



**Verordnung über den Katasterwert und den Steuerwert**  
(Referendum gegen den Kantonsratsbeschluss vom 5. September 2001)



**Aufhebung der Verordnung über den Ladenschluss**  
(Referendum gegen den Kantonsratsbeschluss vom 22. Januar 2002)

**Abstimmungs***Info*

Offizielle Mitteilungen zur kantonalen Volksabstimmung vom 22. September 2002

## Verordnung über den Katasterwert und den Steuerwert

### Die Verordnung über den Katasterwert und den Steuerwert

- ersetzt die geltende Katasterschätzung und beseitigt deren Mängel;
- bringt ein einfaches und transparentes Bewertungsverfahren;
- beendet den verfassungsmässig bedenklichen Zustand der bisherigen Katasterschätzung;
- stellt die Rechtsgleichheit zwischen den Grundeigentümern her;
- stellt die Rechtsgleichheit zwischen den Grundeigentümern und den Wertschriften-sparern her;
- ermöglicht weiterhin eine massvolle Besteuerung des Grundeigentums;
- bewirkt keine allgemeine Erhöhung des Eigenmietwertes.

**Der Kantonsrat hat der Verordnung mit grossem Mehr bei nur zwei Gegenstimmen zugestimmt. Die Volksabstimmung ist notwendig, weil ein Komitee das Referendum ergriffen hat.**

## Aufhebung der Verordnung über den Ladenschluss

### Die Aufhebung der Verordnung über den Ladenschluss

- beseitigt die gesetzlichen Ladenöffnungsvorschriften an Werktagen (Montag bis Samstag);
- räumt markante Wettbewerbsverzerrungen aus;
- ermöglicht Ladenbesitzerinnen und -besitzern marktgerechte Öffnungszeiten;
- bietet Konsumentinnen und Konsumenten erweiterte Einkaufsmöglichkeiten;
- schafft Raum für flexiblere Arbeitszeitmodelle;
- lässt die bestehende Regelung für Geschäfte an Sonn-, Ruhe- und Feiertagen unverändert.

**Der Kantonsrat hat der Aufhebung der Verordnung über den Ladenschluss mit 89 zu 35 Stimmen zugestimmt. Die Volksabstimmung ist notwendig, weil ein Komitee das Referendum ergriffen hat.**

## Vorlage 1

# Verordnung über den Katasterwert und den Steuerwert

**Der Kantonsrat hat am 5. September 2001 die Verordnung über den Katasterwert und den Steuerwert mit grosser Mehrheit bei nur zwei Gegenstimmen angenommen. Dagegen hat ein Komitee «Mehreinnahmen Nein! Ertragsneutrale Verordnung Ja!!» unter der Federführung der Schweizerischen Volkspartei (SVP) das Referendum ergriffen. Deshalb unterliegt die Verordnung über den Katasterwert und den Steuerwert der Volksabstimmung.**

## Warum eine neue Katasterschätzung?

Die heute geltenden Katasterwerte sind seit 1982 in Kraft und beruhen auf Schätzungsgrundlagen des Jahres 1970. Sowohl die seither eingetretene **Preisentwicklung** auf dem Immobilienmarkt als auch die **unterschiedlichen Entwicklungen in den Regionen und Gemeinden** werden mit der jetzigen Katasterschätzung **nicht berücksichtigt**.

In den Jahren 1998 bis 2000 betrug die Katasterschätzung durchschnittlich zwischen **26,3 und 35,6% des Verkehrswertes** bzw. der für die Liegenschaften in freihändigen Käufen erzielten Kaufpreise (vgl. Tabelle 1). Die dabei festgestellte **Streuung** ist erheblich. Sie führt zu Ungerechtigkeiten sowohl bei der Vermögensbesteuerung als auch bei der Besteuerung des Eigenmietwertes. Die heutige Bewertung führt bei der Vermögensbesteuerung aber auch zu einer massiven Bevorzugung von Grundeigentümern gegenüber Wertschriftensparern, welche mit dem Verfassungsgebot der Rechtsgleichheit nicht mehr zu vereinbaren ist.

## Die Mängel der heutigen Katasterschätzung

Neben den bereits oben beschriebenen Mängeln der Katasterschätzung entspricht das bisherige Bewertungsverfahren für die Bestimmung der Katasterwerte nicht den heute allgemein anerkannten Schätzungsregeln. Das Bewertungsverfahren ist unüberschaubar und unverständlich. Die Bewertungsregeln berücksichtigen teilweise sachfremde Kriterien.

## Katasterwert und Steuerwert

Inskünftig wird zwischen dem Katasterwert und dem Steuerwert unterschieden. Der Katasterwert ist der verkehrswertorientierte Wert einer Liegenschaft. Der Steuerwert hingegen ist derjenige Wert, der für die Vermögensbesteuerung massgebend ist. Das Verhältnis zwischen diesen beiden Werten legt der Kantonsrat periodisch fest.

Dass sich der Steuerwert am Verkehrswert zu orientieren hat, ist aufgrund übergeordneten Rechts zwingend. So schreiben sowohl Art. 14 Abs. 1 StHG (Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden) als auch § 62 Abs. 2 StG (Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern), der beschlossen aber noch nicht in Kraft gesetzt ist, eine Bewertung von Liegenschaften zum Verkehrswert vor. Schätzungen weisen aber stets gewisse Streuungen auf. Um eine Überbesteuerung zu verhindern, werden die Liegenschaften überaus vorsichtig bewertet. Damit wird gleichzeitig dem verfassungsmässigen Gebot der steuerlichen Wohneigentumsförderung Rechnung getragen. Der Kantonsrat hat festgelegt, dass der Steuerwert dem Katasterwert entspricht.

## Die neue Katasterschätzung

### Allgemeines

Entsprechend dem Auftrag des Kantonsrates wurde ein **einfaches und kostengünstiges Verfahren** gesucht. Schematisierungen und Pauschalisierungen sind bei dieser Festlegung der Katasterwerte unumgänglich.

### Stichtag

Alle Katasterwerte beziehen sich auf denselben Stichtag. Stichtag ist der 1. Januar 2000.

### Unüberbaute Grundstücke (Bauland)

Der Katasterwert von unüberbauten Grundstücken ist der Baulandwert.

Das Bauland wird in drei Zonen eingeteilt (Wohn- und Kernzone, Gewerbe- und Industriezone sowie Zone für öffent-

liche Bauten und Anlagen). Der Baulandwert wird vom Regierungsrat für jede Gemeinde und für jede Zone verbindlich festgelegt. Grundlage bilden die statistisch ermittelten Durchschnittspreise, die bei freihändigen Verkäufen von unüberbautem Bauland in der entsprechenden Zonenkategorie dieser Gemeinde bzw. in der entsprechenden Gemeindetypengruppe, in der sich die Gemeinde befindet, in den Jahren 1997–1999 erzielt wurden. Diese Landwerte können mit Zuschlägen oder Abzügen versehen werden, wenn sich aus sachlichen Gründen Unterscheidungen aufdrängen, die einen erheblichen Mehr- oder Minderwert eines Grundstückes bewirken. Eine Ausnahme besteht für bestimmte Zonen in den Städten Grenchen, Olten und Solothurn. Hier wird der Landwert nach der Lageklassenmethode festgelegt.

Wo der Landwert nicht statistisch ermittelt werden kann, legt ihn das kantonale Steueramt nach Erfahrungswerten fest. Die betreffende Gemeinde wird dabei angehört.

### **Wohnhäuser**

Bei Wohnhäusern setzt sich der **Katasterwert** aus dem Zeitbauwert, dem Baulandwert und dem gewichteten Ertragswert zusammen. Der Baulandwert des normalen Umschwungs wird dabei mit 60% bewertet. Der Ertragswert wird je nach Gebäudeart unterschiedlich gewichtet.

Der **Zeitbauwert** entspricht dem auf den Stichtag indexierten Gebäudeversicherungswert abzüglich einer Altersentwertung vom Zeitpunkt der Errichtung bis zum Stichtag. Die Altersentwertung beträgt 1,25% pro Jahr (höchstens 50%) für Wohnhäuser, 3% pro Jahr (höchstens 50%) für Geschäfts- und Gewerbehäuser und 3% (höchstens 70%) für Industriegebäude. Der **Ertragswert** entspricht dem kapitalisierten Mietertrag. Als Kapitalisierungssatz dient der mehrjährige Durchschnitt des Hypothekarzinssatzes (5%), erhöht um einen Zuschlag von 2,5% bis 3,5%, je nach Gebäudeart.

Wie der Katasterwert berechnet wird, ist aus den Beispielen ersichtlich (Tabellen 2 und 3).

### **Stockwerkeigentum**

Der Katasterwert von Stockwerkeigentum ist der Anteil im Umfang der Wertquote am Katasterwert des Stammgrundstückes.

### **Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäude**

Der Katasterwert ist die Summe vom Zeitbauwert und 60% des Baulandwertes.

### **Landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe**

Für landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe, die dem bäuerlichen Bodenrecht unterstehen, sowie für Wald, gilt der Ertragswert gemäss eidgenössischem Schätzungsreglement als Katasterwert.

### *Das Verfahren*

Wie im geltenden Recht führt das kantonale Steueramt die Bewertung der Grundstücke durch.

Gegen die Eröffnung der neuen Katasterwerte kann Einsprache, gegen einen abweisenden Entscheid Beschwerde an das Finanzdepartement und schliesslich Rekurs an das Kantonale Steuergericht erhoben werden.

### *Inkrafttreten und Anwendung*

Die Verordnung über den Katasterwert und den Steuerwert wird auf den 1. Januar 2003 in Kraft gesetzt. Damit können die nach dieser Verordnung ermittelten Katasterwerte den Grundeigentümern im Verlaufe des Jahres 2003 eröffnet werden. Anwendung finden sie erstmals in der **Steuerperiode 2004**. Auf diesen Zeitpunkt tritt auch die Steuer-gesetzrevision 2004 in Kraft, die u. a. eine Reduktion der Vermögenssteuerbelastung beinhaltet. Diese Reduktion der Vermögenssteuerbelastung führt zu einer Entlastung der Steuerpflichtigen bei der Staatssteuer von Fr. 2 500 000.–. Sie tritt jedoch nur in Kraft, wenn diese Verordnung vom Volk angenommen wird.

### *Was bewirkt die neue Katasterschätzung*

#### **Steuergerechtigkeit**

Die neue Katasterschätzung führt in erster Linie zu mehr Steuergerechtigkeit. Die Gleichbehandlung unter den Grundeigentümern und gegenüber Personen ohne Grundeigentum wird besser gewährleistet. Zugleich wird weiterhin dem verfassungsmässigen Gebot der Wohneigentumsförderung entsprochen.

### Steuerbelastung

Im Durchschnitt wird sich der Steuerwert um das 2,3-fache der geltenden Katasterschätzung erhöhen. Wegen der heutigen erheblichen Verzerrungen können jedoch die Veränderungen im Einzelfall sehr unterschiedlich ausfallen. Die Zunahme ist geringer als die Teuerung im gleichen Zeitraum gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise. **Die neuen Katasterwerte müssen nicht zwingend zu einer steuerlichen Mehrbelastung führen** (Tabelle 4).

Nach der Revision der Katasterschätzung wird das Grundeigentum im interkantonalen Vergleich weiterhin unter dem gesamtschweizerischen Mittel besteuert werden.

### Eigenmietwert

Nach geltendem Recht wird der Mietwert bei Gebäuden durchschnittlicher Bauart pauschal als Prozentsatz der Katasterschätzung ermittelt. Bei Gebäuden überdurchschnittlicher Bauart wird der Mietwert durch Einzelbewertung ermittelt.

Neu wird der Mietwert in jedem Fall individuell festgelegt. Massgebend wird ein errechneter Wohnwert sein, der, mit einem Faktor versehen, den Mietwert ergibt. Der Landwert hat keinen Einfluss mehr auf den Mietwert.

**Die Entkoppelung des Mietwertes vom Katasterwert hat keine allgemeine Erhöhung der Mietwerte zur Folge.** Aufgrund der heutigen Verzerrungen der Katasterwerte wird es im Einzelfall aber zu Veränderungen des Mietwertes führen. Solche Veränderungen können erheblich sein, sowohl nach oben als auch nach unten.

### Finanzielle Auswirkungen

Die inskünftigen einmaligen Kosten für die Revision der Katasterschätzung werden auf insgesamt Fr. 620 000.– geschätzt. Darin sind die Kosten zusätzlichen Personals für die Erfassung der Daten, Berechnung und Eröffnung der Katasterwerte und für die Bearbeitung der Rechtsmittel von Fr. 300 000.– sowie die Kosten für Formulare und Porti von Fr. 300 000.– enthalten.

Diesem einmaligen Aufwand stehen jährliche Mehreinnahmen an Vermögenssteuern gegenüber. Bei der Staatssteuer wird mit Mehreinnahmen von jährlich Fr. 3 000 000.– gerechnet, bei den Gemeindesteuern von Fr. 3 850 000.–.

### Änderung gegenüber der am 23. November 1997 vom Volk abgelehnten Verordnung

- Der Zeitraum für die statistische Ermittlung der Landwerte wird von fünf auf drei Jahre verkürzt. Das letzte Jahr wird nicht mehr doppelt gewichtet.
- Das überbaute Bauland wie auch der Mehrumschwung werden anstatt mit 80% nur noch mit 60% bewertet. Gleich bleibt jedoch die Bewertung des abtrennbaren Umschwungs. Dieser wird mit 100% bewertet.
- Der Ertragswert von Einfamilienhäusern wird neu berücksichtigt.
- Für die Berechnung der Ertragswerte von Mehrfamilienhäusern ist nicht mehr der erzielte Mietzins massgebend. Der Ertragswert wird aufgrund von statistisch festgelegten Ansätzen berechnet.
- Sowohl beim Kapitalisierungssatz als auch bei der Gewichtung des Ertragswertes gelten gegenüber dem letzten Verordnungsentwurf für alle Mehrfamilienhäuser die gleichen Ansätze.
- Bei Geschäftshäusern wird der Ertragswert nicht mehr berücksichtigt. Für die Ermittlung des Katasterwertes wird der Baulandwert anstatt mit 80% nur mit 60% bewertet.
- Der Baulandwert von Gewerbe- und Industriegebäuden wird für die Berechnung des Katasterwertes anstatt mit 80% nur mit 60% bewertet.
- Die Altersentwertung von Geschäfts- und Gewerbehäusern beträgt statt höchstens 70% noch höchstens 50%.

### Ein gerechter Beitrag

Die Ablösung der heutigen Katasterschätzung ist überfällig. Nach umfangreichen Vorarbeiten und harten Verhandlungen konnte der Kantonsrat eine allseits vertretbare Lösung mit einer massvollen Besteuerung des Grundeigentums finden. Darum empfehlen wir die neue Verordnung über den Katasterwert und den Steuerwert zur Annahme.

TABELLE 1

**Katasterschätzung in Prozenten des Kaufpreises in den Jahren 1998 bis 2000**

Art der Liegenschaft	Anzahl Objekte*)	Katasterschätzung in % des Kaufpreises (Durchschnitt)
Einfamilienhäuser	600	26,3%
Stockwerkeigentum	600	35,4%
Mehrfamilien- und Geschäftshäuser	600	35,6%

\*) Die Erhebung basiert je auf den ersten 200 Käufen oder freiwilligen Steigerungen pro Jahr und Liegenschaftsart.

TABELLE 2

**Berechnung des neuen Steuerwertes und Vergleich zur Katasterschätzung 1970**

Art der Liegenschaft	Einfamilienhaus frei stehend		Reiheneinfamilienhaus	
Baujahr		1982		1990
Landfläche; m <sup>2</sup>		650		325
Neuwert 2000 (gemäss SGV); Fr.		500 000		400 000
Landwert Fr./m <sup>2</sup>		250		280
Baulandwert, 60%		97 500		54 600
Neubauwert 2000	500 000		400 000	
Altersabzug, 1,25%/J. (max. 50%)	-112 500		-50 000	
Zeitbauwert	387 500	387 500	350 000	350 000
Substanzwert		485 000		404 600
Wohnwert	20 124		18 612	
Kapitalisierungssatz	7,5%		7,5%	
Ertragswert	268 320		248 160	
Gewichtung des Ertragswertes	1x	268 320	1x	248 160
Summe		753 320		652 760
<b>Katasterwert/Steuerwert</b>	(Summe : 2)	<b>376 660</b>	(Summe : 2)	<b>326 380</b>
Mietwert der eigenen Wohnung (80% vom Wohnwert)		16 099		14 890
<b>Katasterwert 1970</b>		<b>166 500</b>		<b>147 100</b>

Art der Liegenschaft	Eigentumswohnung		27-Familien-Haus	
Baujahr		1973		1974
Landfläche; m <sup>2</sup>		ganze Liegenschaft 960		4 847
Neuwert 2000 (gemäss SGV); Fr.		ganze Liegenschaft 1 500 000		5 350 000
Landwert Fr./m <sup>2</sup>		240		410
Baulandwert, 60%		138 240		1 192 362
Neubauwert MFH 2000	1 500 000		5 350 000	
Altersabzug, 1,25%/J. (max. 50%)	-506 250		-1 738 750	
Zeitbauwert	993 750	993 750	3 611 250	3 611 250
Substanzwert		1 131 990		4 803 612
Wohnwert	59 787		249 400	
Kapitalisierungssatz	8,0%		8,5%	
Ertragswert	747 338		2 934 118	
Gewichtung des Ertragswertes	1x	747 338	1,5x	4 401 176
Summe		1 879 328		9 204 788
Katasterwert/Steuerwert MFH	(Summe : 2)	939 664	(Summe : 2,5)	<b>3 681 915</b>
<b>Katasterwert/Steuerwert</b>	165/1000	<b>155 045</b>		
Mietwert der eigenen Wohnung (80% vom anteiligen Wohnwert)		7 892		
<b>Katasterwert 1970</b>		<b>75 000</b>		<b>1 969 700</b>

TABELLE 3

**Berechnung des neuen Steuerwertes und Vergleich zur Katasterschätzung 1970**

	<b>Geschäftshaus</b>	
Baujahr		1982
Landfläche; m <sup>2</sup>		6 300
Neuwert 2000 (gemäss SGV); Fr.		7 950 000
Landwert Fr./m <sup>2</sup>		210
Baulandwert, 60%		793 800
Neubauwert 2000	7 950 000	
Altersabzug, 3,0%/J. (max. 50%)	-3 975 000	
Zeitbauwert	3 975 000	3 975 000
Substanzwert		4 768 800
<b>Katasterwert = Steuerwert</b>		<b>4 768 800</b>
<b>Katasterwert 1970</b>		<b>3 410 000</b>

TABELLE 4

**Finanzielle Auswirkungen (Familie mit 2 Kindern)**

	<b>bisher</b>		<b>neu</b>	
Einfamilienhaus (Verkehrswert Fr. 560 000)				
Steuerwert	170 000	170 000	390 000	390 000
Wertschriften	150 000	250 000	150 000	250 000
Lebensversicherungen	15 000	15 000	15 000	15 000
Auto	10 000	10 000	10 000	10 000
Total Aktiven	345 000	445 000	565 000	665 000
Hypotheken (75% des Verkehrswertes)	420 000	420 000	420 000	420 000
Reinvermögen	0	25 000	145 000	245 000
Sozialabzug	140 000	140 000	160 000	160 000
Steuerbares Vermögen	0	0	0	85 000
Vermögenssteuer (Staat)	0	0	<b>0</b>	<b>85*)</b>

\*) Die Berechnung berücksichtigt die Steuergesetzrevision 2004 mit dem höheren Sozialabzug und dem gesenkten Vermögenssteuertarif.



## Argumente des Referendumskomitees

Am 29. Oktober 1996 hat der Kantonsrat eine neue Katasterverordnung (Auftrag seit 18. Januar 1989) verabschiedet, welche in der **Volksabstimmung vom 23. November 1997 mit 82,5 Prozent NEIN-Stimmen** wuchtig verworfen wurde. Trotzdem wird mit der nun zur Abstimmung vorliegenden neuen Verordnung erneut versucht, mittels einer Erhöhung der Katasterwerte gesamthaft zu **6,9 Mio. mehr Steuereinnahmen** zu gelangen. Mit dieser **versteckten Steuererhöhung würde somit der Volkswille vom 23. November 1997 übergangen.**

Der Kantonsrat hat dieser Vorlage anlässlich seiner September-Session mit mehr als zwei Drittel der Stimmen, trotz massiver Gegenwehr der SVP, zugestimmt. Damit wurde **das Stimmvolk vorerst umgangen.** Daraufhin hat die SVP des Kantons Solothurn das dafür vorgesehene fakultative Referendum ergriffen, weil sie der Meinung ist, dass grundsätzlich jede mit möglichen Steuererhöhungen formulierte Vorlage dem Stimmvolk unterbreitet werden soll.

### **Braucht es wirklich eine neue Verordnung?**

Die heute geltende Verordnung über die Katasterwerte weist im Vergleich mit anderen Kantonen diverse Unterschiede im Bereich der Organisation, des Verfahrensrechtes sowie der Berechnung und der Besteuerung der Katasterwerte auf. Die geltende Katasterverordnung des Kantons Solothurn wird vom Bundesgericht in einem Urteil vom 3. November 2000 (2P.36/1999/bol) zwar als **unbefriedigend, aber keinesfalls als gesetzeswidrig bezeichnet!**

### **Das Problem ist die versteckte Steuererhöhung**

Mit der heute zur Abstimmung vorliegenden neuen Verordnung würden die bestehenden Organisations- und Verfahrensmängel weitgehend korrigiert und der heutigen Rechtslage «bundesgerichtskonform» angepasst. **Dieser Teil der Vorlage ist denn auch für das Referendumskomitee unbestritten.** Vertreter des Hauseigentümergebietes, der Solothurner Handelskammer, der Regierung und der Verwaltung haben jedoch gleichzeitig auch eine Erhöhung der Katasterwerte vereinbart. Dies, ohne vorgängige Umfrage bei den Mitgliedern des Hauseigentümergebietes. Mit der Erhöhung verbunden wären rund 3 Mio. Franken zusätzliche Steuereinnahmen für die Staatskasse sowie weitere 3,9 Mio. Franken in die Gemeindekassen (insgesamt ca. 6,9 Mio. Franken jährlich).

### **Standort Solothurn, Hauseigentümer und Mieter betroffen**

Mit dem Versuch, Mehreinnahmen von Hauseigentümern vor allem aus dem **Mittelstand** zu generieren, wird nach Auffassung des Referendumskomitees **einer der letzten Standortvorteile des Kantons Solothurn gegenüber seinen Nachbarn**, nämlich die günstige Besteuerung der Katasterwerte, geschwächt. Im Weiteren hätte eine Erhöhung der Katasterwerte auch **Auswirkungen auf die Mieter**, welche die «Zechen» mit **höheren Mieten**, respektive hinausgeschobenen Mietzinsreduktionen bezahlen müssten. Die Regierung stellt zwar gleichzeitig in Aussicht, diese Mehreinnahmen durch eine allgemeine Senkung der Vermögenssteuer wieder auszugleichen. Tatsache ist aber: **Ganze 75 Prozent der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler im Kanton Solothurn weisen in ihrer Steuererklärung gar kein steuerbares Vermögen aus!** Wer kommt denn in den Genuss einer Senkung der Vermögenssteuer?

### **Erhöhung der Katasterwerte ist ein «Schnellschuss»**

Bemerkenswert ist auch folgende Tatsache: Vom 25. Januar bis zum 30. April 1999 hat eine Kommission mit Vertreterinnen und Vertretern des Hauseigentümergebietes und Mieterverbandes sowie einer «der Wirtschaft nahe stehenden Persönlichkeit», die Vorschläge und Anträge für die Änderung der neuen Katasterverordnung ausgearbeitet. Die anschliessende Bemerkung auf Seite 10 in der kantonsrätlichen Vorlage 28/2001 lässt aufhorchen: Zitat: **«Aufgrund der kurzen Frist zur Ausarbeitung des oben erwähnten Berichtes (25.1.1999 bis 30.4.1999) war es der Kommission nicht möglich, ihre gemachten Anträge auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen.»**

### **Wir wollen günstige Katasterwerte und sagen NEIN zu versteckten Steuererhöhungen**

**Aus all den erwähnten Tatsachen empfiehlt das Referendumskomitee ein deutliches NEIN in die Urne zu legen.** Damit ergibt sich für den Regierungsrat die Möglichkeit, wenn überhaupt, endlich eine ertragsneutrale und damit eine für das Stimmvolk mehrheitsfähige Katasterverordnung auszuarbeiten.

## **Argumente des Regierungsrates**

Zu den Argumenten des Referendumskomitees nimmt der Regierungsrat nachstehend Stellung:

### **Volksnein von 1997:**

Die geltende Katasterschätzung verstösst gegen die Bundesverfassung. Daher besteht Handlungsbedarf. Dem Nein des Volkes vom 23. November 1997 ist in der neuen Verordnung Rechnung getragen worden.

### **Neue Verordnung notwendig?**

Das Bundesgericht hat schon mehrmals die heutige Regelung als mangelhaft und als verfassungsrechtlich bedenklich bezeichnet. Es hat die heutige Katasterschätzung nur deswegen noch nicht für verfassungswidrig erklärt, weil der Kanton eine grundlegende Neuregelung anstrebt.

### **«Versteckte Steuererhöhung»:**

Der Hauptmangel der jetzigen Katasterschätzung liegt in der nach Bundesrecht zu tiefen Bewertung der Liegenschaften. Die Revision der Katasterschätzung muss deshalb zu einer Erhöhung der Katasterwerte führen. Die Mehreinnahmen werden für eine Senkung des Vermögenssteuertarifs verwendet.

### **Standortvorteile:**

Mit den neuen Katasterwerten steht der Kanton Solothurn im Vergleich mit den anderen Kantonen weiterhin gut da. Im Standortwettbewerb kommt den Katasterwerten keine besondere Bedeutung zu.

### **Keine höheren Mieten:**

Das Mietrecht erlaubt es nicht, eine allfällige steuerliche Mehrbelastung auf die Mieter abzuwälzen. Da die meisten Miethäuser juristischen Personen gehören, die von einer Erhöhung der Katasterwerte nicht betroffen sind, hat die Revision der Katasterschätzung diesbezüglich ohnehin keine Bedeutung.

### **«Schnellschuss»:**

Bei der Verordnung über den Katasterwert und den Steuerwert handelt es sich nicht um einen «Schnellschuss». Nach Abgabe des Berichtes der Kommission wurden deren Vorschläge auf ihre Realisierbarkeit überprüft. Mit der neuen Verordnung können die Liegenschaften in einem einfachen und transparenten Verfahren bewertet werden.

### **JA zu mehr Steuergerechtigkeit und einem tieferen Vermögenssteuertarif**

Die neue Verordnung beseitigt die Mängel der geltenden Katasterschätzung und führt zu mehr Steuergerechtigkeit (unter den Grundeigentümern und gegenüber Personen ohne Grundeigentum). Ein JA zu dieser neuen Verordnung hat zudem eine Reduktion des Vermögenssteuertarifs zur Folge. Von dieser Reduktion werde nicht nur die Hauseigentümer, sondern alle Steuerpflichtigen profitieren.

## Vorlage 2

## Aufhebung der Verordnung über den Ladenschluss

### Gründe

Im Jahre 1996 ist die Aufhebung der Ladenschlussverordnung aus dem Jahre 1987 deutlich abgelehnt worden. In der Zwischenzeit, insbesondere aber auch seit Erlass der Ladenschlussverordnung, haben sich **Einkaufsgewohnheiten, Branchenstrukturen und Verkaufsformen** weiter **gewandelt**. Neben Wettbewerbsfaktoren wie Preis, Produkt, Service oder Werbung hat der **Faktor «Ladenöffnungszeit»** vermehrt **an Bedeutung gewonnen**. **Unterschiedliche kantonale und kommunale Ladenschlussregelungen sowie Ausnahmeregelungen** für Bahnnebenbetriebe (z. B. «Aperto»), Geschäfte bei Tankstellen und Autobahnraststätten **haben zu markanten Wettbewerbsverzerrungen geführt**. Ein freier Wettbewerb erfordert die Chancengleichheit aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Markt. Um einen offenen Wettbewerb und einen besseren Marktzugang zu ermöglichen, sind rechtliche Voraussetzungen zu schaffen, welche Wettbewerbsverzerrungen nach Möglichkeit vermeiden und Einschränkungen nur insoweit vorsehen, als dies im öffentlichen Interesse geboten ist. Die **Kartellkommission des Bundes** hat **bereits** im Jahre **1992** den Kantonen **empfohlen**, die bestehenden **Ladenschlussvorschriften aufzuheben**. Die Kommission hat dabei aufgezeigt, dass gesetzliche Ladenschlussvorschriften keine Strukturhaltung bewirken. Das Verschwinden kleiner Detailhandelsgeschäfte sei auf Nachteile in den Bereichen Nachfragemacht, Logistik sowie auf die grössere Mobilität der Bevölkerung zurückzuführen. Ein Festhalten an restriktiven gesetzlichen Ladenöffnungszeiten könne eine weitere Konzentration auf der Angebotsseite nicht verhindern. Hingegen sei denkbar, dass kleinere, flexible Läden die neue Freiheit nutzen und durch eine kundenfreundliche Nischentätigkeit ihre Stellung halten könnten.

### Vorgehensweise

Der Regierungsrat hat beschlossen, in einem **ersten Schritt** die Ladenschlussverordnung und damit die Regelung der **Öffnungszeiten an Werktagen (Montag bis Samstag) zu revidieren**. Erst in einem **späteren Zeitpunkt** wird darüber **entschieden** werden, **ob auch** die Regelung für die **Sonn-, Feier- und Ruhetage geändert** werden soll. Dieser Entscheid beruht auf den Erfahrungen aus vorangegangenen Revisionsverfahren im eigenen wie auch in anderen Kantonen (z. B. Kanton Zürich), welche gezeigt haben, dass die Meinung betroffener Interessensgruppen (Geschäftsinhaber und -inhaberinnen, Verkaufspersonal sowie Konsumentinnen und Konsumenten) diametral auseinander laufen können und deshalb eine Konsensfindung äusserst schwierig zu bewerkstelligen ist. Aus demselben Grund sind dem **Kantonsrat** – im Sinne einer echten Auswahl – **zwei Varianten** unterbreitet worden. Die erste hätte eine gewisse Liberalisierung gegenüber der heute geltenden Ladenschlussordnung gebracht. Auf Empfehlung des Regierungsrates hin, hat sich der **Kantonsrat** aber **mit grossem Mehr für** die zweite Variante entschieden, welche für die Werktage eine **vollständige Deregulierung** vorsieht. Gegen diesen Entscheid ist das Referendum ergriffen worden. Diese Variante gelangt deshalb nun zur Abstimmung.

### Ziel der Revision

Die Ladenschlussverordnung behindert solothurnische Inhaberinnen und Inhaber von Geschäften gegenüber der Konkurrenz aus angrenzenden Kantonen. Gleiche **Wettbewerbsverzerrungen** bestehen auch im innerkantonalen Bereich, weil unterschiedliche kommunale Regelungen sowie Ausnahmegeschäfte (Autobahnraststätten, Geschäfte innerhalb von Bahnhofarealen usw.) zugelassen sind. Diese Behinderungen **werden in Bezug auf die Werktage aufgehoben**. Bestimmungen über den Ladenschluss dürfen nämlich einzig gewerbepolizeiliche, nicht aber gewerbepolitische Ziele verfolgen oder anders gesagt, es darf mittels einer Ladenschlussordnung kein Konkurrenzschutz betrieben werden (z. B. Schutz der Quartierläden vor grossen Einkaufszentren). Der **Arbeitnehmerschutz und andere sozialpolitische Anliegen** (Versorgungssicherheit, Bedürfnisse der Konsumentinnen und Konsumenten) sind **durch Spezialrecht gewährleistet**. Insbesondere sind dabei die **Bestimmungen des Arbeitsgesetzes** zu erwähnen, welche letztmals per 1. August 2000 revidiert worden sind. Danach gilt grundsätzlich die Arbeit von 06.00 Uhr bis 20.00 Uhr als Tagesarbeit und diejenige von 20.00 bis 23.00 Uhr als Abendarbeit. Letztere kann nur nach Anhörung der betroffenen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer eingeführt werden. Während der Nacht, d. h. in der Zeit von 23.00 bis 06.00 Uhr, ist die Beschäftigung von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern an deren Einverständnis sowie an weitere einschneidende Voraussetzungen geknüpft. Es kommt hinzu, dass das Arbeitsgesetz die wöchentliche Höchst Arbeitszeit für das Verkaufspersonal in Grossbetrieben auf 45 Stunden, für die übrigen Arbeitnehmerinnen und Arbeit-



nehmer auf 50 Stunden begrenzt. **Gesamt- und einzelarbeitsvertragliche Regelungen** sehen in der Regel tiefere Höchstarbeitszeiten vor. Diese sind **auch bei längeren Ladenöffnungszeiten strikte einzuhalten**.

### *Inhalt der Vorlage*

Die Vorlage sieht **für die Werktage (Montag bis Samstag)** eine **vollständige Deregulierung** in dem Sinne vor, dass sowohl auf Kantons- als auch auf Gemeindeebene keine gesetzlich verankerten Ladenöffnungs- und Ladenschliesszeiten mehr bestehen. Dies erfordert die Aufhebung der bestehenden Ladenschlussverordnung und der entsprechenden Gemeindereglemente, soweit sie sich auf die erwähnte Verordnung abstützen. **An Werktagen** wird jedoch **kein rechtsfreier Raum** entstehen. Für Geschäfte, welche Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer beschäftigen, kommen die oben erwähnten Bestimmungen des **Arbeitsgesetzes** zur Anwendung. Danach darf insbesondere die Tagesarbeit grundsätzlich erst ab 06.00 Uhr beginnen und längstens bis 20.00 Uhr bzw. die Abendarbeit bis maximal 23.00 Uhr dauern. Geschäfte ohne Angestellte können dagegen über diese Zeit hinaus offenhalten. **Daneben** finden aber noch **verschiedene andere Bestimmungen** Anwendung (**Bauvorschriften**, insbesondere die **Lärmschutzbestimmungen**; **nachbarrechtlicher Immissionsschutz** und das **Strafrecht** [Nachtlärmverbot]).

Für die **Sonn-, Feier- und Ruhetage** wird die **gleiche Regelung wie bis anhin** gelten, d. h. die **Geschäfte** sind **grundsätzlich geschlossen** zu halten, mit der Möglichkeit von Ausnahmegewilligungen.

### *Gesamtbeurteilung*

Die Freigabe der Ladenöffnungszeiten an Werktagen stellt eine **Chance für alle Beteiligten** dar. Ein Zwang zum Offenhalten der Läden besteht nicht. Jedes **Geschäft** behält seine **unternehmerische Freiheit**, die ihm vorteilhaft erscheinenden Öffnungszeiten frei zu wählen. Insbesondere können Ladenbesitzerinnen und Ladenbesitzer sowie Familienbetriebe, die dem Arbeitsgesetz nicht unterstehen, in den Randzeiten von erweiterten Ladenöffnungszeiten profitieren. Die **Arbeitnehmerschaft** kann sich im Rahmen von Gesamt- oder Einzelarbeitsverträgen **flexiblere Arbeitszeitmodelle** aushandeln. Schliesslich ergeben sich für Konsumentinnen und **Konsumenten erweiterte Einkaufsmöglichkeiten**, die dem geänderten Arbeits- und Freizeitverhalten Rechnung tragen.

Der **Kantonsrat** hat **mit grossem Mehr (89 Ja : 35 Nein)** die **Aufhebung** der Ladenschlussverordnung **beschlossen**. Dagegen ist das **Referendum** ergriffen worden, weshalb die Vorlage vom Volk beschlossen werden muss.

## Argumente des Referendumskomitees

### *Nein zu unsozialen und familienfeindlichen Ladenöffnungszeiten*

Mit der ersatzlosen Aufhebung der Verordnung über den Ladenschluss ist die bürgerliche Mehrheit des Kantonsrates den extremsten Weg gegangen. Mit der vollständigen Liberalisierung sollen nicht bestehende Mängel in der geltenden Ladenschlussverordnung eliminiert werden, sondern gleich das ganze Gesetz ersatzlos abgeschafft werden. Diese Deregulierungshysterie bedeutet, dass in Zukunft die Läden von Montag bis Samstag zwischen 06.00 Uhr und 23.00 Uhr geöffnet sein können.

Die Konsequenzen daraus sind:

- dem «Lädelerben» wird Vorschub geleistet, die Grossverteiler profitieren;
- die Arbeitsbedingungen, das Familienleben und die sozialen Kontakte des Verkaufspersonals werden unnötig verschlechtert und belastet;
- die Lärmbelastigungen für Anwohnerinnen und Anwohner von Einkaufszentren nehmen zu;

Das Volk hat der vollständigen Liberalisierung bereits 1996 eine klare Abfuhr erteilt. Die Bedürfnisse der Konsumentinnen und Konsumenten haben sich seither sicher nicht derart grundlegend verändert, dass ein derartiger Handlungsbedarf besteht. Der Umsatz im Detailhandel würde im Volumen nicht grösser, sondern es würde zu einer Umverteilung von den Detaillisten zu den Grossverteilern führen und das «Lädelerben» geradezu fördern.

**Die ersatzlose Abschaffung der Ladenschlussverordnung geht auf Kosten des Personals, der kleinen Läden und der Anwohnerinnen und Anwohnern.**

Mit einem **Nein** zur ersatzlosen Aufhebung der Verordnung über den Ladenschluss wird der Weg frei für vernünftige Lösungen.



## Argumente des Regierungsrates

### *Ja zu einer vertretbaren Liberalisierung der Ladenöffnungszeiten*

Die Aufhebung der Verordnung über den Ladenschluss betrifft **nur die Werktage**, d. h. die Wochentage **Montag bis Samstag**. In diesem Zeitraum

- **räumt** sie markante **Wettbewerbsverzerrungen aus;**
- **ermöglicht** sie Ladenbesitzerinnen und -besitzern **marktgerechte Öffnungszeiten;**
- **bietet** sie Konsumentinnen und Konsumenten **erweiterte Einkaufsmöglichkeiten;**
- **schafft** sie **Raum für flexiblere Arbeitszeitmodelle.**

Die **Ängste** der Gegner sind **unbegründet. Weshalb?** Im Jahre **1997** hat der **Kanton Basel-Landschaft** nach einem intensiven Abstimmungskampf die **vollständige Liberalisierung** der Ladenöffnungszeiten (inkl. Sonn- und Feiertage!) beschlossen. Seitdem sind im «Baselbiet» **positive Erfahrungen** gemacht worden. Die befürchteten «Kindergeburtstage um 23.00 Uhr», insbesondere jedoch die «amerikanischen Verhältnisse» mit rund um die Uhr geöffneten Geschäften sind ausgeblieben. Der weitaus grösste Teil der Geschäfte schliesst nach mehreren Versuchen wieder zu den üblichen Zeiten. Ein Teil der Geschäfte, darunter auch kleine, nutzen den geschaffenen Freiraum. Sie können viel flexibler auf das sich stetig ändernde Konsumverhalten reagieren und gezielt auf die Bedürfnisse der Kundinnen und Kunden eingehen. Auch für die Angestellten sind Vorteile festgestellt worden. So haben z. B. Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer die persönlichen Arbeitszeiten flexibler und individueller gestalten können. Der wegen der Liberalisierung befürchtete Sozialabbau ist demnach ausgeblieben.

Ein **Ja** zur Aufhebung der Verordnung über den Ladenschluss **bringt allen Beteiligten Vorteile.**



**Über diese Beschlüsse stimmen Sie ab:****Vorlage 1****Verordnung über den Katasterwert und den Steuerwert**

KRB vom 5. September 2001

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf § 62 und § 64 Absatz 2 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Dezember 1985 (BGS 614.11) und den Kantonsratsbeschluss über die allgemeine Revision der Katasterschätzung vom 18. Januar 1989, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 6. März 2001 (RRB Nr. 459), beschliesst:

**1. Allgemeine Bestimmungen****§ 1. Regelungsgegenstand**

<sup>1</sup> Diese Verordnung regelt die Bewertung der im Kanton gelegenen Grundstücke, die der Vermögenssteuer unterliegen. Ziel der Regelung ist es, eine objektive Bewertung in einem einfachen und wirtschaftlichen Verfahren durchzuführen.

<sup>2</sup> Der Katasterwert ist der nach dieser Verordnung ermittelte Wert.

<sup>3</sup> Diese Verordnung legt das Verhältnis zwischen Katasterwert und Steuerwert fest.

**§ 2. Personen mit Grundeigentum**

Personen mit Grundeigentum im Sinne dieser Verordnung sind Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen sowie Berechtigte aus Nutzniessungen und Baurechtsverträgen.

**2. Bewertungsgrundsätze****§ 3. Gegenstand der Bewertung**

<sup>1</sup> Als Grundstücke gelten

a) die Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB<sup>1</sup>;

b) Rechsanteile im Sinne von § 45 EG ZGB<sup>2</sup>;

c) Bauten auf fremdem Boden ohne selbständiges Baurecht, ausgenommen Fahrnisbauten.

<sup>2</sup> Zum Grundstück gehören seine Bestandteile im Sinne von Art. 642 ZGB und § 226 EG ZGB, insbesondere Gebäude.

**§ 4. Rechte und Lasten**

<sup>1</sup> Dienstbarkeiten (Art. 730ff. ZGB) und Grundlasten (Art. 782ff. ZGB) sowie nachbarrechtliche (Art. 684ff. ZGB) und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Art. 702 ZGB) werden berücksichtigt, wenn sie einen erheblichen Mehr- oder Minderwert bewirken.

<sup>2</sup> Die Belastung eines Grundstücks mit einer Nutzniessung wird nicht berücksichtigt, wenn die berechtigte Person für das Nutzniessungsvermögen steuerpflichtig ist.

**§ 5. Gebäude ohne Versicherungswert**

<sup>1</sup> Gebäude ohne Versicherungswert werden nicht bewertet.

<sup>2</sup> Für Grundstücke mit Gebäuden ohne Versicherungswert gilt als Katasterwert der Landwert abzüglich die Abbruchkosten.

**§ 6. Stichtag**

<sup>1</sup> Alle Katasterwerte beziehen sich auf denselben Stichtag.

<sup>2</sup> Stichtag für die Katasterwerte nach dieser Verordnung ist der 1. Januar 2000.

<sup>3</sup> Massgebend für die Ermittlung des Wertes eines Grundstückes ist dessen Beschaffenheit im Zeitpunkt der Bewertung. Der so ermittelte Wert wird auf den Stichtag zurück indexiert.

**3. Landwert****§ 7. Bauland**

<sup>1</sup> Der Regierungsrat legt durch Verordnung für jede Gemeinde einen verbindlichen Landwert pro Zonenkategorie fest. Grundlage bilden die für 3 Jahre statistisch ermittelten Durchschnittspreise, die bei freihändigen Verkäufen von unüberbautem Bauland in der entsprechenden Zonenkategorie erzielt wurden.

<sup>2</sup> Zur Festlegung der Landwerte wird das Bauland in folgende Zonenkategorien unterteilt:

a) Wohn- und Kernzonen; der Landwert für bestimmte Zonen in den Städten Grenchen, Olten und Solothurn wird gestützt auf Einzelschätzungen ausgewählter Grundstücke nach der Lageklassenmethode festgelegt.

<sup>1</sup> SR 210

<sup>2</sup> BGS 211.1

- b) Gewerbe- und Industriezonen;
- c) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- <sup>3</sup> Der Landwert für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist als Prozentsatz des Landwertes der Wohn- und Kernzone festzulegen.
- <sup>4</sup> Der Landwert nach Abs. 1 und 2 wird mit Zuschlägen oder Abzügen in Prozenten versehen, wenn sich aus sachlichen Gründen Unterscheidungen aufdrängen, die einen erheblichen Mehr- oder Minderwert des Grundstückes bewirken. Der Regierungsrat bezeichnet durch Verordnung die Gründe und das Ausmass der Zuschläge und Abzüge.
- <sup>5</sup> Der Landwert gilt für das ganze Grundstück. Multipliziert mit der Grundstücksfläche ergibt er den Baulandwert; vorbehalten sind die §§ 12 Abs. 4, 13 Abs. 4, 16 Abs. 2 und 17 Abs. 2.
- <sup>6</sup> Liegt ein Grundstück in verschiedenen Zonenkategorien, so sind die Landwerte der einzelnen Zonenkategorien für die jeweiligen Grundstücksteile massgebend.
- <sup>7</sup> Privatstrassen und Privatwege mit eigener Grundbuchnummer werden nicht bewertet.

#### **§ 8. Grundstücke ausserhalb der Bauzone**

- <sup>1</sup> Für Grundstücke ausserhalb der Bauzone, für die nicht das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991<sup>3</sup> gilt, wird der Landwert entsprechend der tatsächlichen Nutzung festgelegt.
- <sup>2</sup> Ist die Nutzungsmöglichkeit gegenüber derjenigen in der Bauzone wesentlich eingeschränkt, wird dem mit einem Abzug vom Landwert Rechnung getragen.

### **4. Gebäudebewertung**

#### **§ 9. Neubauwert / Zeitbauwert**

- <sup>1</sup> Der Neubauwert entspricht dem auf den Stichtag indexierten Gebäudeversicherungswert der Solothurnischen Gebäudeversicherung. Der Zeitbauwert eines Gebäudes ist der um den Abzug für Altersentwertung verminderte Neubauwert.
- <sup>2</sup> Die Altersentwertung berechnet sich vom Zeitpunkt der Neuerstellung bis zum Bewertungsstichtag. Ist ein Gebäude renoviert worden und ist die Renovation einer Neuerstellung ähnlich, so berechnet sich die Altersentwertung vom Zeitpunkt der Renovation bis zum Bewertungsstichtag. Bei unterschiedlichem Baujahr einzelner Gebäudeteile ist für die Berechnung der Altersentwertung von einem mittleren Gebäudealter auszugehen.
- <sup>3</sup> Der Abzug für die Altersentwertung beträgt vom Neubauwert
  - a) 1,25% pro Jahr, höchstens 50%, für Wohnhäuser mit Einschluss ihrer Nebengebäude;
  - b) 3% pro Jahr, höchstens 50%, für Geschäfts- und Gewerbehäuser;
  - c) 3% pro Jahr, höchstens 70%, für Industriegebäude.
- <sup>4</sup> Ist ein Gebäude nicht zum Neuwert versichert, gilt der indexierte Zeitwert der Gebäudeversicherung als Zeitbauwert. Bei den Industriegebäuden gilt dieser Wert nur, wenn er nicht grösser ist als der sich nach der Altersentwertung nach Abs. 3 lit. c ergebende Zeitbauwert.
- <sup>5</sup> Für Gebäude, die nach dem Stichtag erstellt werden, ist der Zeitbauwert mit dem Neubauwert identisch.

#### **§ 10. Ertragswert**

- <sup>1</sup> Der Ertragswert wird nur bei Wohnhäusern im Sinne von § 12 Abs. 1 berücksichtigt.
- <sup>2</sup> Der Ertragswert eines Gebäudes ist der kapitalisierte erzielbare Mietertrag.
- <sup>3</sup> Bei Gebäuden im Baurecht wird vom erzielbaren Mietertrag ein pauschalisierter Baurechtszins für die Berechnung des Ertragswertes abgezogen. Der pauschalisierte Baurechtszins beträgt 30% des erzielbaren Mietertrages.
- <sup>4</sup> Der Regierungsrat legt durch Verordnung den Kapitalisierungssatz für jede allgemeine Revision der Katasterschätzung neu fest. Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus dem vom Regierungsrat in einer Verordnung festgesetzten durchschnittlichen Zinssatz mehrerer Jahre für 1. Hypotheken, erhöht um einen Zuschlag von
  - a) 2,5% für Einfamilienhäuser;
  - b) 3,0% für Stockwerkeigentum;
  - c) 3,5% für alle übrigen Gebäude.
- <sup>5</sup> Der erzielbare Mietertrag ergibt sich bei Wohnhäusern aus der Anzahl Raumeinheiten, multipliziert mit einem statistisch festgesetzten Ansatz pro Raumeinheit. Bei Geschäfts- und Gewerberäumen in Wohnhäusern berechnet sich der erzielbare Mietertrag aus der nutzbaren Fläche, multipliziert mit einem Ansatz pro m<sup>2</sup>. Bei Gastgewerberäumen ist ein Ansatz pro Sitzplatz massgebend. Der erzielbare Mietertrag von Autoplätzen ist zu berücksichtigen. Die Ansätze werden in einer Verordnung des Regierungsrates festgelegt.

### **5. Katasterwerte**

#### **§ 11. Unüberbaute Grundstücke**

Der Katasterwert ist der Baulandwert.

#### **§ 12. Grundstücke mit Wohnhäusern**

- <sup>1</sup> Als Wohnhaus gilt ein Gebäude, das überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird.
- <sup>2</sup> Als Einfamilienhaus gilt ein Gebäude, welches eine getrennte Nutzung durch mehr als einen Haushalt ausschliesst. Eingebaute Kleinkwohnungen gelten nicht als selbstständige Haushalte. Ebenfalls als Einfamilienhaus gilt ein Haus, das Gewerberäume enthält, die ertragsmässig nicht überwiegen und dessen Wohnanteil die getrennte Nutzung durch mehr als einen Haushalt ausschliesst.

<sup>3</sup> Der Katasterwert berechnet sich nach der Formel  

$$\frac{\text{Zeitbauwert} + \text{Baulandwert} \times 0,6 + (m \times \text{Ertragswert})}{m + 1}$$

Der Ertragswert wird wie folgt gewichtet:

Stockwerkeigentum:  $m = 1$

Einfamilienhäuser:  $m = 1$

übrige Wohnhäuser:  $m = 1,5$ .

<sup>4</sup> Die Formel in Abs. 3 berücksichtigt den Baulandwert bei normalem Umschwung. Bei Grundstücken mit einem abtrennbaren Umschwung wird der Katasterwert um den Baulandwert des abtrennbaren Flächenteils erhöht. Der abtrennbare Umschwung ist der Teil, der für sich allein überbaut und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Wertes der bestehenden Gebäude abgetrennt werden kann.

### § 13. Grundstücke mit Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden

<sup>1</sup> Als Geschäfts- und Gewerbehaus gilt ein Gebäude, dessen Ertrag überwiegend aus der geschäftlichen oder gewerblichen Nutzung stammt, wie bei Bank-, Büro- oder Ladengebäude mit einem Wohnanteil.

<sup>2</sup> Als Industriegebäude gelten Gebäude, die überwiegend einem Fabrikationsbetrieb dienen. Lagerhäuser fallen auch darunter.

<sup>3</sup> Der Katasterwert ist die Summe von Zeitbauwert und 60% des Baulandwertes.

<sup>4</sup> Die Formel in Abs. 3 berücksichtigt den Baulandwert bei normalem Umschwung. Bei Grundstücken mit einem abtrennbaren Umschwung wird der Katasterwert um den Baulandwert des abtrennbaren Flächenteils erhöht. Der abtrennbare Umschwung ist der Teil, der für sich allein überbaut und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Wertes der bestehenden Gebäude abgetrennt werden kann.

### § 14. Grundstücke mit Gebäuden im Baurecht

<sup>1</sup> Der Katasterwert von Gebäuden, die im Baurecht erstellt sind, wird nach der Formel der entsprechenden Gebäudeart, jedoch ohne Berücksichtigung des Baulandwertes ermittelt.

<sup>2</sup> Der Katasterwert baurechtsbelasteter Grundstücke ist der Baulandwert.

### § 15. Stockwerkeigentum

<sup>1</sup> Der Katasterwert von Stockwerkeigentum ist der Anteil am Katasterwert des Stammgrundstücks im Umfang der Wertquote.

<sup>2</sup> Weist eine Stockwerkeigentumseinheit gegenüber den anderen Stockwerkeigentumseinheiten einen deutlichen Mehrwert auf, so ist dieser bei der Festlegung des Katasterwertes zu berücksichtigen.

### § 16. Autounterstände, Garagen und Autoeinstellhallen

<sup>1</sup> Der Katasterwert von Autounterständen, Garagen und Autoeinstellhallen berechnet sich nach der Formel  

$$\frac{\text{Zeitbauwert} + \text{Baulandwert} \times 0,6 + (1,5 \times \text{Ertragswert})}{2,5}$$

<sup>2</sup> Die Formel in Abs. 1 berücksichtigt den Baulandwert bei normalem Umschwung. Der Baulandwert wird nur berücksichtigt, wenn der Autounterstand, die Garage oder die Autoeinstellhalle auf einem separaten Grundstück steht. Bei Grundstücken mit einem abtrennbaren Umschwung wird der Katasterwert um den Baulandwert des abtrennbaren Flächenteils erhöht. Der abtrennbare Umschwung ist der Teil, der für sich allein überbaut und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Wertes der bestehenden Gebäude abgetrennt werden kann.

### § 17. Nebengebäude

<sup>1</sup> Als Nebengebäude gelten diejenigen Gebäude, die nicht bereits von den §§ 12 – 16 erfasst werden, wie Gartenhäuser und Schöpfe.

<sup>2</sup> Der Katasterwert ist die Summe von Zeitbau- und 60% des Baulandwertes. Die Formel berücksichtigt den Baulandwert bei normalem Umschwung. Der Baulandwert wird nur angerechnet, wenn das Nebengebäude auf einem separaten Grundstück steht. Bei Grundstücken mit einem abtrennbaren Umschwung wird der Katasterwert um den Baulandwert des abtrennbaren Flächenteils erhöht. Der abtrennbare Umschwung ist der Teil, der für sich allein überbaut und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Wertes der bestehenden Gebäude abgetrennt werden kann.

### § 18. Grundstücke mit speziellen Bauten und Anlagen

Der Katasterwert von Grundstücken mit speziellen Bauten und Anlagen, für die eine Bewertung nach den §§ 12 – 17 dieser Verordnung zu unsachgemässen Ergebnissen führt, wie Gruben, Deponien und Steinbrüche, wird nach einer Verordnung des Regierungsrates ermittelt.

### § 19. Landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe; Wald

<sup>1</sup> Der Katasterwert von Grundstücken und landwirtschaftlichen Gewerben, für die das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 gilt, sowie von Wald ist der Ertragswert.

<sup>2</sup> Der Ertragswert wird nach der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993<sup>4</sup> und der dazugehörigen Anleitung des Bundesrates (Art. 2 VBB) in der jeweils gültigen Fassung ermittelt.

## 6. Organisation und Verfahren

### § 20. Kantonales Steueramt

- <sup>1</sup> Das kantonale Steueramt führt die Bewertung der Grundstücke durch.  
<sup>2</sup> In besonderen Fällen kann es Fachleute beiziehen.

### § 21. Kantonale Schätzungsstelle

Die Kantonale Schätzungsstelle gemäss § 1 der Verordnung über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes<sup>5</sup> bewertet für das kantonale Steueramt die Grundstücke und landwirtschaftlichen Gewerbe, für die das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 gilt.

### § 22. Solothurnische Gebäudeversicherung

Die Solothurnische Gebäudeversicherung stellt ihre Schätzungsunterlagen dem kantonalen Steueramt zur Verfügung.

### § 23. Pflichten von Personen mit Grundeigentum und von Dritten

- <sup>1</sup> Personen mit Grundeigentum haben dem kantonalen Steueramt alle Auskünfte wahrheitsgemäss zu erteilen sowie alle Unterlagen vorzuweisen, die für die Bewertung von Bedeutung sein können. Dazu gehören insbesondere auch Urkunden über den Geschäftsverkehr mit Dritten. Der Zutritt zu den Gebäuden für die Gebäudeschätzung ist zu gewähren.  
<sup>2</sup> Nutzungsberechtigte Dritte und Liegenschaftsverwaltungen sind zur Ausstellung schriftlicher Bescheinigungen gegenüber Personen mit Grundeigentum verpflichtet.

### § 24. Ermessensbewertung

Haben Personen mit Grundeigentum trotz Mahnung ihre Verfahrenspflichten nicht erfüllt oder können die Bewertungsfaktoren mangels zuverlässiger Unterlagen nicht einwandfrei ermittelt werden, so nimmt das kantonale Steueramt die Bewertung nach pflichtgemäßem Ermessen vor. Es kann dabei Erfahrungszahlen berücksichtigen.

### § 25. Eröffnung der Katasterwerte

- <sup>1</sup> Das kantonale Steueramt eröffnet den Katasterwert den Personen mit Grundeigentum.  
<sup>2</sup> Die Verfügung enthält den Katasterwert sowie eine Rechtsmittelbelehrung. Weitere Angaben sind möglich.  
<sup>3</sup> Das kantonale Steueramt kann den Katasterwert von sich aus während der Einsprachefrist berichtigen. Berichtigungen zuungunsten von Personen mit Grundeigentum sind zu begründen.  
<sup>4</sup> Im Übrigen sind die §§ 127 – 148 StG und § 188 StG sinngemäss anwendbar.

### § 26. Nachführung der Katasterwerte

- <sup>1</sup> Haben sich seit der letzten Bewertung Bestand, Umfang oder Nutzung des Grundstückes geändert (§ 65 Abs. 3 StG), so passt das kantonale Steueramt von Amtes wegen oder auf Antrag von Personen mit Grundeigentum den Katasterwert an.  
<sup>2</sup> Die von der Solothurnischen Gebäudeversicherung periodisch durchgeführten Schätzungen führen nur dann zu einer Änderung des Katasterwertes gemäss § 65 Abs. 5 StG, wenn sich dieser um mehr als 10% ändert.

### § 27. Rechtsmittel

- <sup>1</sup> Personen mit Grundeigentum können gegen den Katasterwert beim kantonalen Steueramt innert 30 Tagen nach Eröffnung schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache muss sich auf einzelne bestimmte Grundstücke beziehen und soll einen Antrag und eine Begründung enthalten. Im Übrigen sind die §§ 149 – 151 StG sinngemäss anwendbar.  
<sup>2</sup> Personen mit Grundeigentum können gegen den Einspracheentscheid beim Finanzdepartement innert 30 Tagen Beschwerde führen. Das Beschwerdeverfahren richtet sich sinngemäss nach den §§ 160 – 164 StG.  
<sup>3</sup> Personen mit Grundeigentum können gegen den Beschwerdeentscheid des Finanzdepartementes innert 30 Tagen beim Kantonalen Steuergesicht Rekurs einreichen. Die §§ 160 – 164 StG sind sinngemäss anwendbar.  
<sup>4</sup> Gegen Mutationen kann kein Rechtsmittel erhoben werden. Mutationen sind Änderungen, die sich auf den Katasterwert nicht auswirken wie Adressänderungen, Änderung der Grundbuch- oder Gebäudenummer oder der Strassenbezeichnung.

### § 28. Kosten der Rechtsmittelverfahren

- <sup>1</sup> Das Einspracheverfahren ist kostenlos.  
<sup>2</sup> Die Kosten des Beschwerde- und des Rekursverfahrens werden der unterliegenden Partei nach den Grundsätzen des § 163 StG auferlegt.

## 7. Übergangs- und Schlussbestimmungen

### § 29. Aufhebung bisherigen Rechts

Sobald die nach dieser Verordnung ermittelten Katasterwerte Anwendung finden (§ 32 Abs. 2), sind alle Bestimmungen aufgehoben, die dieser Verordnung und den gestützt darauf erlassenen Verordnungen und Weisungen widersprechen, insbesondere:

- a) Verordnung über die Katasterschätzung vom 1. September 1953<sup>6</sup>;
- b) Kantonsratsbeschluss über die allgemeine Revision der Katasterschätzung vom 2. Juli 1969<sup>7</sup>;
- c) Kantonsratsbeschluss über die Inkraftsetzung der allgemeinen Revision der Katasterschätzung vom 16. September 1981<sup>8</sup>;
- d) Verordnung über die allgemeine Revision der Katasterschätzung; Übergangsregelung vom 24. Oktober 1990<sup>9</sup>;
- e) Verordnung über die Überprüfung der allgemeinen Revision der Katasterschätzung vom 14. Juli 1978<sup>10</sup>;
- f) Anhang zur Verordnung über die Überprüfung der allgemeinen Revision der Katasterschätzung<sup>11</sup>;
- g) Allgemeine Revision der Katasterschätzung, Weisung I, vom 2. Oktober 1978<sup>12</sup>;
- h) Allgemeine Revision der Katasterschätzung, Weisung II, vom 2. Februar 1979<sup>13</sup>.

### § 30. Nachführung der alten Katasterwerte

Bis die nach dieser Verordnung ermittelten Katasterwerte Anwendung finden (§ 32 Abs. 2), werden die Katasterwerte nach bisherigem Recht nachgeführt.

### § 31. Verhältnis zwischen Katasterwert und Steuerwert

Der Steuerwert entspricht dem Katasterwert.

### § 32. Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der Regierungsrat regelt das Inkrafttreten.

<sup>2</sup> Er bestimmt ferner durch Verordnung, für welche Steuerperiode die nach dieser Verordnung ermittelten Katasterwerte erstmals Anwendung finden.

### § 33. Vollzug

Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Vollzugsbestimmungen.

Im Namen des Kantonsrates

Urs Hasler  
Präsident

Fritz Brechbühl  
Ratssekretär

<sup>6</sup> BGS 212.478.42

<sup>7</sup> BGS 212.478.3

<sup>8</sup> BGS 212.478.31

<sup>9</sup> BGS 212.478.43

<sup>10</sup> BGS 212.478.41

<sup>11</sup> BGS 212.478.411

<sup>12</sup> BGS 212.478.451

<sup>13</sup> BGS 212.478.452

## Vorlage 2

**Gesetz über die Aufhebung der Verordnung über den Ladenschluss**

KRB vom 22. Januar 2002

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf Artikel 17 und 142 Abs. 1 der Kantonsverfassung vom 8. Juni 1986<sup>1</sup>, nach Kenntnissnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 25. September 2001 (RRB Nr. 1959), beschliesst:

§ 1. Die Verordnung über den Ladenschluss vom 25. Februar 1987<sup>2</sup> sowie die sich darauf stützenden Gemein-  
dereglemente sind aufgehoben.

§ 2. Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.

IM NAMEN DES KANTONS RATES

Rudolf Burri  
Präsident

Fritz Brechbühl  
Ratssekretär

<sup>1</sup> BGS 111.1

<sup>2</sup> BGS 513.431

**Regierungsrat und Kantonsrat empfehlen Ihnen:**

- **Ja zur Verordnung über den Katasterwert und den Steuerwert**
- **Ja zur Aufhebung der Verordnung über den Ladenschluss**

