

Steuerverordnung Nr. 15: Bemessung des Mietwertes der eigenen Wohnung

Vom 28. Januar 1986 (Stand 1. Januar 2007)

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn

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 240'000 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:*

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

§ 2 2. Gemeindegruppen

¹ Die Gemeinden werden den Gruppen wie folgt zugeteilt:

- a)* Gruppe I: Solothurn; Feldbrunnen-St.Niklaus, Grenchen (ausser Staad); Olten.
- b)* Gruppe II: Bellach, Bettlach, Langendorf; Biberist, Derendingen, Gerlafingen, Zuchwil; Balsthal, Egerkingen, Oensingen; Schönenwerd, Starrkirch-Wil, Wangen bei Olten; Trimbach; Dornach; Breitenbach.

¹⁾ BGS [614.11](#).

614.159.15

- c)* 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 (ausser Burgäschi), Deitingen, Etziken, Kriegstetten, Lohn-Ammannsegg, Luterbach, Subingen; Härkingen, Kestenholz, Neuendorf, Niederbuchsiten, Oberbuchsiten; Däniken, Duliken, Gretzenbach (ausser Grod), Gunzgen (ausser Allmend), Hägen-dorf, Kappel, Rickenbach; Erlinsbach (nur Niedererlinsbach), Lostorf (ausser Mahren), Niedergösgen, Obergösgen, Winznau; Gempen, Hochwald, Hofstetten (ausser Flüh); Büsserach, Kleinlützel, Nunningen.
- d)* 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- Gächliwil (ausser Gächliwil), Messen, Mühledorf, Schnottwil; Halten, Horriwil, Obergerlafingen, Oekingen, Recherswil; Aedermannsdorf, Herbetswil, Holderbank, Laupersdorf (ohne Höngen), Matzendorf, Mümliswil- Ramiswil (ausser Ramiswil), Welschenrohr; Wolfwil; Boningen, Eppenberg- Wöschnau, Fulenbach, Gretzenbach (nur Grod), Gunzgen (nur Allmend), Walterswil; Erlinsbach (nur Obererlinsbach), Lostorf (nur Mahren), Stüsslingen, Wisen; Bättwil, Büren, Hofstetten (nur Flüh), Metzleren, Nuglar-St.Pantaleon, Rodersdorf, Seewen, Witterswil; Bärschwil, Erschwil, Fehren, Himmelried, Meltingen, Zullwil.
- e)* Gruppe V: Balm bei Günsberg, Kammersrohr; Aetigkofen, Aetingen (nur Brittern), Balm bei Messen, Bibern, Biezwil, Brügglen, Brunnen-thal, Gossliwil, Lüterswil- Gächliwil (nur Gächliwil), Oberramsern, Tschoppach, Unterramsern; Aeschi (nur Burgäschi), Bolken, Heinrichswil-Winistorf, Hersiwil, Hüniken, Steinhof; Gänsbrunnen, Laupersdorf (nur Höngen), Mümliswil-Ramiswil (nur Ramiswil); Hauenstein-Ifenthal, Kienberg, Rohr; Beinwil, Grindel.

§ 3 3. Zuschläge

¹ 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

¹ Als Gebäude überdurchschnittlicher Bauart gilt ein Gebäude dann, wenn die Katasterschätzung, welche auf die selbst benützte Wohnung entfällt, mehr als 240'000 Franken beträgt.

§ 5* 2. Einzelbewertung

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

² Für die Einzelbewertung ist auf die Raumeinheiten der Katasterschätzung gemäss Weisung II zur Bewertung überbauter Grundstücke¹⁾ abzustellen. Der Ansatz (Franken pro Raumeinheit und Monat) beträgt in der Regel:

¹⁾ BGS [212.478.452](#) (B. Ertragswert, Ziffer 2.2).

Gemeindegruppe	bis 20 Jahre¹⁾	über 20 Jahre²⁾	über 20 Jahre³⁾
I	170	160	145
II	165	155	140
III	160	150	135
IV	150	145	130
V	145	140	125

§ 6* III. Garagen

¹ 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

¹ 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

¹ Der Mietwert von Wohnungen landwirtschaftlicher Heimwesen beträgt in der Regel (Franken pro Wohnung und Jahr):

Verkehrslage	Zustand der Wohnung	Wohnung klein⁴⁾, bis 8 RE	Wohnung mittel⁵⁾, bis 12 RE	Wohnung gross⁶⁾, über 12 RE
gut	gut	9'100	12'500	15'900
gut	mittel	7'100	9'700	12'400
gut	schlecht	4'100	5'600	7'200
mittel	gut	8'100	11'200	14'200
mittel	mittel	6'200	8'500	10'800
mittel	schlecht	3'300	4'500	5'700
schlecht	gut	7'500	10'300	13'100
schlecht	mittel	5'500	7'600	9'700
schlecht	schlecht	2'700	3'700	4'800

² Massgebend ist die Zahl der Räume, welche der Eigentümer oder Pächter mit seinen Angehörigen bewohnt, ohne die Wohnräume der im Betrieb mitarbeitenden, selbstständig steuerpflichtigen Kinder und Angestellten.

³ Abweichend von Absatz 1 wird der Mietwert von Wohnungen landwirtschaftlicher Heimwesen aufgrund der eidgenössischen Pachtzinsgesetzgebung festgesetzt, wenn die Steuerpflichtigen eine aktuelle Schätzung der kantonalen Schätzungsstelle vorlegen.

¹⁾ Alter des Gebäudes

²⁾ Alter des Gebäudes

³⁾ Alter des Gebäudes

⁴⁾ Grösse der Wohnung im Raumeinheiten gemäss § 5 Absatz 2.

⁵⁾ Grösse der Wohnung im Raumeinheiten gemäss § 5 Absatz 2.

⁶⁾ Grösse der Wohnung im Raumeinheiten gemäss § 5 Absatz 2.

614.159.15

§ 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.*

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

§ 10 VII. Inkrafttreten

¹ Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1986 in Kraft. Die Steuerweisung Nr. 13 vom 21. Dezember 1982¹⁾ und der Beschluss über den maximalen Pauschalansatz zur Bemessung des Mietwertes vom 11. Januar 1980²⁾ werden auf diesen Zeitpunkt aufgehoben.

¹⁾ GS 89, 224.

²⁾ GS 88, 326.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	GS Fundstelle
22.12.1987	01.01.1988	§ 2 Abs. 1, a)	geändert	-
22.12.1987	01.01.1988	§ 2 Abs. 1, b)	geändert	-
27.10.1992	01.01.1993	§ 6	totalrevidiert	-
27.10.1992	01.01.1993	§ 9 Abs. 2	eingefügt	-
28.09.1998	01.01.1999	§ 1 Abs. 2	geändert	-
28.09.1998	01.01.1999	§ 9 Abs. 1 ^{bis}	eingefügt	-
26.09.2006	01.01.2007	§ 1 Abs. 1	geändert	-
26.09.2006	01.01.2007	§ 2 Abs. 1, c)	geändert	-
26.09.2006	01.01.2007	§ 2 Abs. 1, d)	geändert	-
26.09.2006	01.01.2007	§ 2 Abs. 1, e)	geändert	-
26.09.2006	01.01.2007	§ 4	totalrevidiert	-
26.09.2006	01.01.2007	§ 5	totalrevidiert	-
26.09.2006	01.01.2007	§ 8	totalrevidiert	-

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	GS Fundstelle
§ 1 Abs. 1	26.09.2006	01.01.2007	geändert	-
§ 1 Abs. 2	28.09.1998	01.01.1999	geändert	-
§ 2 Abs. 1, a)	22.12.1987	01.01.1988	geändert	-
§ 2 Abs. 1, b)	22.12.1987	01.01.1988	geändert	-
§ 2 Abs. 1, c)	26.09.2006	01.01.2007	geändert	-
§ 2 Abs. 1, d)	26.09.2006	01.01.2007	geändert	-
§ 2 Abs. 1, e)	26.09.2006	01.01.2007	geändert	-
§ 4	26.09.2006	01.01.2007	totalrevidiert	-
§ 5	26.09.2006	01.01.2007	totalrevidiert	-
§ 6	27.10.1992	01.01.1993	totalrevidiert	-
§ 8	26.09.2006	01.01.2007	totalrevidiert	-
§ 9 Abs. 1 ^{bis}	28.09.1998	01.01.1999	eingefügt	-
§ 9 Abs. 2	27.10.1992	01.01.1993	eingefügt	-