

Steuerverordnung Nr. 15: Bemessung des Mietwertes der eigenen Wohnung

Vom 28. Januar 1986 (Stand 1. Januar 2017)

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, Oberdorf, Riedholz, Rüttenen, Selzach (ausser Altreu, Haag, Oberes Moos und Känelmoos); Lüsslingen-Nennigkofen, Lüterkofen-Ichertswil (ausser Ichertswil); Aeschi (ausser Burgäschi und Steinhof), Deitingen, Etziken, Kriegstetten, Lohn-Ammannsegg, Luterbach, Subingen; Härkingen, Kestenholz, Neuendorf, Niederbuchsiten, Oberbuchsiten; Däniken, Dulliken, Gretzenbach (ausser Grod), Gunzgen (ausser Allmend), Hägendorf, Kappel, Rickenbach; Erlinsbach (nur Niedererlinsbach), Lostorf (ausser Mahren), Niedergösgen, Obergösgen, Winznau; Gempen, Hochwald, Hofstetten-Flüh (ausser Flüh); Büsserach, Kleinlützel, Nunningen.
- d)* Gruppe IV: Flumenthal, Günsberg, Hubersdorf, Selzach (nur Altreu, Haag, Oberes Moos und Känelmoos); Buchegg (nur Aetingen, Buchegg, Hessigkofen, Küttigkofen, Kyburg und Mühledorf), Lüterkofen-Ichertswil (nur Ichertswil), Lüterswil-Gächliwil (ausser Gächliwil), Messen (ausser Balm, Brunnenthal und Oberramsern), 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-Flüh (nur Flüh), Metzleren-Mariastein, Nuglar-St.Pantaleon, Rodersdorf, Seewen, Witterswil; Bärschwil, Erschwil, Fehren, Himmelried, Meltingen, Zullwil.
- e)* Gruppe V: Balm bei Günsberg, Kammersrohr; Biezwil, Buchegg (nur Aetigkofen, Bibern, Brittern, Brügglen, Gossliwil und Tscheppach), Lüterswil-Gächliwil (nur Gächliwil), Messen (nur Balm, Brunnenthal und Oberramsern), Unterramsern; Aeschi (nur Burgäschi und Steinhof), Bolken, Drei Höfe, Hüniken; 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	Alter des Gebäudes bis 10 Jahre	Alter des Gebäudes bis 20 Jahre	Alter des Gebäudes über 20 Jahre
I	170	160	145
II	165	155	140
III	160	150	135
IV	150	145	130
V	145	140	125

³ § 3 ist sinngemäss anwendbar. Der Zuschlag für Einfamilienhäuser beträgt in der Regel 20% bei frei stehenden, 15% bei einseitig angebauten und 10% bei eingebauten Einfamilienhäusern.*

§ 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.

² Wird der Mietwert nach § 5 ermittelt, beträgt er für Garagen und Abstellplätze in der Regel (Franken pro Jahr):*

Gemeindegruppe	Einzelgarage	Zusätzlicher Garagenplatz	Einstellhal- lenplatz	Autounter- stand
I	1'020	680	765	510
II	960	640	720	480
III	900	600	675	450
IV	870	580	650	435
V	840	560	630	420

§ 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, abhängig von der Gösse der Wohnung in Raumeinheiten (RE) gemäss § 5 Absatz 2, in der Regel (Franken pro Wohnung und Jahr):

Verkehrslage	Zustand der Wohnung	Wohnung klein, bis 8 RE	Wohnung mittel, bis 12 RE	Wohnung gross, über 12 RE
gut	gut	9'700*	13'400*	17'000*
gut	mittel	7'500*	10'300*	13'200*
gut	schlecht	4'300*	5'900*	7'500*
mittel	gut	8'700*	11'900*	15'200*
mittel	mittel	6'500*	9'000*	11'400*
mittel	schlecht	3'400*	4'700*	6'000*
schlecht	gut	8'000*	11'000*	14'000*

614.159.15

Verkehrslage	Zustand der Wohnung	Wohnung klein, bis 8 RE	Wohnung mittel, bis 12 RE	Wohnung gross, über 12 RE
schlecht	mittel	5'900*	8'100*	10'300*
schlecht	schlecht	2'900*	3'900*	5'000*

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.

§ 9 VI. Besondere Fälle*

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 ...*

§ 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	-
22.08.2011	01.01.2012	§ 2 Abs. 1, c)	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 2 Abs. 1, d)	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 2 Abs. 1, e)	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung gross, über 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung gross, über 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	geändert	GS 2011, 38

614.159.15

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	GS Fundstelle
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung gross, über 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung gross, über 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung gross, über 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	geändert	GS 2011, 38

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	GS Fundstelle
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung gross, über 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung gross, über 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung gross, über 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	geändert	GS 2011, 38

614.159.15

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	GS Fundstelle
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
22.08.2011	01.01.2012	§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung gross, über 12 RE"	geändert	GS 2011, 38
26.08.2013	01.01.2014	§ 2 Abs. 1, c)	geändert	GS 2013, 34
26.08.2013	01.01.2014	§ 2 Abs. 1, d)	geändert	GS 2013, 34
26.08.2013	01.01.2014	§ 2 Abs. 1, e)	geändert	GS 2013, 34
27.09.2016	01.01.2017	§ 5 Abs. 3	eingefügt	GS 2016, 31
27.09.2016	01.01.2017	§ 6 Abs. 2	eingefügt	GS 2016, 31
27.09.2016	01.01.2017	§ 9	Sachüberschrift geändert	GS 2016, 31
27.09.2016	01.01.2017	§ 9 Abs. 2	aufgehoben	GS 2016, 31

* 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, c)	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 2 Abs. 1, c)	26.08.2013	01.01.2014	geändert	GS 2013, 34
§ 2 Abs. 1, d)	26.09.2006	01.01.2007	geändert	-
§ 2 Abs. 1, d)	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 2 Abs. 1, d)	26.08.2013	01.01.2014	geändert	GS 2013, 34
§ 2 Abs. 1, e)	26.09.2006	01.01.2007	geändert	-
§ 2 Abs. 1, e)	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 2 Abs. 1, e)	26.08.2013	01.01.2014	geändert	GS 2013, 34
§ 4	26.09.2006	01.01.2007	totalrevidiert	-
§ 5	26.09.2006	01.01.2007	totalrevidiert	-
§ 5 Abs. 3	27.09.2016	01.01.2017	eingefügt	GS 2016, 31
§ 6	27.10.1992	01.01.1993	totalrevidiert	-
§ 6 Abs. 2	27.09.2016	01.01.2017	eingefügt	GS 2016, 31
§ 8	26.09.2006	01.01.2007	totalrevidiert	-
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung gross, über 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung gross, über 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38

614.159.15

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	GS Fundstelle
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "gut" / "Wohnung gross, über 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung gross, über 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung gross, über 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	GS Fundstelle
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "mittel" / "Wohnung gross, über 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung gross, über 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung gross, über 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung klein, bis 8 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38

614.159.15

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	GS Fundstelle
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung mittel, bis 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 8 Abs. 1, Tabelle, "schlecht" / "Wohnung gross, über 12 RE"	22.08.2011	01.01.2012	geändert	GS 2011, 38
§ 9	27.09.2016	01.01.2017	Sachüberschrift geändert	GS 2016, 31
§ 9 Abs. 1 ^{bis}	28.09.1998	01.01.1999	eingefügt	-
§ 9 Abs. 2	27.10.1992	01.01.1993	eingefügt	-
§ 9 Abs. 2	27.09.2016	01.01.2017	aufgehoben	GS 2016, 31