnen möchten. Der steuerliche «Eintritt» in den Kanton Solothurn beträgt durchschnittlich rund 15'000 Franken und ist mitverantwortlich dafür, dass Solothurn als Wohnkanton nicht mehr attraktiv ist. Vor allem gegenüber den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft und Bern führt die Steuer nachweislich zu einem Standortnachteil: Wer in die Nordwestschweiz ziehen will, meidet den Kanton Solothurn.

Die Handänderungssteuer ist aber auch verantwortlich dafür, dass dem Kanton Solothurn und vor allem den Gemeinden Steuersubstrat entgeht: Die Handänderungssteuer in ihrer heutigen Form verhindert nämlich, dass die öffentliche Hand zu neuen Steuereinnahmen kommt. Kantone, in denen die Handänderungssteuer abgeschafft worden ist, belegen eindrücklich, dass die damit verbundenen kurzfristigen Steuerausfälle bereits nach einem Jahr durch den Zuzug neuer Steuerzahlender und durch Grundstückgewinnsteuern kompensiert waren.

Der Kanton Solothurn kann und darf es sich nicht leisten, finanziellen Schaden derart fahrlässig selbst zu verschulden. Die Handänderungssteuer für selbst genutztes Wohneigentum gehört abgeschafft – damit der Kanton wieder blüht! »

Kantonsratsbeschluss vom 6. Mai 2009

Nr. VI 015/2009

Volksinitiative «Willkommen im Kanton Solothurn – Ja zur steuerfreien Handänderung von selbst genutztem Wohneigentum!»



Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf Artikel 29 Absatz 1 Buchstabe b sowie Artikel 32 Absatz 1 der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986¹⁾ und § 41 Absatz 1 des Kantonsratsgesetzes vom 24. September 1989²⁾, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 27. Januar 2009 (RRB Nr. 2009/146), beschliesst:

1. Wortlaut der ausformulierten Volksinitiative «Willkommen im Kanton Solothurn – Ja zur steuerfreien Handänderung von selbst genutztem Wohneigentum!»

§ 207 Absatz 1 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern³⁾ wird wie folgt ergänzt:

¹⁾ Steuerfrei sind (...)

g) der Erwerb von Grundstücken als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum.

1) BGS 111.1.

2) BGS 121.1.

3) BGS 614.11.

2. Inkrafttreten

Die Gesetzesänderung tritt am 1. Januar 2011 in Kraft.

3. Empfehlung des Kantonsrates

Der Kantonsrat empfiehlt dem Volk, die Volksinitiative abzulehnen.

Im Namen des Kantonsrats

Christine Bigolin Ziörjen
Präsidentin

Fritz Brechbühl
Ratssekretär

Empfehlung von Regierungsrat und Kantonsrat

**Regierungsrat und Kantonsrat empfehlen Ihnen,
die Initiative abzulehnen.**

38651 10/09 181'000