

BGer 2A.109/2007 vom 9. August 2007

Bundesgericht, 2007-08-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2A.109_2007

FR: TF 2A.109/2007 du 9 août 2007

IT: TF 2A.109/2007 del 9 agosto 2007

Regeste

Bewertung pro 2002 (Steuerharmonisierungsgesetz) | Öffentliche Finanzen & Abgaberecht

Erwägungen

E. 1.1

Ab dem 1. Januar 2001 muss das kantonale Steuerrecht dem Steuerharmonisierungsgesetz des Bundes entsprechen (vgl. Art. 72 Abs. 1 StHG), weshalb insoweit Bundesverwaltungsrecht in Frage steht. Betrifft der Streit - wie hier, wo der amtliche Wert einer Liegenschaft (vgl. Art. 14 StHG) umstritten ist - eine Materie, welche in den Titeln 2 bis 5 oder im ersten Kapitel von Titel 6 des Steuerharmonisierungsgesetzes geregelt ist und ist der letztinstanzliche kantonale Entscheid vor dem Inkrafttreten des neuen Bundesgerichtsgesetzes am 1. Januar 2007 ergangen, so ist als Rechtsmittel auf Bundesebene die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu ergreifen (vgl. Art. 72 in Verbindung mit Art. 73 Abs. 1 StHG [ursprüngliche Fassung] und Art. 132 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110]). Auf die form- und fristgerechte Eingabe der Beschwerdeführer ist mithin grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Im Anwendungsbereich des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege (zur neuen Rechtslage unter der Herrschaft des Bundesgerichtsgesetzes vgl. BGE 134 II 186 E. 1.5 S. 190 ff.) kann das Bundesgericht allerdings im Falle einer Gutheissung der Beschwerde nicht selber reformatorisch urteilen, sondern bloss den angefochtenen Entscheid aufheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückweisen (Art. 73 Abs. 3 StHG; vgl. BGE 131 II 710 E. 1.1 S. 713). Deshalb kann auf den Antrag der Beschwerdeführer nicht eingetreten werden, die kantonalen Behörden seien zu verpflichten, den amtlichen Wert auf einen Betrag unter dem Kaufpreis von 1,17 Mio. Franken zu bestimmen. Weiter ist auf die Beschwerde nicht einzutreten, soweit sich diese auch gegen den Entscheid der Steuerrekurskommission vom 26. April 2005 richtet, kann doch mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde nur der letztinstanzliche kantonale Entscheid angefochten werden (vgl. Art. 98 lit. g OG; vgl. BGE 129 II 438 E. 1 S. 441).

E. 1.3

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann vorliegend die Verletzung von Bundesrecht, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 104 lit. a und b OG), nicht jedoch die Unangemessenheit des angefochtenen Entscheids (vgl. Art. 104 lit. c OG). Hat - wie hier - eine richterliche Behörde als Vorinstanz entschieden, ist das Bundesgericht an deren Sachverhaltsfeststellung gebunden, sofern diese nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen

erfolgt ist (Art. 105 Abs. 2 OG). Die Übereinstimmung des kantonalen Rechts (und dessen Auslegung) mit dem Steuerharmonisierungsgesetz kann das Bundesgericht mit freier Kognition prüfen (BGE 128 II 56 E. 2 S. 60; Urteile 2P.170/2003 und 2A.289/2003, in ASA 74 S. 161, E. 3.1). Werden aber kantonalrechtliche Rügen erhoben, die über keinen hinreichend engen Sachzusammenhang mit dem (in den Titeln 2 bis 5 oder im ersten Kapitel von Titel 6 des Steuerharmonisierungsgesetzes geregelten) Bundesrecht aufweisen, so ist das Bundesgericht - wie im Rahmen einer staatsrechtlichen Beschwerde - auf den Blickwinkel der Willkür beschränkt (BGE 130 II 202 E. 3.1 S. 205 f.; 128 II 56 E. 2b S. 60).

E. 2

Die Beschwerdeführer machen zunächst eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV ; BGE 129 I 232 E. 3.2 S. 236; 129 II 497 E. 2.2 S. 504 f.) geltend. Sie beschränken sich insoweit jedoch auf die blosser Feststellung, dass die Vorinstanz - wie bereits Steuerverwaltung und Steuerrekurskommission - den von ihnen als Zeugen genannten ehemaligen Mitarbeiter der V. _____-Finanz AG nicht einvernommen und auch ihrem Beweisantrag, die "Verkaufsunterlagen der V. _____-Finanz AG" zu edieren, nicht entsprochen habe. Inwiefern Zeuge und Akten zusätzliche entscheidungswesentliche Informationen hätten liefern können, legen sie mit keinem Wort dar. Sie verkennen, dass der Richter ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs auf die Abnahme von angebotenen Beweisen verzichten kann (vgl. BGE 122 II 464 E. 4a S. 469), wenn er sich aufgrund der bereits erhobenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in antizipierter Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweismassnahmen nicht geändert würde (BGE 131 I 153 E. 3 S. 157). Entsprechend ist das Verwaltungsgericht im angefochtenen Entscheidungsverfahren, hat es doch die Beweisanträge der Beschwerdeführer abgewiesen, weil es sich aus den betreffenden Beweismassnahmen keine Aufschlüsse versprach, die über die bereits aus den Akten gewonnenen Erkenntnisse hinausgehen. Die Beschwerdeführer unterlassen es, aufzuzeigen, weshalb diese vorweggenommene Beweiswürdigung verfassungswidrig sein sollte, so dass die Rüge der Gehörsverletzung zum Vornherein nicht durchzudringen vermag.

E. 3

In materieller Hinsicht ist der amtliche Wert der Liegenschaft der Beschwerdeführer bzw. die Frage streitig, ob eine Neubewertung des amtlichen Werts erforderlich gewesen wäre.

E. 3.1

Art. 14 Abs. 1 StHG schreibt den Kantonen vor, das Vermögen zum Verkehrswert zu bewerten, wobei der Ertragswert angemessen mitberücksichtigt werden kann. Art. 52 StG /BE sieht für das unbewegliche Vermögen ein besonderes Verfahren der (massvollen) amtlichen Bewertung vor, die nach dem Verkehrswert unter Berücksichtigung von Ertrags- und Realwert zu erfolgen hat (Art. 56 Abs. 1 lit. d StG /BE). Als Verkehrswert bezeichnet der Berner Gesetzgeber den unter normalen Verhältnissen erzielbare Kaufpreis, wobei dieser in der Regel aus Real- und Ertragswert ermittelt wird; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben unberücksichtigt (Art. 54 Abs. 1 StG /BE). Der Realwert setzt sich seinerseits aus dem Zeitwert aller baulichen Anlagen (inklusive Baunebenkosten) und dem relativen Landwert zusammen (Art. 54 Abs. 2 StG /BE), während als Ertragswert (bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken) der kapitalisierte, in der betreffenden Gegend

während der Bemessungsperiode erzielbare - nicht aber der allenfalls tatsächlich erzielte - Mietertrag gilt (Art. 54 Abs. 3 StG /BE). Gemäss Art. 3 des vom Grossen Rat des Kantons Bern am 22. Januar 1997 erlassenen Dekrets über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte (ABD) erstellt die kantonale Schatzungskommission Bewertungsnormen für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke. Diese Normen richten sich nach den Preisen, die in der betreffenden Gegend (während einer vierjährigen Bemessungsperiode im Grundstückverkehr) durchschnittlich bezahlt wurden (und weiterhin erzielbar erscheinen), wobei Ertrags- und Realwert aufgrund der Marktverhältnisse angemessen zu berücksichtigen sind; dabei sind jene Verkaufspreise unerheblich, welche unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt worden sind (Art. 16 ABD). Für die amtliche Bewertung von Wohnhäusern wird konkret vom Ertragswert ausgegangen und zwecks Berücksichtigung des Realwerts ein Zuschlag oder allenfalls ein Abzug gemacht (je nach Gebäudeart und wirtschaftlichem Alter der Baute; Art. 20 ABD). Dieses Vorgehen setzt die Vorgaben von Art. 14 StHG bundesrechtskonform um (so implizit Urteil 2P.97/2004 vom 16. September 2004, E. 4.1).

E. 3.2

Wurde der amtliche Wert einer Liegenschaft einmal rechtskräftig bestimmt, so gilt er gemäss Art. 181 Abs. 3 StG /BE bis zur nächsten (allgemeinen oder ausserordentlichen) Neubewertung. Eine allgemeine Neubewertung aller Liegenschaften wird erst dann vorgenommen, wenn sich deren Verkehrs- oder Ertragswert zumindest in einem Grossteil des Kantons erheblich verändert hat (Art. 182 Abs. 1 StG /BE). Schon vor einer solchen allgemeinen Anpassung der amtlichen Werte wird bei einem einzelnen Grundstück eine ausserordentliche Neubewertung vorgenommen, wenn es bei diesem zwischenzeitlich zu Veränderungen tatsächlicher oder rechtlicher Art gekommen ist (vgl. Art. 183 Abs. 1 StG /BE) oder wenn sich aufgrund besonderer Verhältnisse bei einer Neubewertung ein um wenigstens zehn Prozent höherer oder tieferer amtlicher Wert ergäbe (Art. 183 Abs. 2 StG /BE). Daraus erhellt, dass der einmal bestimmte amtliche Wert - vorbehältlich wesentlicher Veränderungen - für längere Zeit als Grundlage für die Steuerbemessung dienen soll. Deshalb ist auch folgerichtig, dass ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beim Grundstückserwerb die Wertbestimmung nicht beeinflussen (vgl. Art 54 Abs. 1 StG /BE und Art. 16 ABD; vgl. auch Christoph Leuch/Peter Kästli, Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Art. 1-125, Muri b. Bern 2006, N 4 zu Art. 54). Durch das dargestellte System der amtlichen Bewertung des unbeweglichen Vermögens wird sichergestellt, dass die festgesetzten Werte mehr oder wenig den aktuellen Verhältnissen entsprechen; es ist praktisch ausgeschlossen, dass über Jahre keine Anpassung erfolgt, obschon sich die massgebenden Grössen erheblich verändert haben. Damit erfüllt die Berner Regelung die bundesrechtlichen Vorgaben des Steuerharmonisierungsgesetzes (vgl. BGE 131 I 291 E. 2.5.3 S. 300 f.).

E. 3.3

Soweit sich die Beschwerdeführer vorliegend dennoch auf Art. 66 Abs. 1 StHG berufen, gehen ihre Vorbringen an der Sache vorbei: Diese Bestimmung, gemäss welcher sich das steuerbare Vermögen nach dessen Stand am Ende der Steuerperiode bemisst, kann hier zum Vornherein nicht tangiert sein; es steht nämlich nur der amtliche Wert des Grundstücks als solcher bzw. die Notwendigkeit einer Neubewertung zur Diskussion, nicht aber eine konkrete Steuerveranlagung. Gleiches gilt für die Kritik, welche die Beschwerdeführer am bernischen System der amtlichen Bewertung ganz allgemein üben. Ferner gehen die

Beschwerdeführer zu Unrecht davon aus, der Verkehrswert entspreche jeweils dem effektiv bezahlten Kaufpreis eines Grundstücks, der vom Steuerwert keinesfalls überschritten werden dürfe. Der steuerrechtliche Verkehrswert ist - wie die obigen Ausführungen zeigen - keine mathematisch exakt bestimmbar Grösse, sondern stellt in aller Regel einen Schätz- oder Vergleichswert dar (BGE 131 I 291 E. 3.2.2 S. 307 ; 128 I 240 E. 3.2.1 S. 249). Mit jeder Schätzung ist, unabhängig von der angewandten Methode, eine gewisse Ungenauigkeit verbunden, wobei das Steuerharmonisierungsgesetz den Kantonen keine bestimmte Bewertungsmethode vorschreibt. Das Bundesgericht erachtet es daher als zulässig, den Vermögenssteuerwert von Grundstücken aufgrund vorsichtiger, schematischer Schätzungen festzulegen, selbst wenn dies dazu führt, dass die so ermittelten Werte in einem gewissen Mass von den tatsächlichen Marktwerten abweichen (BGE 131 I 291 E. 3.2.2 S. 307 ; 128 I 240 E. 3.2.2 S. 249 ; 124 I 193 E. 4a S. 199). Der amtliche Wert soll eine objektivierte Grösse darstellen, die aufgrund der gesetzlich umschriebenen Kriterien jederzeit berechnet werden kann, auch wenn ein Grundstück seit längerer Zeit nicht mehr gehandelt worden ist. Die Berner Regelung, welche den amtlichen Wert nicht unmittelbar aus den Verkaufspreisen ableitet, sondern vorab auf den Real- und den Ertragswert abstellt, trägt dieser Anforderung in angemessener Weise Rechnung.

E. 4

Zu prüfen bleibt, ob das Vorliegen der Voraussetzungen für eine ausserordentliche Neubewertung hier willkürfrei verneint werden konnte. Die Beschwerdeführer machen insoweit sinngemäss eine verfassungswidrige Anwendung von Art. 183 Abs. 2 StG /BE geltend, welcher eine Neubewertung dann vorschreibt, wenn eine Abweichung beim amtlichen Wert von mindestens zehn Prozent nachgewiesen wird (vgl. E. 3.2).

E. 4.1

Das Verwaltungsgericht hat erwogen, eine ausserordentliche Neubewertung wäre hier allenfalls dann geboten gewesen, wenn die Statistik, welche die Steuerverwaltung über das Verhältnis zwischen den amtlichen Werten und den Kaufpreisen von Stockwerkeigentum in der Gemeinde Meiringen bzw. im Bezirk Oberhasli erstellt habe, eine nachhaltige Veränderung aufzeigen würde. Dies treffe aber nicht zu: Zwar falle auf, dass der amtliche Wert jener in der Gemeinde Meiringen gelegenen Stockwerkeinheiten, die in den Jahren 1999 bis 2004 verkauft worden seien, durchschnittlich 86,2 Prozent des erzielten Verkaufspreises ausgemacht habe. Dieser erstaunlich hohen Verhältniszahl hafte jedoch etwas Zufälliges an, weil in der Gemeinde Meiringen nur wenige repräsentative Verkäufe erfolgt seien. Der Prozentwert liege denn auch deutlich tiefer, wenn die - aufgrund des umfangreicheren Zahlenmaterials aussagekräftigere - Statistik für den gesamten Amtsbezirk Oberhasli betrachtet werde; diesfalls sei nur eine geringfügige Abweichung vom kantonalen Durchschnitt feststellbar. Auch wenn nicht ausgeschlossen werden könne, dass bei der nächsten allgemeinen Neubewertung der amtliche Wert für bestimmte Grundstücksarten in Gemeinden wie Meiringen nach unten korrigiert werden müsse, fehlten im heutigen Zeitpunkt doch verlässliche Hinweise darauf, dass - infolge einer nachhaltigen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt - ein Missverhältnis zwischen den amtlichen Werten und den ordentlicherweise erzielten Verkaufspreisen bestehe. Jedenfalls könne aus der von der Steuerverwaltung geführten Statistik weder in der Gemeinde Meiringen noch im Amtsbezirk Oberhasli auf einen eigentlichen Preiserfall geschlossen werden. Vielmehr sei anzunehmen, dass die von den Beschwerdeführern bezahlten, unter dem amtlichen Wert liegenden Kaufpreise auf aussergewöhnliche Umstände zurückzuführen seien.

E. 4.2

Die Beschwerdeführer vermögen insoweit keinen Verstoss gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV ; vgl. BGE 134 I 140 E. 5.4 S. 148) darzutun: Das Verwaltungsgericht hat selber festgestellt, dass die amtlichen Werte in der Gemeinde Meiringen gemessen an den erzielten Verkaufspreisen höher als im kantonalen Durchschnitt zu liegen scheinen. Es hat diese Feststellung jedoch wegen der geringen Zahl an Geschäften relativiert und alsdann festgehalten, dass, wenn der Blick nicht nur auf die Gemeinde, sondern auf die ganze Region Oberhasli gerichtet werde, kaum noch Unterschiede zum kantonalen Durchschnitt bestünden. Zu dieser (einleuchtenden) Argumentation nehmen die Beschwerdeführer mit keinem Wort Stellung. Untauglich sind schliesslich jene Ausführungen, welche sie zum Median der amtlichen Werte machen, wie er sich unter Berücksichtigung der zwölf von ihnen gekauften Stockwerkeinheiten errechne. Das Verwaltungsgericht hat willkürfrei festgestellt, dass die Beschwerdeführer beim Einkauf von besonderen Verhältnissen profitiert haben, weil die V. _____-Finanz AG bei der Veräusserung unter Zeitdruck gestanden sei. Die von ihnen bezahlten Kaufpreise sind deshalb gemäss Art. 54 Abs. 1 StG /BE nicht massgebend und in der Statistik auch nicht zu berücksichtigen.

E. 5

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 und 7 OG). Eine Parteientschädigung ist nicht auszurichten (vgl. Art. 159 OG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.