

Verordnung über die Überprüfung der allgemeinen Revision der Katasterschätzung

RRB vom 14. Juli 1978

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn gestützt auf § 303 des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 4. April 1954 (EG ZGB)¹⁾, § 46 Absatz 2 des Gesetzes über die direkte Staats- und Gemeindesteuer vom 29. Januar 1961 (StG)²⁾ und den Kantonsratsbeschluss über die allgemeine Revision der Katasterschätzung vom 2. Juli 1969³⁾,

beschliesst:

A. Überprüfung und Neueröffnung

§ 1. Grundsatz

¹⁾ Die in den Jahren 1971-1975 durchgeführte allgemeine Revision der Katasterschätzung wird nach Massgabe dieser Verordnung überprüft.

²⁾ Es werden sämtliche Katasterwerte neu eröffnet, und zwar dem Grundeigentümer, der Einwohnergemeinde und der Kantonalen Steuerverwaltung.⁴⁾

³⁾ Mit der Neueröffnung fallen alle Schätzungen, die nach der Verordnung über die Katasterschätzung vom 30. Januar 1970 (Verordnung 1970)⁵⁾ eröffnet worden sind, dahin.

§ 2. Ausstehende Schätzungen

Noch nicht eröffnete Katasterwerte werden nach dieser Verordnung ermittelt und eröffnet.

¹⁾ BGS 211.1.

²⁾ Aufgehoben. Es gilt § 62 Abs. 2 StG vom 1. Dezember 1985; BGS 614.11.

³⁾ BGS 212.478.3.

⁴⁾ § 1 Abs. 2 Fassung vom 11. Januar 1980; GS 88, 327.

⁵⁾ GS 85, 16, 665; 86, 593 und 660.

B. Behörden und Verfahren

I. Behörden

§ 3. *Finanz-Departement*

Das Finanz-Departement¹⁾ erlässt nach Anhören der Fachkommission im Rahmen dieser Verordnung und der anerkannten Regeln der Liegenschaftschätzung die erforderlichen Weisungen; diese sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

§ 4. *Fachkommission*

Der Regierungsrat wählt eine Fachkommission mit mindestens 5 Mitgliedern; diese stellt dem Finanz-Departement²⁾ Antrag auf Erlass von Weisungen und unterstützt das Sekretariat der Katasterschätzung in deren Durchführung.

§ 5. *Sekretariat*

Das Sekretariat der Katasterschätzung führt die Überprüfung und Neueröffnung durch; es erlässt die Schätzungsverfügung.

§ 6. *Kantonale Schätzer*

Der Regierungsrat wählt die erforderliche Anzahl nebenamtlicher kantonalen Schätzer.

§ 7. *Gemeindevertreter*

Bei der Überprüfung nach den §§ 35, 36 Absatz 1 und 37 dieser Verordnung hat mindestens ein ortskundiger Sachverständiger mitzuwirken, der von der Einwohnergemeinde gewählt wird.

II. Verfahren

§ 8. *Hängige Einsprachen*

¹⁾ Hängige Einsprachen werden bei der Überprüfung berücksichtigt, soweit ihnen ein begründeter Antrag entnommen werden kann.

²⁾ Mit der Neueröffnung fallen bestehende Einsprachen dahin.

§ 9. *Rechtsmittel gegen die Neueröffnung*

¹⁾ Der Grundeigentümer, die Einwohnergemeinde und die Kantonale Steuerverwaltung können gegen den nach dieser Verordnung eröffneten Katasterwert beim Sekretariat der Katasterschätzung innert 30 Tagen schriftlich Einsprache erheben und gegen dessen Einspracheentscheid beim Finanz-Departement³⁾ Beschwerde führen.⁴⁾

¹⁾ Fassung vom 13. Mai 1986; GS 90, 442.

²⁾ § 9 Abs. 1 Fassung vom 11. Januar 1980; GS 88, 327

³⁾ § 9 Abs. 1 Fassung vom 11. Januar 1980; GS 88, 327

⁴⁾ § 9 Abs. 1 Fassung vom 11. Januar 1980; GS 88, 327.

² Gegen den Entscheid des Finanz-Departementes¹) kann Beschwerde beim Kantonalen Steuergericht²) erhoben werden.

³ Einsprache und Beschwerde müssen sich auf bestimmte einzelne Grundstücke beziehen und eine Begründung enthalten.

§ 10. *Verfahrensgrundsätze*

¹ Auf das Verfahren sind die §§ 82-88 StG (Verfahrensgrundsätze), bezüglich Widerhandlungen die §§ 122-136 StG (Folgen ungenügender Besteuerung) anwendbar.

² Wer zur Einsprache befugt ist, hat das Recht, das Schätzungsprotokoll einzusehen oder eine Kopie davon zu verlangen.

³ Die Einspracheverhandlung wird in der Regel mit einem Augenschein verbunden.

§ 11. *Einschreibung im Grundbuch*

Die rechtskräftigen Katasterwerte werden den Amtschreibereien zur Einschreibung im Grundbuch mitgeteilt (§ 398 Abs. 4 EG ZGB, §§ 141 und 145 der Verordnung über die Anlage des eidgenössischen Grundbuches und die Geschäftsführung der Grundbuchämter vom 3. Dezember 1940³).

§ 12. *Kosten*

¹ Die Kosten der Überprüfung der revidierten Katasterschätzung trägt der Staat. Die Entschädigung der Gemeindevertreter nach § 7 ist Sache der Gemeinden.

² Das Einspracheverfahren ist kostenlos. Im Beschwerdeverfahren richtet sich die Kostenaufgabe nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970⁴).

C. Schätzungsregeln

I. Allgemeines

§ 13. *Gegenstand der Katasterschätzung*

¹ Gegenstand der Katasterschätzung sind alle im Kanton gelegenen Grundstücke im Sinne von Artikel 655 ZGB, mit Einschluss ihrer Bestandteile (Art. 642 ZGB, § 226 EG ZGB). Den Grundstücken gleichgestellt sind Bauten, die auf Grund eines unselbständigen Baurechts auf fremdem Boden errichtet worden sind.

² Die Grundstücke werden samt ihren Bestandteilen (Gebäude, Anlagen usw.) als Einheit geschätzt.

³ Fahrnisbauten, die nicht in die kantonale Gebäudeversicherung aufgenommen sind, sowie Zubehör werden nicht geschätzt.⁵)

¹) Fassung vom 13. Mai 1986, GS 90, 442.

²) Fassung nach § 74 VV StG vom 28. Januar 1986; GS 90, 355.

³) BGS 212.471.1.

⁴) BGS 124.11.

⁵) § 13 Abs. 3 und 4 Fassung vom 11. Januar 1980; GS 88, 327.

212.478.41

⁴ Gebäude, deren Zeitbauwert 2000 Franken nicht erreicht, sowie Weggrundstücke fallen aus der Schätzung.)

§ 14. *Stichtag und Bestand*

Massgebend sind:

- a) für Bestand und Umfang (tatsächliche und rechtliche Beschaffenheit) des Grundstückes: der Zeitpunkt der Bewertung, unter Vorbehalt von Korrekturen auf den Bemessungsstichtag für die Vermögenssteuer (§ 56 StG);
- b) für den Wert des Grundstückes: der Stichtag des 1. Januar 1970.

§ 15. *Wertzonen*

¹ Das Gebiet jeder Gemeinde wird in eine Ertragswert-, Übergangs- und Verkehrswertzone eingeteilt.

² Die Ertragswertzone umfasst die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke im Sinne dieser Verordnung sind Grundstücke, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden und durch diese Nutzung den ihnen eigenen Wert erhalten.

³ Die Übergangszone umfasst die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke innerhalb der Bauzone, die eigentümlich zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehören.

⁴ Die Verkehrswertzone umfasst die Grundstücke, die nicht in die Ertragswert- oder Übergangszone einzuteilen sind, insbesondere auch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die eigentümlich nicht zu einem landwirtschaftlichen Heimwesen gehören.

§ 16. *Mehrere Grundstücke*

Mehrere Grundstücke des gleichen Eigentümers, die wirtschaftlich eine Betriebseinheit bilden, sind in der Regel gesamthaft zu schätzen. Der Gesamtwert wird auf die einzelnen Grundstücke ihrem anteiligen Wert entsprechend verteilt.

II. Schätzung in der Ertragswertzone

§ 17. *Katasterwert*

¹ Katasterwert ist der Ertragswert.

² Der Ertragswert wird nach dem eidgenössischen Schätzungsreglement ermittelt (Bundesratsbeschluss über die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften vom 28. Dezember 1951²), Anleitung in der jeweils gültigen Fassung.³)

³ Wurde der Ertragswert von landwirtschaftlichen Gebäuden nach der eidgenössischen Anleitung vom 7. Mai 1986 ermittelt, so entspricht der Katasterwert sieben Zehnteln des Ertragswertes.⁴)

¹) § 13 Abs. 3 und 4 Fassung vom 11. Januar 1980; GS 88, 327.

²) SR 211.412.123.

³) § 17 Abs. 2 Fassung nach § 78 VV StG vom 28. Januar 1986; GS 90, 335.

⁴) § 17 Abs. 3 Fassung nach § 5 V über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 15. September 1987; GS 90, 957.

§ 18. Gemeindemittelwerte

Als Grundlage für die Einzelschätzung landwirtschaftlicher Grundstücke wird in jeder Gemeinde ein Mittelwert festgestellt.

§ 19. Wald

Grundlage für den Ertragswert des Waldes ist der mit 4% kapitalisierte durchschnittliche Reinertrag der Jahre 1960-1969.

§ 20. Abgrenzungen

¹ Nach den Regeln für die Verkehrswertzone werden geschätzt:

- a) für den Landwirtschaftsbetrieb nicht erforderliche Gebäude und Gebäudeteile;
- b) Gebäude von Kleinbetrieben (bewirtschaftete Fläche von weniger als 3 ha).

III. Schätzung in der Übergangszone**§ 21. Katasterwert**

¹ Katasterwert ist der Ertragswert mit einem Zuschlag.

² Der Ertragswert wird wie bei der Schätzung in der Ertragswertzone ermittelt.

³ Der Zuschlag beträgt, je nach Verkehrswert des Grundstückes, mindestens 20% und höchstens 100% des Ertragswertes.

§ 22. Bauzone

Bauzone im Sinne von § 46 Absatz 2 StG ist:

- a) in Gemeinden mit eingeführtem Bauplanverfahren das rechtskräftig zur Überbauung eingezonte Gebiet;
- b) in Gemeinden ohne Bauplanverfahren das überbaute Gebiet sowie das in einem Zeitraum von 15 Jahren voraussichtlich überbaubare Land.

IV. Schätzung in der Verkehrswertzone**§ 23. 1. Begriffe**

Es gelten folgende Begriffe:

- a) Realwert:: Wert des Landes zuzüglich Bauwert der Gebäude und Anlagen;
- b) Bauwert: Erstellungswert einer Baute am Stichtag (1. Januar 1970), korrigiert nach ihrem Zustand (Zeitbauwert);
- c) Ertragswert:: der kapitalisierte Jahresertrag;
- d) Verkehrswert:
 - 1. von unüberbauten Grundstücken: der erzielbare Preis;
 - 2. von überbauten Grundstücken: das Mittel von Realwert und gewichtetem Ertragswert.

212.478.41

§ 24. 2. Katasterwert a) im allgemeinen

¹ Katasterwert der Grundstücke in der Verkehrswertzone ist das Mittel zwischen Verkehrswert und Ertragswert; vorbehalten sind die §§ 25-29.

² Die Schätzungsformeln sind im Anhang zu dieser Verordnung dargestellt.

§ 25. b) Baurechte und baurechtsbelastete Grundstücke

¹ Katasterwert von Grundstücken, die mit einem Baurecht belastet sind, ist das Mittel zwischen dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes und dem Ertragswert; Ertragswert ist der zu 5% kapitalisierte Baurechtszins.

² Bei der Schätzung des Verkehrswertes von Baurechten einschliesslich Gebäuden ist der Realwert ohne den Wert des Landes einzusetzen; bei Ermittlung des Ertragswertes wird der Baurechtszins vom Rohertrag abgezogen. Noch nicht ausgeübte Baurechte sind nicht zu schätzen.

§ 26. c) Industrielle Grundstücke, Öffentliche Bauten

Der Katasterwert von überbauten Grundstücken beruht, soweit ein Ertragswert nicht oder nur mit grossen Schwierigkeiten festgestellt werden kann, auf dem Realwert; Verkehrs- und Ertragswert werden berücksichtigt, indem der Bauwert auf 175% der Gebäudeversicherungs-Grundeinschätzung (Zeitwert) festgelegt wird.

- a) industrielle Grundstücke wie Fabriken, Grossgaragen, Kühlanlagen, grosse Kühl- und Lagerhäuser, grosse Werkhöfe;
- b) öffentliche Bauten wie Verwaltungsgebäude, Anstalten, Spitäler, Schulhäuser, Kirchen und Kapellen, Museen, Sportanlagen.

§ 27. d) Gärtnereien, Baumschulen

Der Katasterwert von unüberbauten Grundstücken, die eigentumsrechtlich zu einer Gärtnerei oder einer Baumschule gehören und dem Betrieb dauernd dienen, beruht auf dem Ertragswert; der Verkehrswert wird mit einem Zuschlag berücksichtigt. § 21 Absatz 3 ist anwendbar.

§ 28. e) Wasserkräfte

Die Schätzung der Wasserkräfte richtet sich nach dem Reglement für die Schätzung der Wasserkräfte vom 26. November 1954¹⁾.

§ 29. 3. Wert unüberbauten Landes

¹ Der Verkehrswert von unüberbautem Grund und Boden richtet sich nach dem in den Jahren 1965-1969 für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich erzielten und weiterhin erzielbaren Preis; Preise, die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt worden sind, fallen als Vergleichswerte ausser Betracht.²⁾

² Als Grundlage für die Einzelschätzungen werden Richtwerte für die einzelnen Wertzonen festgesetzt; dabei wird von den rechtskräftigen Zonenplänen ausgegangen.

³ Innerhalb der Bauzone ist insbesondere der Etappierung und Baureife Rechnung zu tragen.

¹⁾ GS 79, 240.

²⁾ § 29 Abs. 1 Fassung vom 11. Januar 1980; GS 88, 327.

⁴ Für die Katasterschätzung sind drei Viertel des bei der Einzelschätzung ermittelten Verkehrswertes massgebend.

§ 30. 4. Realwert

a) Wert überbauten Landes

¹ Bei der Schätzung des Realwertes überbauter Grundstücke (überbaute Fläche und normaler Umschwung) wird der Wert des Landes mit 75% des nach § 29 Absatz 4 massgebenden Wertes eingesetzt.

² Die Fläche, die ohne Beeinträchtigung des Wertes der bestehenden Überbauung abgetrennt und überbaut werden könnte, wird nach § 29 bewertet.

³ Der Wert des Landes industrieller und öffentlicher Grundstücke (§ 26) wird bei der Schätzung des Realwertes mit 50% des nach § 29 Absatz 4 massgebenden Wertes eingesetzt.

§ 31. b) Bauwert

¹ Grundlage zur Schätzung des Bauwertes von brandversicherten Gebäuden und Anlagen ist der umbaute Raum, ausgedrückt in Kubikmetern, nach der Schätzung der Solothurnischen Gebäudeversicherung. Für die Höhe des Erstellungswertes pro Kubikmeter umbauten Raumes sind die Verhältnisse am 1. Januar 1970 massgebend.

² Dem Zustand der Gebäude ist Rechnung zu tragen.

§ 32. c) Gebäude mit ungenügendem Ertrag

Steht der Ertrag eines überbauten Grundstückes in einem offensichtlichen Missverhältnis zum Verkaufswert des Landes (Baulandwert), so wird der Katasterwert auf 50% des nach § 29 Absatz 4 massgebenden Wertes des Landes festgesetzt. Dieser Ansatz kann für kulturhistorisch bedeutsame Objekte bis auf 30% reduziert werden.

§ 33. 5. Ertragswert

¹ Grundlage zur Bestimmung des Ertragswertes ist der im Jahr 1969 durchschnittlich erzielte Rohertrag (Bruttoeinnahmen abzüglich Nebenkosten).

² Für überbaute Grundstücke (Wohn- und Geschäftshäuser, Wirtschaften und Hotels usw.) ist ein durchschnittlicher, statistisch festgestellter Jahresertrag massgebend, ausser wenn im Einzelfall Abweichungen, die nicht bloss geringfügig sind, nachgewiesen werden. Erträge, die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt worden sind, begründen keine Abweichung.

³ Der Kapitalisierungssatz beträgt, je nach dem wirtschaftlichen Alter des Gebäudes, 6-8%.¹⁾

§ 34. 6. Verkehrswert

Bei Schätzung des Verkehrswertes von Grundstücken nach § 33 Absatz 2 wird der Ertragswert gegenüber dem Realwert in der Regel wie folgt gewichtet:

- a) Einfamilienhäuser: einmal;
- b) Zwei- bis Vierfamilienhäuser: zweimal;

¹⁾ § 33 Abs. 3 Fassung vom 27. Februar 1981; GS 88, 656.

212.478.41

- c) Wohnhäuser mit mehr als 4 Wohnungen sowie Geschäftshäuser: dreimal;
- d) Stockwerkeigentum: zwei- bis dreimal.

D. Umfang der Überprüfung

I. Überprüfung in der Ertragswertzone

§ 35. Einzelschätzung

¹ Die von der Kontrollkommission nach der Verordnung über die Katasterschätzung vom 30. Januar 1970¹⁾ festgelegten Gemeindemittelwerte werden beibehalten.

² Die Einzelschätzungen werden im Rahmen von § 8 dieser Verordnung überprüft.

II. Überprüfung in der Übergangzone

§ 36. Einzelschätzung und Zuschläge

¹ Die Einzelschätzungen des Ertragswertes werden im Rahmen von § 8 dieser Verordnung überprüft.

² Sämtliche Zuschläge werden vom Sekretariat der Katasterschätzung überprüft.

III. Überprüfung in der Verkehrswertzone

§ 37. Wert von Grund und Boden

Der Wert von Grund und Boden wird überprüft, indem:

- a) auf Grund statistischer Erhebungen die Richtwerte für die einzelnen Wertzonen neu festgesetzt werden;
- b) die Einzelschätzung, mit Besichtigung des Grundstückes, wiederholt wird.

§ 38. Bauwert

¹ Der nach § 31 Absatz 2 korrigierte Bauwert nach dem Schätzungsprotokoll der revidierten Katasterschätzung wird übernommen.

² Soweit Einsprachen nach § 8 dieser Verordnung zu beachten sind, findet für die Überprüfung in der Regel ein Augenschein statt.

§ 39. Ertragswert

Der Ertragswert überbauter Grundstücke (§ 33 Abs. 2 dieser Verordnung) wird in allen Fällen überprüft.

¹⁾ GS 85, 16.

§ 40. Rechte und Lasten

Rechte und Lasten sind, soweit aus den Schätzungsakten oder anlässlich der Besichtigung nach §§ 37 und 38 ersichtlich, bei der Überprüfung von Amtes wegen zu berücksichtigen.

E. Inkrafttreten**§ 41. Beschluss des Kantonsrates**

¹ Die Katasterschätzung tritt nach einem vom Kantonsrat festgesetzten Zeitpunkt in Kraft.

² Vorher dürfen die Katasterwerte nicht als Berechnungsgrundlage für öffentliche Abgaben dienen.

F. Nachführung, Berichtigung und Mutation**§ 41^{bis.1)} Nachführung**

¹ Das Sekretariat der Katasterschätzung ändert die Schätzung von Amtes wegen oder auf Antrag eines Beteiligten (Eigentümer, Einwohnergemeinde, Kantonale Steuerverwaltung), wenn sich Bestand, Umfang oder Nutzung (tatsächliche oder rechtliche Beschaffenheit) des Grundstückes seit Vornahme der letzten Schätzung geändert haben. Das trifft insbesondere zu bei Neubau, Umbau oder Abbruch von Gebäuden und Anlagen, Änderung in der Benützungsort, Parzellierung, Umzonung, Landumlegung, Änderung der Baureife usw.

² Gegen die Schätzungsänderung können die Rechtsmittel nach § 9 erhoben werden.

§ 41^{ter.2)} Berichtigung

¹ Schreibversehen und Rechnungsfehler in rechtskräftigen Verfügungen und Entscheiden werden innert 5 Jahren seit der Eröffnung von Amtes wegen oder auf Antrag eines Beteiligten von der Behörde berichtigt, der sie unterlaufen sind.

² Gegen die Berichtigung können die Rechtsmittel nach § 9 erhoben werden.

§ 41^{quater.3)} Mutation

¹ Als Mutation werden Änderungen nachgetragen, die sich weder auf Bestand, Umfang oder Nutzung des Grundstückes noch auf den Katasterwert auswirken, insbesondere Handänderungen (Kauf, Erbgang usw.), Änderung von Eigentümeradresse, Grundbuch- oder Gebäudenummer, Strassenbezeichnung usw.

² Gegen Mutationen kann kein Rechtsmittel erhoben werden.

¹⁾ § 41^{bis} eingefügt am 11. Januar 1980; GS 88, 327.

²⁾ § 41^{ter} eingefügt am 11. Januar 1980.

³⁾ § 41^{quater} eingefügt am 11. Januar 1980; GS 88, 327.

G. Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 42. *Nachführung der alten Katasterschätzung*

Bis zum Inkrafttreten der allgemeinen neuen Katasterschätzung werden die laufenden Bewertungen der Neubauten und Umbauten nach der Verordnung über die Katasterschätzung vom 1. September 1953¹⁾ vorgenommen.

§ 43. *Schätzung der Neubauten und Umbauten nach revidierter Katasterschätzung*

¹⁾ Für Gebäude, die am 1. Januar 1975 noch nie geschätzt waren, wird die Schätzung im Sinne dieser Verordnung von der zuständigen Bezirksschätzungskommission nach dem Gebäudeversicherungsgesetz vom 24. September 1972²⁾ vorgenommen; das gleiche gilt für Umbauten, die nach dem 1. Januar 1975 fertiggestellt werden.

²⁾ Eröffnungs- und Rechtsmittelverfahren richten sich nach der vorliegenden Verordnung.

§ 44. *Aufhebung bisherigen Rechts*

Durch diese Verordnung werden die Verordnung über die Katasterschätzung vom 30. Januar 1970³⁾ und die darauf gestützten Ausführungserlasse⁴⁾ aufgehoben.

§ 45. *Inkrafttreten*

Diese Verordnung tritt mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft.

Inkrafttreten am 20. Juli 1978

¹⁾ GS 79, 125. Mit Inkrafttreten der revidierten Katasterschätzung am 1. Januar 1982 wird die V vom 1. September 1953 vollständig aufgehoben.

²⁾ BGS 618.111.

³⁾ GS 85, 16.

⁴⁾ GS 85, 68 und 86, 326.