

SVKG-Sommertagung Herzlich willkommen in Solothurn



SVKG-Sommertagung Die Katasterschätzung 1970

Kanton Solothurn

Der Kanton



Kantonale Schätzung

Wie kommen wir zu unseren Zahlen?

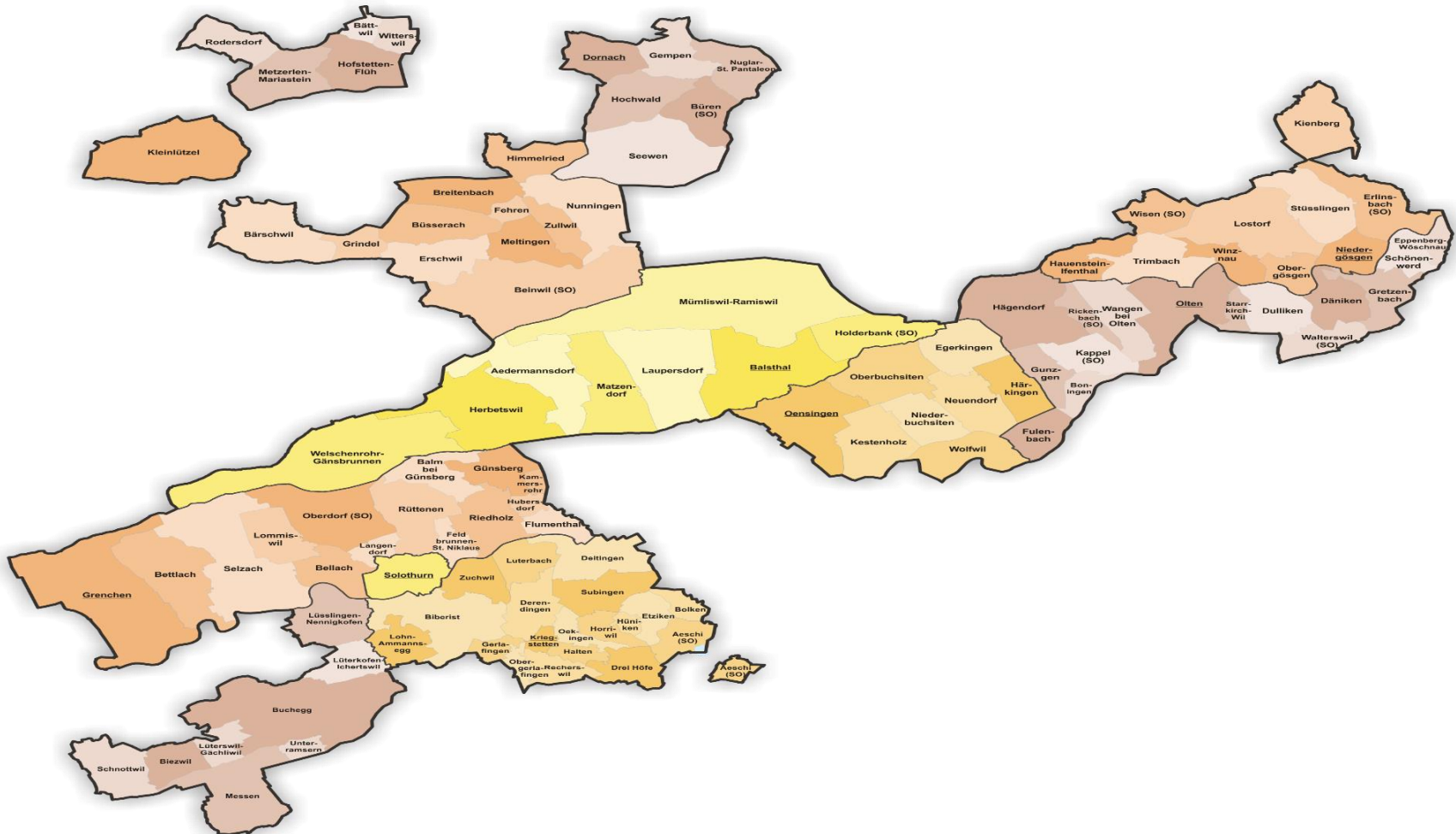
SVKG-Sommertagung

Der Kanton Solothurn



• Bezirke	10
• Gemeinden	109
• Grundstücke (GB-Nr.)	660'000
• Gebäude	101'804
• Versicherungswert	99.5 Mrd.
• Einwohnerzahl	213'800
• Fläche	790.4 km ²

SVKG-Sommertagung Kanton Solothurn



SVKG-Sommertagung

Kantonale Schätzung

Wie kommen wir zu unseren Zahlen?

- Gesetzliche Grundlagen
- Organigramm
- Zusammenarbeit mit...
- Schätzungsablauf
- Eröffnungen und Kosten
- Mengengerüst

SVKG-Sommertagung

Gesetzliche Grundlagen

Allgemeine Revision der Katasterschätzung

Der Kantonsrat von Solothurn

gestützt auf § 303 des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 4. April 1954 und § 46 des Gesetzes über die direkte Staats- und Gemeindesteuer vom 29. Januar 1961
nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 25. April 1969 beschliesst:

§ 1 Es wird eine allgemeine Revision der Katasterschätzung im ganzen Kanton durchgeführt.

§ 2 Der Regierungsrat wird beauftragt, eine neue Verordnung über die Katasterschätzung zu erlassen, worin er gestützt auf § 303 des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und § 46 des Gesetzes über die direkte Staats- und Gemeindesteuer die Grundsätze über die Bewertung der Liegenschaften und Gebäude, die Organisation der Schätzung und das Verfahren festlegt.
Organisation und Verfahren sind möglichst einfach zu gestalten.

§ 3 Als Stichtag für die neue Bewertung der Liegenschaften und Gebäude wird der 1. Januar 1970 bestimmt.

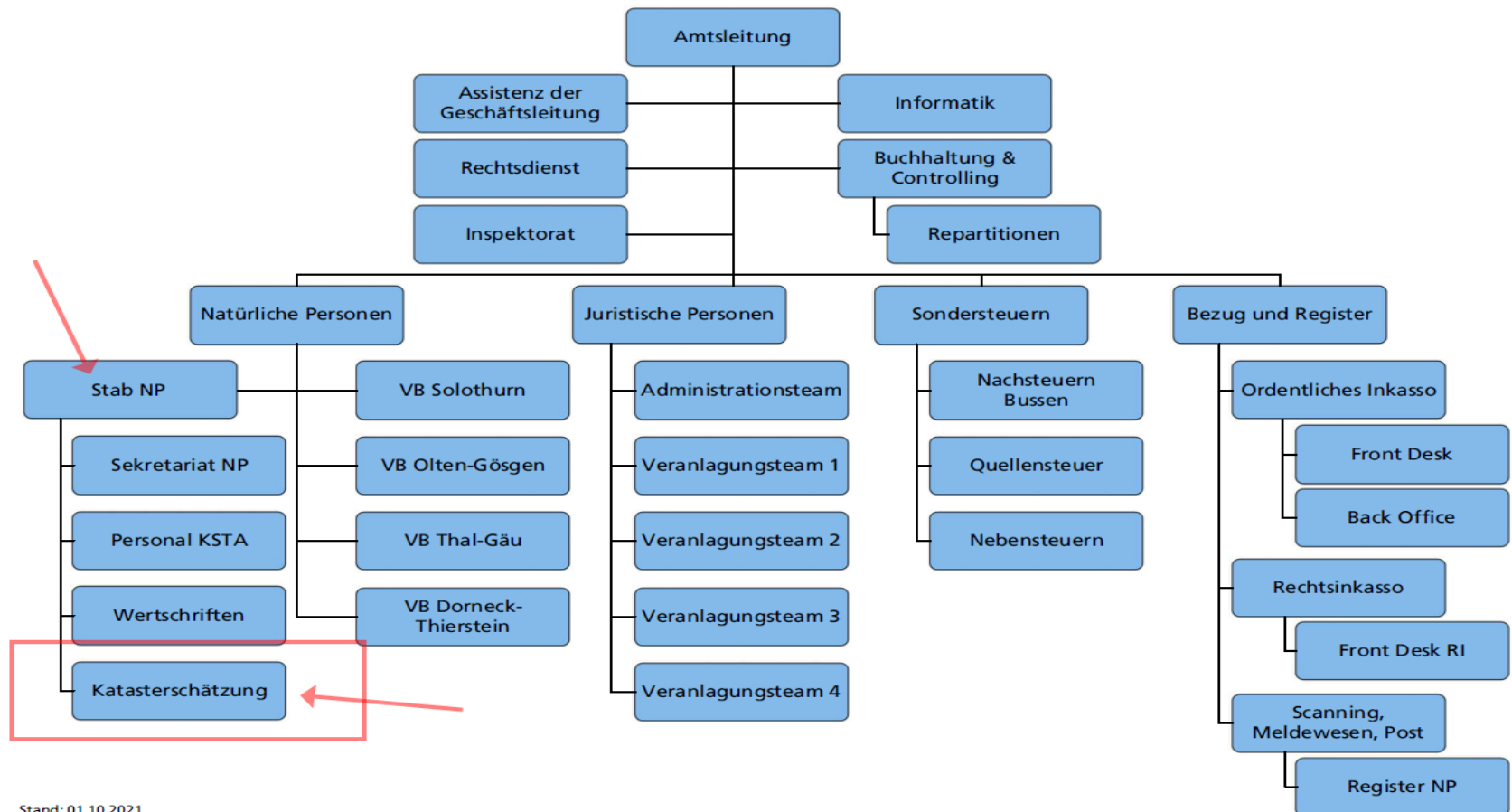
§ 4 Die Neuschätzungen sind den Grundeigentümern laufend zu eröffnen, unter Mitteilung der Einsprache- und Rechtsmittelmöglichkeiten.

§ 5 Der Regierungsrat ist ermächtigt, im Rahmen der vom Kantonsrat bewilligten Budgetkredite die für die Durchführung der neuen Katasterschätzung nötigen Anschaffungen zu tätigen und eventuelle Mietverträge abzuschliessen.

§ 6 Der Kantonsrat wird das Inkrafttreten der neuen Katasterschätzung durch besonderen Beschluss festlegen.

SVKG-Sommertagung Organigramm

Organigramm Steueramt des Kantons Solothurn



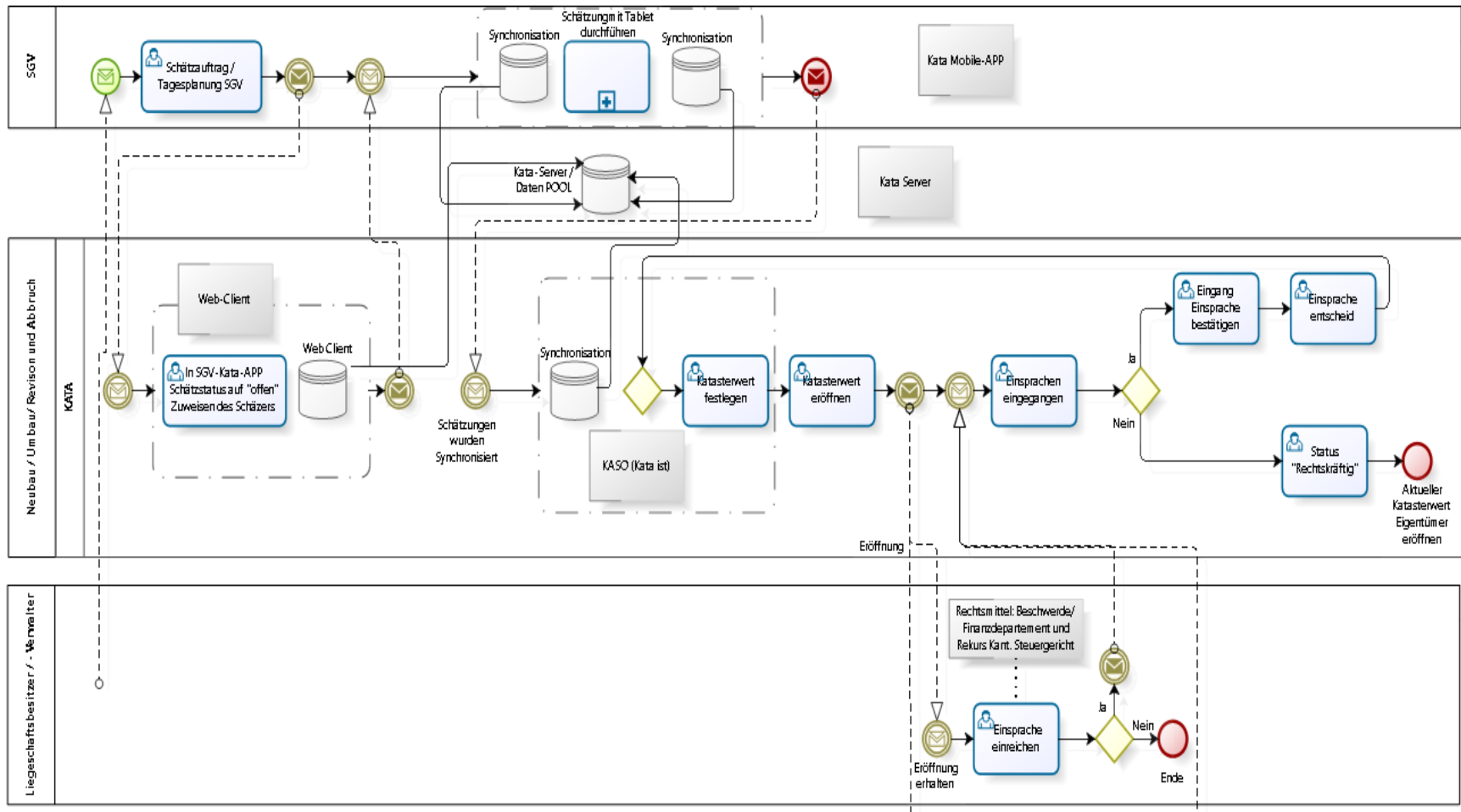
Stand: 01.10.2021

SVKG-Sommertagung Zusammenarbeit mit...



SVKG-Sommertagung Schätzungsablauf

Schema



SVKG-Sommertagung Schätzungsablauf

Vorbereitungen und Daten vor Ort erfassen



Die Katasterschätzung

SVKG-Sommertagung

Schätzungsablauf

Was wird erfasst?

- SGV Wert 100%
- Baujahr
- Umbauten
- Wirtschaftliches- und mittleres Alter
- Mietwertkorrektur
- Sämtliche Raumeinheiten (Lage, Länge und Breite)
- Garagen
- Zuschläge (Pool, PV-Anlage usw.)
- Sowie Bemerkungen zum Gebäude

SVKG-Sommertagung

Schätzungsablauf

Schätzungsprotokoll Seite 1

Katasterschätzung

Sekretariat
 Baselstrasse 40
 4500 Solothurn
 Telefon 032 627 93 90

Gemeinde: [redacted]
 Gem.-Nr. / GB Nr.: [redacted]
 Plan-Nr.: [redacted]
 Fläche: 11.15

LaufNr. 1
Eigentum: [redacted]

Schätzungsprotokoll Katasterschätzung 1970

SGV Brutto	915/923	18.08.2020	Land überbaut	41'900
------------	---------	------------	---------------	--------

Art Liegenschaft		Anzahl Wohnungen	
25	Mehrfamilienhaus	2	

Strasse	[redacted]	Gebäude-Nr.	[redacted]
---------	------------	-------------	------------

Baujahr	1932
Ein-, Um-, Anbauten	05,09,10,12,15,19
wirtschaftliches Alter	-5
mittleres Alter	5

Notengebung für die Mietwertkorrektur (pro Einheit Note 1-5)	
Zustand	4.5
Ausbau	4.0
Raumanordnung	3.5
Heizungsart	4.0
Lage	2.0
Total	18.0
Zuschlag / Abzug	

Kapitalisierungssatz	6.70
Ertragswert-Gewichtung	2.00

Bezeichnung	Ertrags einheit	Anzahl	Einheit	Ansatz	Ertrag
Wohnung	EG	1	6.5 RE	5780.00	5780
Wohnung	OG+DG	1	10 RE	8470.00	8470
Garage c) gemauert	Eingebaut	1	1 Plätze	600.00	600
Garage d) offen / Carport	Autounterstand	1	1 Plätze	200.00	200
Total					15'050

Zuschläge:	
Bassin	9'013.00
Solaranlage	7'547.00
Fotovoltaikanlage	4'106.00
	20'666.00

SVKG-Sommertagung

Schätzungsablauf


Schätzungsprotokoll Seite 2 RE-Aufnahmen

Gemeinde: 

Gem.-Nr. / GB - Nr.: 

Schätzungsprotokoll Katasterschätzung 1970

Aufnahme Raumeinheiten Übertrag auf Seite 1

Lauf - Nr. 1 

Mehrfamilienhaus

Wohnung EG


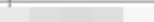
Art	Lage	Länge	Breite	Fläche	RE	Manuell
Küche normal	EG				1.0	
Zimmer	EG	3.68 3.31	3.65 4.78	29.25	1.5	
Gartenhalle / Wintergarten	EG	5.29	4.12	21.79	1.0	
Zimmer	EG	5.90	3.70	21.83	1.0	
Zimmer	EG	2.53	4.41	11.16	0.75	0.5
Zimmer	EG	2.71	4.43	12.01	0.75	
Dusche / WC	EG				0.75	

Total RE inkl. Manuell: 6.50

Wohnung OG+DG

Art	Lage	Länge	Breite	Fläche	RE	Manuell
Bad / Dusche / WC	OG				1.5	1.25
WC	OG				0.25	
Zimmer	OG	3.80	3.70	14.06	1.0	0.75
Zimmer	OG	3.90	4.25	16.58	1.0	
Balkon klein	OG				0.25	
Zimmer	OG	2.95	3.37	9.94	0.75	
Zimmer	OG	2.53	3.88	9.82	0.75	
Zimmer	OG	2.53	3.81	9.64	0.75	
Zimmer	OG	3.20	4.70	15.04	1.0	
WC	DG				0.25	
Küche normal	DG				1.0	
Zimmer	DG	6.29 3.53	3.76 1.34	28.38	1.5	
Balkon gross	DG				0.5	

Total RE inkl. Manuell: 10.00

Bisherige Schätzung	
Datum	18.08.2020
Schätzer	

SVKG-Sommertagung

Schätzungsablauf

Berechnungsblatt

Katasterschätzung

Sekretariat

Baselstrasse 40
4509 Solothurn
Telefon 032 627 93 80

KANTON **solothurn**

Nest-PersID

Gemeinde
Gem.-Nr. / GB Nr.
Fläche
Plan-Nr.

11.15
1

Katasterschätzung 1970

Eigentum: Miteigentum zu 1/2 Anteil

Berechnungsblatt

1	Mehrfamilienhaus	Bielstrasse 123, Baujahr: 1932, mA: 5 J., wA: -5 J.	
1.1.1	Versicherungswert:	Versicherungswert SGV (Index 1988: 750%):	915'923
1.1.2	Neubauwert:	SGV-Wert (Index 1970: 350%)	385'500
1.1.3	Altersabzug/Zuschlag:	mittl. Alter 5 Jahre à 0.5% pro Jahr = -2.5% des Neubauwertes	-9'600
1.1.4	Zeitbauwert:	Neubauwert - Altersabzug oder Neubauwert + Zuschlag	375'900
1.1.5	Landwert/Zonenkategorie:	Wohn- und Kernzone: Fr. 120.00/m ² * 6.21 ar * 0.5625	41'900
1.1	Substanzwert:	Zeitbauwert + Landwert	417'800
1.2.1	Wohnung	1.0 6.5 RE	5'780.00 5'780
1.2.2	Wohnung	1.0 10 RE	8'470.00 8'470
1.2.3	Garage c) gemauert	1.0 1 Plätze	600.00 600
1.2.4	Garage d) offen / Carport	1.0 1 Plätze	200.00 200
	Mietertrag		15'050
1.3	Ertragswert:	Mietertrag kapitalisiert mit 6.7%	224'600
	Ertragsgewichtung:	2	
	Verkehrswert:	(Substanzwert + (Gewicht*Ertragswert))/(1 + Gewicht)	
1.4	Katasterwert:	(Verkehrswert + Ertragswert) / 2	256'800
	Land unüberbaut		
	Landwert/Zonenkategorie:	Wohn- und Kernzone: Fr. 120.00/m ² * 4.94 ar * 0.3750 * 4.0000	88'800

SVKG-Sommertagung



Eröffnungen und Kosten

Die Kosten der Neuschätzung respektive der Datenerfassung, wird der Solothurnischen Gebäudeversicherung nach RRB Pauschal vergütet.

Für den Grundeigentümer ist die Schätzung kostenlos.

§ 12 Die Kosten der Überprüfung der revidierten Katasterschätzung trägt der Staat.

SVKG-Sommertagung



Mengengerüst pro Jahr

Schätzungen 12'000 bis 14'000

Grundbuchanzeigen ca. 12'000

Total 25'000 bis 26'000 Eröffnungen

SVKG-Sommertagung

Verwendung der Katasterschätzungs-Daten

- Eigentümer
- Gemeinde
- Grundbuch
- Veranlagungsbehörden
- Interne Verkehrswertschätzungen

SVKG-Sommertagung

Wie geht es weiter?

Abstimmung Sonntag 18.06.2023

Gesetzesinitiative

«Zwillingsinitiative 1 – Hände weg vom Katasterwert!»

Fazit:

Wird eine Totalrevision der Katasterschätzung vorgenommen, darf diese frühestens auf Beginn der Steuerperiode 2032 in Kraft treten.

SVKG-Sommertagung



Vielen Dank für
Ihre Aufmerk-
samkeit!

NOCH
FRAGEN?

