

Steuerverordnung Nr. 15

Bemessung des Mietwertes der eigenen Wohnung

RRB vom 28. Januar 1986

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn
gestützt auf §§ 28 Absatz 3, 118 Absatz 2 und 264 Absatz 2 des Gesetzes
über die Staats- und Gemeindesteuern vom 1. Dezember 1985¹⁾

beschliesst:

§ 1. I. Gebäude durchschnittlicher Bauart 1. Pauschalansätze

¹⁾ Als Gebäude durchschnittlicher Bauart gilt ein Gebäude dann, wenn die
Katasterschätzung, welche auf die selbst benützte Wohnung entfällt, nicht
mehr als 180 000 Franken beträgt.

²⁾ Der Mietwert von Wohnungen in Gebäuden durchschnittlicher Bauart
wird in der Regel pauschal nach folgenden Prozentsätzen der auf die
Wohnung entfallenden Katasterschätzung für Gebäude und normalen
Umschwung bemessen:³⁾

Gemeindeguppe	Prozentsatz
I	10,63
II	10,02
III	9,42
IV	9,11
V	8,80

§ 2. 2. Gemeindegruppen

Die Gemeinden werden den Gruppen wie folgt zugeteilt:

Gruppe I:³⁾

Solothurn; Feldbrunnen-St.Niklaus, Grenchen (ausser Staad); Olten.

Gruppe II:⁴⁾

Bellach, Bettlach, Langendorf; Biberist, Derendingen, Gerlafingen,
Zuchwil; Balsthal, Egerkingen, Oensingen; Schönenwerd, Starrkirch-Wil,
Wangen bei Olten; Trimbach; Dornach; Breitenbach.

¹⁾ BGS 614.11.

²⁾ § 1 Abs. 2 Fassung vom 28. September 1998.

³⁾ Fassung vom 22. Dezember 1987; GS 90, 1122.

⁴⁾ Fassung vom 22. Dezember 1987; GS 90, 1122.

614.159.15

Gruppe III:

Grenchen (nur Staad), Lommiswil, Niederwil, Oberdorf, Riedholz, Rüttenen, Selzach (ausser Altreu, Haag, Oberes Moos und Känelmoos); Lüsslingen, Lüterkofen-Ichertswil (ausser Ichertswil), Nennigkofen; Aeschi, Ammannsegg, Deitingen, Etziken, Kriegstetten, Lohn, Luterbach, Subingen; Härkingen, Kestenholz, Neuendorf, Niederbuchsiten, Oberbuchsiten; Däniken, Dulliken, Gretzenbach (ausser Grod), Gunzgen (ausser Allmend), Hägendorf, Kappel, Rickenbach; Lostorf (ausser Mahren), Niedererlinsbach, Niedergösgen, Obergösgen, Winznau; Gempen, Hochwald, Hofstetten (ausser Flüh); Büsserach, Kleinlützel, Nunningen.

Gruppe IV:

Flumenthal, Günsberg, Hubersdorf, Selzach (nur Altreu, Haag, Oberes Moos und Känelmoos); Aetingen (ausser Brittern), Hessigkofen, Küttigkofen, Kyburg-Buchegg, Lüterkofen-Ichertswil (nur Ichertswil), Lüterswil, Messen, Mühledorf, Schnottwil; Halten, Horriwil, Obergerlafingen, Oekingen, Rechterswil; Aedermannsdorf, Herbetswil, Holderbank, Laupersdorf (ohne Höngen), Matzendorf, Mümliswil-Ramiswil (ausser Ramiswil), Welschenrohr; Wolfwil; Boningen, Eppenbergr-Wöschnau, Fulenbach, Gretzenbach (nur Grod), Gunzgen (nur Allmend), Walterswil, Lostorf (nur Mahren), Obererlinsbach, Stüsslingen, Wisen; Bättwil, Büren, Hofstetten (nur Flüh), Metzleren, Nuglar-St.Pantaleon, Rodersdorf, Seewen, Witterswil; Bärschwil, Erschwil, Fehren, Himmelried, Meltingen, Zullwil.

Gruppe V:

Balm bei Günsberg, Kammersrohr; Aetigkofen, Aetingen (nur Brittern), Balm bei Messen, Bibern, Biezwil, Brügglen, Brunnenthal, Gächliwil, Gossliwil, Oberramsern, Tschoppach, Unterramsern; Bolken, Burgäschi, Heinrichswil, Hersiwil, Hüniken, Steinhof, Winistorf; Gänsbrunnen, Laupersdorf (nur Höngen), Mümliswil-Ramiswil (nur Ramiswil); Hauenstein-Ifenthal, Kienberg, Rohr; Beinwil, Grindel.

§ 3. 3. Zuschläge

Für Gebäudeteile, Einrichtungen und Anlagen, die in der Katasterschätzung nicht berücksichtigt sind, sowie für die in der Gebäudeschätzung nicht inbegriffene Landfläche sind angemessene Zuschläge zu machen.

§ 4. II. Gebäude überdurchschnittlicher Bauart

1. Begriff

Als Gebäude überdurchschnittlicher Bauart gilt ein Gebäude dann, wenn die Katasterschätzung, welche auf die selbst benützte Wohnung entfällt, mehr als 180'000 Franken beträgt.

§ 5. 2. Einzelbewertung

¹ Der Mietwert von Wohnungen in solchen Gebäuden ist durch Einzelbewertung zu ermitteln. Steuerlich massgebend ist

- bei Katasterschätzungen von 180'001 bis 200'000 Franken: das Mittel zwischen dem doppelten Pauschalwert und dem einfachen Ergebnis der Einzelbewertung;

- bei Katasterschätzungen von 200'001 bis 220'000 Franken: das Mittel zwischen dem Pauschalwert und dem Ergebnis der Einzelbewertung;
- bei Katasterschätzungen von 220'001 bis 240'000 Franken: das Mittel zwischen dem Pauschalwert und dem doppelten Ergebnis der Einzelbewertung;
- bei Katasterschätzungen über 240'000 Franken: das Ergebnis der Einzelbewertung.

² Für die Einzelbewertung sind Raumeinheiten festzulegen. Der Ansatz (Franken pro Raumeinheit und Monat) beträgt in der Regel¹⁾

Alter des Gebäudes	bis 10 Jahre in Franken	bis 20 Jahre in Franken	über 20 Jahre in Franken
Gemeinde-Gruppe			
I	170	160	145
II	165	155	140
III	160	150	135
IV	150	145	130
V	145	140	125

§ 6.²⁾ III. Garagen

Die Katasterschätzung von Garagen, die funktionell und eigentumsmässig zu einer Wohnung gehören, ist für die Zuordnung nach §§ 1 Absatz 1, 4 und 5 Absatz 1 sowie für die Bemessung des Mietwertes zur Katasterschätzung der Wohnung hinzuzurechnen.

§ 7. IV. Gebäude im Baurecht

Ist das Gebäude im Baurecht erstellt, so wird der Mietwert pauschal oder nach Einzelbewertung ermittelt je nach Höhe der Katasterschätzung, die sich ergibt, wenn Gebäude und Land zusammen geschätzt werden. Bei der Pauschalbewertung ist der Katasterwert des Bodens ausser acht zu lassen.

§ 8. V. Landwirtschaftliche Heimwesen

Der Mietwert von Wohnungen landwirtschaftlicher Heimwesen ist nach der Zahl der vom Eigentümer oder Pächter und seinen Angehörigen bewohnten Raumeinheiten (ohne die Wohnräume der im Betrieb mitarbeitenden, selbständig steuerpflichtigen Kinder und Angestellten) zu bemessen. Dabei sind in der Regel folgende Pauschalansätze (in Franken pro Raumeinheit und Jahr) anzuwenden:³⁾

¹⁾ § 5 Abs. 2 Fassung vom 28. September 1998.

²⁾ § 6 Fassung vom 27. Oktober 1992; GS 92, 638.

³⁾ Fassung der Ansätze vom 28. September 1998.

614.159.15

Besondere Verkehrslage	Bauart, Ausbau und Zweckmässigkeit der Einrichtung			
	Eng, schlecht ausgebaut	Wenig geräumig, mässig ausgebaut	Geräumig, befriedigend ausgebaut	Sehr geräumig, gut ausgebaut
I. Sehr gut erschlossene Gebiete	495	610	755	945
II. Gebiete mit guter bis mittlerer Erschlossenheit	395	495	610	755
III. Gebiete mit mittlerer bis mässiger Erschlossenheit	310	395	495	610
IV. Abgelegene Gebiete, Berggebiet	250	310	395	495

§ 9. VI. Besondere Fälle und ergänzendes Recht

¹ In besonderen Fällen sind die in § 1 und § 8 genannten Pauschalansätze nicht massgebend, so etwa einerseits für alte, primitiv eingerichtete oder sehr schlecht unterhaltene Häuser oder andererseits für Gebäude mit höchstem Komfort.

^{1bis} Beträgt der nach den §§ 1, 5 und 8 ermittelte Mietwert weniger als 60% des Betrages, der für die Miete einer gleichartigen Wohnung aufgewendet werden müsste (Wohnwert), setzt die Veranlagungsbehörde den Mietwert auf 60% des Wohnwertes fest. Beträgt der nach den §§ 1, 5 und 8 ermittelte Mietwert mehr als 90% des Wohnwertes, setzt die Veranlagungsbehörde den Mietwert auf 90% des Wohnwertes fest.¹⁾

² Die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung herausgegebenen Richtlinien für die Ermittlung des Mietwertes selbstgenutzter Wohnliegenschaften sind ergänzend anwendbar.²⁾

§ 10. VII. Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1986 in Kraft.³⁾ Die Steuerweisung Nr. 13 vom 21. Dezember 1982⁴⁾ und der Beschluss über den maximalen Pauschalansatz zur Bemessung des Mietwertes vom 11. Januar 1980⁵⁾ werden auf diesen Zeitpunkt aufgehoben.

¹⁾ § 9 Abs. 1^{bis} eingefügt am 28. September 1998.

²⁾ § 9 Abs. 2 beigefügt am 27. Oktober 1992.

³⁾ Inkrafttreten der Änderungen vom:
- 22. Dezember 1987 am 1. Januar 1988;
- 3. Juli 1990 am 1. Januar 1991;
- 27. Oktober 1992 am 1. Januar 1993
- 28. September 1998 am 1. Januar 1999.

⁴⁾ GS 89, 224.

⁵⁾ GS 88, 326.