

Absender (bitte ausfüllen)

Verband Solothurner Einwohnergemeinden VSEG
Verband Gemeindepersonal Kanton Solothurn VGSo

Bolacker 9

Postfach 217

4564 Obergerlafingen

Steueramt des Kantons Solothurn
Rechtsdienst
Werkhofstrasse 29c
4509 Solothurn

Fragebogen: Zweite Vernehmlassung zur Totalrevision der Katasterschätzung

Gesetzesvorschlag	Ja	Ja mit Vorbehalt	Nein	Keine Aussage
Zutreffendes bitte ankreuzen				
1. Aufkommensneutralität				
Soll die Vorlage aufkommensneutral sein, d.h. zu keinen Mehr- oder Mindereinnahmen führen?				
– Ja, sowohl beim Kanton wie auch bei den Gemeinden		xxx		
– Ja, aber nur beim Kanton				
– Nein				
Begründung, alternative Vorschläge, Bemerkungen: Die Diskussionen im VSEG-Vorstand wurden kontrovers geführt. Ob eine aufkommensneutrale oder eine ertragswirksame Vorlage ausgearbeitet werden soll, wurde mit einer Stimmengleichheit bestätigt. Es ist im Rahmen der Revisionsvorlage aufzuzeigen, ob es rechtlich möglich ist, den Gemeinden individuell die Möglichkeit zu bieten, die neue Katasterschätzung ertragswirksam umzusetzen.				

2. Erhöhung Freibetrag Vermögenssteuer (Botschaft, Ziffer 3.12)				
Soll der Freibetrag bei den Vermögenssteuern erhöht werden?*				
*(vgl. hierzu die Simulationen im Anhang auf der letzten Seite des Fragebogens)				
– Ja, wie vorgeschlagen auf Fr. 240'000 / Fr. 400'000 (Faktor 4)	xxx			
– Ja, aber nur auf Fr. 210'000 / Fr. 350'000 (Faktor 3.5)				
– Ja, aber nur auf Fr. 180'000 / Fr. 300'000 (Faktor 3)				

Gesetzesvorschlag	Ja	Ja mit Vorbehalt	Nein	Keine Aussage
Zutreffendes bitte ankreuzen				
– Ja, aber nur auf Fr. 150'000 / Fr. 250'000 (Faktor 2.5)				
– Ja, aber nur auf Fr. 120'000 / Fr. 200'000 (Faktor 2)				
– Ja, aber nur auf Fr. 90'000 / Fr. 150'000 (Faktor 1.5)				
– Nein				
Begründung, alternative Vorschläge, Bemerkungen:				

3. Variante: Senkung Staatssteuerfuss (Botschaft, Ziffer 3.13)				
Variantenvorschlag: Soll anstelle der vorgeschlagenen Kompensationsmassnahmen der Staatssteuerfuss gesenkt werden?				
– Ja				
– Ja, aber nur teilweise in Kombination mit vorgeschlagenen Kompensationsmassnahmen (vgl. hierzu auch die Simulationen im Anhang auf der letzten Seite des Fragebogens sowie die Ausführungen unter Ziff. 4.2 der Botschaft)	xxxx			
– Nein				
Begründung, alternative Vorschläge, Bemerkungen:				

4. Erneuerbare Energien (Botschaft, Ziffer 3.14.3)				
– Sollen sämtliche Photovoltaik- und Solarthermieranlagen zu 20 Prozent des Anschaffungswertes besteuert werden?	JA			
– Sollen Investitionen in Photovoltaik- und Solarthermieranlagen auch bei einem Neubau von der Einkommenssteuer abgezogen werden können?	JA			
– Soll bei der Besteuerung des Ertrages aus einer Photovoltaikanlage das Nettoprinzip konsequent angewandt werden, d.h. der produzierte Strom ist um den Eigenverbrauch sowie um die späteren Strombezüge zu reduzieren, sofern ein positiver Saldo besteht?	JA			

Gesetzesvorschlag	Ja	Ja mit Vorbehalt	Nein	Keine Aussage
Zutreffendes bitte ankreuzen				
Begründung, alternative Vorschläge, Bemerkungen:				

5. Eigenmietwert (Botschaft, Ziffern 3.11.2 und 3.11.3)				
– Sollen die heutigen Eigenmietwerte noch während zehn Jahren weitergeführt werden?	JA			
– Soll der Pauschalabzug für die Liegenschaftskosten erhöht werden?	NEIN			
Begründung, alternative Vorschläge, Bemerkungen:				

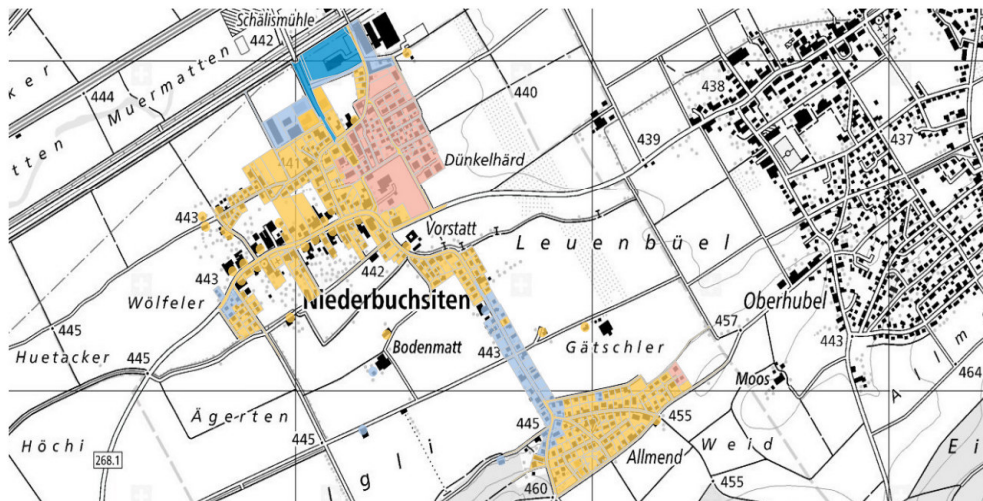
6. Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen

Bei der Beurteilung der Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen gibt es technische Unklarheiten in der Berechnung der neuen Katasterwerte. Diese wurden durch die Wüst und Partner berechnet und kaum plausibilisiert. Wie von verschiedenen Gemeindevertretungen Beispiele genannt wurden, hat auch die Gemeinde Niederbuchsiten eine genauere Betrachtung vorgenommen. Es wurde Folgendes festgestellt:

Die Kalkulationen der Gebäude beruhen auf Schätzungen der Gebäudeversicherungen und sind somit auch nachvollziehbar. Nebst der SGV-Schätzung 100% wurde auch der Abschlag Zeitfaktor korrekt berücksichtigt. Der Zeitwert sollte aber mit 0.5% pro Jahr reduziert werden. Die Neuschätzung und Bewertung des Katasterwertes kann wie geplant dann in 15 Jahren wieder stattfinden.

Beim Bauland wurden die Berechnungen des Mehrumschwung (Minder m2-Preis) und der Abzug wegen bebautem Land von 10% korrekt eingesetzt. Jedoch sind folgende Berechnungen nicht nachvollziehbar:

- Die Lageklassen in einer Gemeinde können nicht pro Parzelle unterschiedlich bewertet werden. Dazu die Grafik für Niederbuchsiten:

Landpreise für Gemeinde 2405 Niederbuchsiten

Die Kenngrößen für die Einteilung der Parzellen sind teilweise sehr genau aber unvollständig berücksichtigt. Die Ortsbildschutzzone und die eingeschränkten Nutzungen aus der Zonenplanung für Parzellen sind nicht berücksichtigt. An der Wolfwilerstrasse ist eine gelbe Parzelle (2) eingeschlossen mit allen blauen (3). Am Ortseingang west sind Landwerte 3 neben Landwerten 2 zu sehen. Diese Abgrenzung ist auch nicht nachvollziehbar. Der Landwert 1 (rot) ist die Lage an der Autobahn Bifängli ost und Industrie. Die ÖB-Zone ist als rot Zone 1 ausgewiesen, sicherlich falsch.

Wenn solche Bewertungsgrundlagen für die Katasterwerte zugezogen werden, sind Einsprachen vorprogrammiert. Bei NdB ist der Unterschied für eine kleine Wohnparzelle von 500m² 100'000 Franken im Landwert nicht realistisch.

➔ **Vorschlag: Den Mittelwert pro Gemeinde für die Berechnungen nutzen. (Hier kann ja nach Arbeitszone und Wohnzone unterschieden werden)**

- Die Spekulationskäufe der letzten 5 Jahre verfälschen den korrekten Quadratmeterpreis. Hier sind die Extremwerte nicht für den Mittelwert einzubeziehen. Schenkungen wurden auch nicht mit 0Fr eingerechnet.
In den letzten 5 Jahren gab es extreme Preisentwicklungen der Spekulanten, die nicht realistisch für die Bewertung herbeigezogen werden können.

Vorschlag: Nur die mittleren Werte der letzten 10 Jahre einbeziehen. Keine Schenkungen aber auch keine Spekulationen im m2 Preis einzurechnen.

Fazit: Die Bewertungsgrundlagen von Wüst und Partner sind grundsätzlich zu hinterfragen bzw. durch regionales Wissen verifizieren zu lassen. Der VSEG ist bereit, die von ihm geforderte realitätsbezogenere Katastereinschätzung zusammen mit dem Kantonalen Steueramt zu verifizieren bzw. anzupassen.

**VERBAND SOLOTHURNER
EINWOHNERGEMEINDEN**

Der Präsident

Roger Siegenthaler

Der Geschäftsführer

Thomas Blum

**VERBAND DES GEMEINDEPERSONALS
DES KANTONS SOLOTHURN**

Der Präsident

Gaston Barth

Obergerlafingen, 24. November 2023

Anhang

<i>Simulation: Erhöhung der Katasterwerte mit gleichzeitiger Erhöhung der Freigrenzen bei der Vermögenssteuer</i>			
Erhöhung Freigrenze um Faktor	Freigrenze Vermögenssteuer neu [CHF]		Zunahme Vermögenssteuer [Staats- steuer]
	Alleinstehende	Verheiratete & Ledige mit Kindern	
1 (unverändert)	60'000	100'000	18.7 Mio.
1.5	90'000	150'000	15.8 Mio.
2	120'000	200'000	13.3 Mio.
2.5	150'000	250'000	11.1 Mio.
3	180'000	300'000	9.2 Mio.
3.5	210'000	350'000	7.4 Mio.
4	240'000	400'000	5.9 Mio.