



Finanzdepartement
Kantonales Steueramt
Rechtsdienst
Werkhofstrasse 29c
4509 Solothurn

Rohr, 28. November 2023

Vernehmlassung Totalrevision der Katasterwerte

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Hodel
Sehr geehrter Herr Strausak

Die EVP Solothurn bedankt sich für die Möglichkeit, ein zweites Mal zur geplanten Änderung der Katasterwerte Stellung nehmen zu können. Insbesondere danken wir, dass in die nun vorliegende zweite Fassung bereits die einen oder anderen Aspekte aus unserer ersten Vernehmlassungsantwort eingeflossen sind.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 26. Februar 2022 zur ersten Vernehmlassung erwähnt, geht es uns in erster Linie um Steuergerechtigkeit. Die Anpassung der Katasterwerte auf eine vernünftige, faire Höhe, damit (annähernd) die effektiven Vermögenswerte versteuert werden, ist daher bei uns unbestritten und längst überfällig.

Ebenfalls unterstützen wir, dass die dadurch erzielten Mehreinnahmen – bzw. genauer gesagt die dadurch erzielten korrekten Einnahmen – nicht als zusätzliche Steuereinnahmen verwendet, sondern den Steuerpflichtigen (mindestens grösstenteils) wieder zurückgegeben werden. Der zu erwartende negative Effekt auf die Beiträge aus dem Nationalen Finanzausgleich (NFA) sowie die allgemeine Finanzperspektive des Kantons sprechen zwar eher dafür, dass diese Mehreinnahmen beim Kanton bzw. den Gemeinden bleiben. Wir unterstützen aber die bisher immer kommunizierten Ziele, dass eine insgesamt steuerneutrale Vorlage angestrebt wird.

Für uns wäre es aber falsch, wenn die bisherigen Steuervorteile von rund 40 Mio. Franken pro Jahr (Kanton und Gemeinden), wovon die Hauseigentümer profitiert haben, wiederum den Hauseigentümern auf andere Art zurückgegeben würden. Wir lehnen daher Gegenmassnahmen, welche nur zu Gunsten der Hauseigentümer gelten, klar ab. Namentlich lehnen wir somit die geplante Erhöhung der Pauschalabzüge ab.

Zu einzelnen Bereichen:

Vermögensfreibetrag: Wie der Regierungsrat aufzeigt, würde bei der Erhöhung des Vermögensfreibetrages die dadurch erzielte Steuerentlastung primär den Hauseigentümern zugutekommen. Aus diesem Grund sind wir gegen eine Vervierfachung des Freibetrages, würden aber einer moderaten Erhöhung des Freibetrages zustimmen. Die Aussage auf Seite 19 der Botschaft, wonach mit der Erhöhung des Freibetrages die

Rechtsgleichheit mit den Mietern hergestellt würde, ist für uns allerdings nicht nachvollziehbar. Dies mag zwar beim erwähnten Beispiel der Fall sein, gilt aber nur, wenn das Vermögen tiefer ist als der Freibetrag. (Die Rechtsgleichheit wird mit einem fairen Katasterwert, nicht mit einer Erhöhung des Freibetrages erreicht.)

Das aktuelle Verhältnis (60:100) des Freibetrages führt zu einer Benachteiligung von Verheirateten ggü. Personen mit dem gleichen Vermögen im Konkubinat. Im Falle einer Anpassung der Freigrenze fordern wir deshalb im Sinne einer Annäherung (bzw. Abschaffung der Heiratsstrafe), dass der Freibetrag für Verheiratete stärker erhöht wird. Wir fordern zudem, dass auch die Freibeträge für Kinder entsprechend angepasst werden.

Steuerlicher Ausgleich: Wie bereits bei unserer ersten Rückmeldung erörtert, sind wir bezüglich einer möglichen Gegenfinanzierung beim Kanton via Senkung des kantonalen Steuerfusses skeptisch. Mit dieser Massnahme würden aufgrund der Steuerprogression die Steuerpflichtigen mit einem hohen steuerbaren Einkommen bzw. Vermögen überproportional profitieren. Fairer wäre für uns die Anpassung (Reduktion) des Einkommenssteuertarifs im mittleren Bereich.

Erhöhung Pauschalabzug (Steuerverordnung § 11, Abs. 1): Eine Erhöhung der Pauschalbeiträge um 5% lehnen wir ab (siehe auch einleitende Ausführungen). Die zusätzlichen Abzugsmöglichkeiten im Rahmen der Energiesparmassnahmen könnten wir akzeptieren, auch wenn aus unserer Sicht die Förderung von Energiesparmassnahmen nicht via Steuergesetz (aufgrund der Ungerechtigkeit in Sachen Progression) erfolgen sollte.

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 Gründe, auch hier eine Korrektur in Betracht zu ziehen. Aus politischer Sicht finden wir den vorgeschlagenen Weg, die Eigenmietwerte vorderhand «einzufrieren», eine gute Lösung. Die Zukunft des Eigenmietwertes ist schweizweit ungewiss, wodurch Änderungen in naher Zukunft gut möglich sind und es Sinn macht, die Entscheide aus Bern abzuwarten.

Mietwertansätze: Störend für uns ist, dass die Mietwertansätze erst im Nachgang vom Regierungsrat auf Verordnungsstufe geregelt werden sollen. Im Sinne der Transparenz sind wir der Meinung, dass diese Werte bereits vorher (bei der Abstimmung) den Stimmbürgern bekannt sein müssen.

Bewertung Renditeliegenschaften: Grundsätzlich finden wir es richtig, dass die Renditeliegenschaften durch Kapitalisierung der Mieterträge bewertet werden (Ertragswert). Tiefe Mieteinnahmen (z.B. aufgrund Leerbestand) dürfen aber nicht dazu führen, dass die Vermögenswerte in der Folge zu tief berechnet werden. Im Sinne einer Konstanz sollen hier Mechanismen gelten, dass Mietausfälle bzw. Mietmindereinnahmen nicht zu stetig schwankenden Vermögenswerten führen.

Landwerte: Wie bereits in unserer ersten Stellungnahme weisen wir noch einmal darauf hin, dass die in der Botschaft aufgeführten Landwerte zum Teil kaum der Realität entsprechen können. So sind beispielsweise Landpreise in Rohr von minimal CHF 310/m² bis zu CHF 550/m² utopisch. Dass diese Werte nicht stimmen können, zeigt zudem ein Vergleich mit den umliegenden Gemeinden, deren Landpreise teils tiefer ausgewiesen werden, was kaum der Realität entspricht. Diese Zahlen müssten sicherlich noch korrigiert werden.

Wir danken für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse



André Wyss

Vizepräsident EVP Solothurn, Kantonsrat