Weisung I (Bewertung von unüberbautem Land)

Vom 26. November 2020 (Stand 1. Januar 2021)

Das Finanzdepartement des Kantons Solothurn
gestützt auf § 3 der Verordnung über die Überprüfung der allgemeinen Revision der Katasterschätzung vom 14. Juli 1978[1)]

verfügt:

A. Landbewertung in der Ertragswertzone

§ 1 Begriff (§ 15 Abs. 2 V)

[1] Die Ertragswertzone umfasst die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sind Grundstücke, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden und durch diese Nutzung den ihnen eigenen Wert erhalten.

[2] Die Ertragswertzone umfasst zusätzlich Grundstücke und Grundstücksteile gemäss Art. 2 Abs. 2 Bst. a des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB)[2)].

[3] Eine kurzfristige Unterschreitung der vom Kanton Solothurn festgelegten Gewerbegrenze für landwirtschaftliche Gewerbe führt nicht zu einer Änderung der Zoneneinteilung. Der Gewerbestatus wird im Rahmen einer Neuschätzung überprüft, wenn die Gewerbegrenze während dreier Jahre ununterbrochen unterschritten wird.

§ 2 Gemeindemittelwerte (§ 18 V)

[1] Grundlage für die Festsetzung der Gemeindemittelwerte ist die Einzelschätzung ausgewählter, repräsentativer Betriebe.

§ 3 Einzelbewertung

[1] Die Einzelschätzung von Talbetrieben wird nach folgenden Kriterien aus dem Gemeindemittel abgeleitet (Abs. 2 bis 5):

[2] Entfernung vom Dorfrand bis zum Grundstück beziehungsweise der Flur (Breite eines Distanzringes)

a) Die Ringbreite nimmt vom Dorfrand bis zur Gemeindegrenze progressiv zu.
b) Je höher das Gemeindemittel, umso grösser die Ringbreite pro 3 Rappen Wertabstufung.
c) Massgebend sind die Weg-Distanzen.
d) Distanzschätzungsrahmen (gemäss Abs. 6).

1) BGS 212.478.41.
2) SR 211.412.11.

[3] Höhenunterschiede

a) Faustregel: 1 Meter Höhendifferenz = 10 Meter Distanz

[4] Hangneigungsabzug

a) Massgebend sind vor allem:
   1. Bearbeitbarkeit in Rücksicht auf die Hangneigung
   2. Wert der angrenzenden, eben gelegenen Grundstücke
   3. Exposition (Lage des Grundstückes zur Sonne)

b) Höhe des Abzuges
   1. nur von Hand bearbeitbar 70-90%
   2. nur die Verwendung von Wagen möglich 60-75%
   3. maschinelle Bearbeitung stark erschwert 30-60%
   4. maschinelle Bearbeitung erschwert 20-40%

c) wobei auch die Art des Bodens und der Bewirtschaftung zu berücksichtigen ist.

[5] Waldrandabzug

a) Breite der Fläche: Wenn Wald:
   1. auf der Südseite 30 Meter
   2. auf der Westseite 25 Meter
   3. auf der Ostseite 20 Meter
   4. auf der Nordseite 10 Meter

b) Grösse des Abzuges: 50% vom Wert des angrenzenden, vom Wald nicht benachteiligten Grundstückes.

[6] Distanzschätzungsrahmen

Ringbreite ab Dorfrand bis Gemeindegrenze

Gemeindemittel [Rappen]	**Ringbreite 1 [m]**	**Ringbreite 2 [m]**	**Ringbreite 3 [m]**	**Ringbreite 4 und folgende [m]**
30	200	300	400	500
40	170	250	330	400
50	140	200	260	320

§ 4 Berghöfe

[1] Berghöfe und Sömmerungsbetriebe im Sinne des Schweizerischen Alpkatasters werden einzeln geschätzt.

§ 5 Wald (§ 19 V)

[1] Normalwerte des kapitalisierten Reinertrages pro ha sind

a) im Mittelland 4000 Franken

b) im Jura 1000 Franken

[2] Es werden folgende Korrekturfaktoren angewendet:

a) Erschliessung 60-70 m autofahrbare Wege pro ha

b) Baumartenzusammensetzung (Anteil Nadel- und Laubholz) 70-80% Nadelholzanteil

c) Standort
   1. Hangneigung 0-10%

	2.	Bonität	Oberhöhe im 50. Jahr: 20 m
	3.	Topografie	keine besonderen Erschwernisse
d)	Altersaufbau (insbesondere Nachhaltigkeit)		Nachhaltiger Aufbau

[3] Die Korrekturfaktoren werden wie folgt gewichtet:

a)	Erschliessung:		
	1.	70-90 m¹ Wege/ha	+10%
	2.	mehr als 90 m¹/ha	+20%
	3.	50-60 m¹/ha	-10%
	4.	weniger als 50 m¹	-20%
b)	Baumartenzusammensetzung:		
	1.	80-90% Nadelholzanteil	+10%
	2.	90-100% Nadelholzanteil	+20%
	3.	25-50% Nadelholzanteil	-10%
	4.	0-25% Nadelholzanteil	-20%
c)	Standort:		
	1.	Oberhöhe Fichte grösser als 20 m, ganzes Waldgebiet ohne Schierigkeiten befahrbar. Zuschlagbasis	+30%
	2.	Oberhöhe Fichte kleiner als 20 m, Wald nicht befahrbar, Rücken nur von Hand oder mit Seilzug, Abzug bis	-30%
d)	Altersaufbau:		
	1.	zu starker Anteil des Altholzes (hoher Vorrat) bis	+20%
	2.	zu starker Anteil des Jungwaldes (kleiner Vorrat) bis	-20%

[4] Die Einschätzungen werden auf 5% genau vorgenommen. Durch die Korrekturfaktoren ergeben sich Abweichungen vom Normalwert von +/-90%.

B. Landbewertung in der Übergangszone

§ 6 Begriff und Abgrenzungen (§ 15 Abs. 3 V)

[1] Die Übergangszone umfasst die land und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke gemäss Art. 2 Abs. 2 Bst. c und d BGBB.

§ 7 Zuschlag zum Ertragswert (§ 21 V)

[1] Die Höhe des Zuschlages richtet sich nach dem Verkehrswert des Grundstückes, welcher nach den Schätzungen für die Verkehrswertzone (von den nicht-landwirtschaftlichen kantonalen Schätzern) bestimmt wird.

[2] Beträgt der Verkehrswert 20 Franken oder weniger, so wird der Zuschlag auf 20% festgesetzt. Beträgt der Verkehrswert 100 Franken oder mehr, so wird der Zuschlag auf 100% festgesetzt. Bei Verkehrswerten zwischen 20 und 100 Franken entspricht der Zuschlag in Prozenten dem Verkehrswert in Franken.

Beispiel	**Franken**
Ertragswert	-.53/m²

Beispiel	Franken
Verkehrswert 36 Franken/m²	
Zuschlag 36% von Fr. -.53 =	-.19/m²
Katasterwert	-.72/m²

C. Landbewertung in der Verkehrswertzone

§ 8 Begriff (§ 15 Abs. 4 V)

[1] Die Verkehrswertzone umfasst die Grundstücke, die nicht in die Ertragswert- oder Übergangszone einzuteilen sind, insbesondere auch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, für die das BGBB nicht gilt.

§ 9 Wertzonen und Richtwerte (§ 29 Abs. 2 V)

[1] Bei der Festsetzung der Wertzonen werden Etappierung nach Zonenplan und Nachfrage berücksichtigt.

[2] Als Grundlage der Schätzung von Grundstücken ausserhalb der Bauzone, welche nicht durch landwirtschaftliche Nutzung den ihnen eigenen Wert erhalten, werden ebenfalls Richtwerte festgelegt.

[3] Der Richtwert wird in einer Spanne ausgedrückt. Sie beträgt in der Regel 20 Franken.

Beispiel: Richtwert 20-40 Franken oder 55-75 Franken.

[4] Grundlage für die Festsetzung des Richtwertes in den Zentren der Städte und grösseren Ortschaften ist die Einzelschätzung von ausgewählten Grundstücken nach der Lageklassenmethode.

§ 10 Einzelwertung

[1] Liegt ein Grundstück in verschiedenen Wertzonen, so sind die Schätzungswerte der verschiedenen Grundstücksteile separat zu erzeigen. Das gleiche gilt für Grundstücksteile mit stark abweichenden Verkehrswerten.

[2] Baureife (§ 29 Abs. 3 V)

a) Ein Grundstück ist baureif,
   1. wenn es sich nach Lage, Form und Beschaffenheit zur Überbauung eignet,
   2. wenn es erschlossen ist und
   3. wenn eine allenfalls erforderliche Baulandumlegung durchgeführt ist.

b) Ein Grundstück ist erschlossen, wenn hinreichende Zu- und Wegfahren vorhanden sind, die Wasser-, Energie und Abwasserleitungen bis zum Grundstück oder in dessen unmittelbare Umgebung herangeführt sind und der Anschluss zulässig und ohne besonderen Aufwand möglich ist.

c) Der mangelnden Baureife wird mit einem Abzug Rechnung getragen, der höchstens 20% des Verkehrswertes von baureifem Land in der gleichen Wertzone betragen soll.

[3] Als weitere Faktoren sind bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen:

a) wertvermindernd:
   1. Bodenqualität (sumpfig, felsig usw.)
   2. Form des Grundstücks
   3. Lärm
   4. und Geruchsimmissionen (z.b. Autobahn)
   5. Wegrechte
   6. Nutzungsbeschränkungen wegen
   7. Waldabstand
   8. Baulinien
   9. Hochspannungsleitungen
   10. Denkmalschutz
   11. Grundwasserschutzzone;

b) wertvermehrend:
   1. besondere Lage
   2. Rechte (z.B. Begünstigung durch Bauverbot, Quellenrecht).

[4] Waldabstand im besonderen:

Kann die wegen des gesetzlichen Waldabstandes nicht überbaubare Fläche in die Ausnützungsziffer einbezogen werden, so ist ein Abzug bis zu 20% vorzunehmen; kann die Fläche jedoch nicht in die Ausnützungsziffer einbezogen werden, so soll der Abzug höchstens 40% betragen.

[5] Privatstrassen:

a) Vermarkte Strassen und Wege werden zum Wert Null geschätzt (§ 13 Abs. 3 V).

b) Grundlage für die Schätzung nicht vermarkter Strassen und Wege (Wegrechtsdienstbarkeit) ist der nach § 29 der Verordnung massgebende Verkehrswert. Dem Wegrecht wird mit einem Abzug (in der Regel höchstens 40%) Rechnung getragen.

[6] Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:

Der Verkehrswert des Landes wird in der Regel gleich hoch geschätzt wie in der angrenzenden Zone.

[7] Lagerplätze sind nach dem Verkehrswert zu schätzen. Besondere Herrichtungen sind zu berücksichtigen.

[8] Der Herrichtung von ausgebauten Plätzen wird mit einem Zuschlag zum Verkehrswert Rechnung getragen; der Zuschlag beträgt pro m2 15 Franken für Tennisplätze, asphaltierte Parkplätze und Ähnliches und 2.50 Franken für Spielwiesen, Fussballplätze, Campingplätze usw.

[9] Bachbord:

Vermarkte Bachborde werden zum Ertragswert geschätzt. Ist das Bachbord Teil eines überbaubaren Grundstücks, so ist, je nach Beschaffenheit und Nachteil, ein Abzug (in der Regel höchstens 40%) zu machen.

§ 11 Gruben (Kies, Sand, Lehm) und Steinbrüche

[1] In der Bauzone: Bewertung nach § 29 der Verordnung.

[2] Ausserhalb der Bauzone:

a) ausbeutungsfähiges Areal:
   1. Ertragswert und Verkehrswert werden berücksichtigt, indem der Katasterwert pro m² wie folgt errechnet wird:

2. (Jahresentnahme x 5 x Preis pro m³)/(ausbeutungsfähige Fläche)
3. Der Preis pro m³ beträgt 1.20 Franken für gutes Material, 1 Franken für mittleres Material, 80 Rappen für schlechtes Material

b) ausgebeutetes, aber noch nicht kulturfähiges Areal: Je nach Aufwand für die Wiederherstellung zu Kulturland beträgt der Katasterwert 20-40 Rappen pro m².

c) ausgebeutetes und wieder kulturfähiges Areal: Schätzung nach § 17 der Verordnung.

d) Werkareal wird wie Lagerplätze bewertet (siehe § 10 Abs. 7).

e) Bauten werden als Industriegebäude geschätzt (§ 26 V).

§ 12 Baurechtsbelastete Grundstücke

[1] Baurechtszinse (§ 25 V): Es ist der Baurechtszins festzustellen, der gemäss Baurechtsvertrag am 1. Januar 1970 Geltung hatte. Der im Zeitpunkt der Schätzung geltende Baurechtszins wird auf den Stand vom 1. Januar 1970 zurückindexiert, und zwar mit der Formel, die nach Baurechtsvertrag für Änderungen des Zinses gilt.

Beispiel:

Nach Vertrag vom 1. August 1978 richtet sich der Baurechtszins nach dem jeweiligen Zinssatz der Solothurner Kantonalbank für neue erste Hypotheken; Basis ist ein vertraglich vereinbarter Landwert von 70 Franken/m². Der Baurechtszins beträgt also 1978:

4,5% von 70 Franken = 3.15 Franken/m² p.a.

Umrechnung auf 1. Januar 1970:

Zinssatz für erste Hypotheken am 1. Januar 1970: 5%

5% von 70 Franken = 3.50 Franken/m² p.a.

oder: 3.15 Franken x 5 / 4.5 = 3.50 Franken/m² p.a.

[2] Bewertung:

a) Grundstücksteile, die nicht mit dem Baurecht belastet sind, werden nach § 29 der Verordnung geschätzt.

b) Für die Schätzung des baurechtsbelasteten Grundstücksteils ist der Verkehrswert des Bodens mit 100% einzusetzen. Beispiel: Vom Schätzer ermittelter Verkehrswert des Bodens: 40 Franken/m². Baurechtszins wie Absatz 1. Ertragswert ist der zu 5% kapitalisierte Baurechtszins. Berechnung des Katasterwertes: (50 Franken + 3.50 Franken x [100/5]) : 2 = 60 Franken/m².

Beschluss Finanzdepartement vom 26. November 2020.
Vom Regierungsrat genehmigt am 7. Dezember 2020.
Publiziert im Amtsblatt vom 11. Dezember 2020.