

BGer 9C 86/2024 vom 2. Mai 2024

Bundesgericht, 2024-05-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_9C_86_2024

FR: TF 9C 86/2024 du 2 mai 2024

IT: TF 9C 86/2024 del 2 maggio 2024

Regeste

Amtliche Bewertung | Öffentliche Finanzen & Abgaberecht

Erwägungen

E. 1

Das Verfahren der Grundstückschätzung und damit auch der Bestimmung des Miet- und Verkehrswerts ist im Kanton St. Gallen als selbständiges Verfahren ausgestaltet (Art. 30bis Abs. 1 der Steuerverordnung des Kantons St. Gallen vom 20. Oktober 1998 [sGS 811.11; StV/SG]). Das Schätzungsverfahren bildet insofern einen (wenn auch verfahrensrechtlich selbständigen) Teil des Veranlagungsverfahrens, als sich die Steuerbehörde bei der Besteuerung des Eigenmietwerts und des Verkehrswerts im Rahmen des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) auf die amtliche Schätzung stützt. Das kantonale Schätzungsverfahren ist somit Teil des harmonisierten Steuerrechts i.S.v. Art. 73 Abs. 1 StHG (Urteil 9C_634/2022 vom 19. April 2023 E. 1.1). Der angefochtene Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz unterliegt der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführer sind zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG und Art. 73 Abs. 2 StHG) und haben sie form- und fristgerecht eingereicht (Art. 42 und Art. 100 Abs. 1 BGG).

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann namentlich die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft frei, ob die Auslegung und Anwendung des kantonalen Rechts im harmonisierten Bereich mit den bundesrechtlichen Vorschriften übereinstimmen. Räumt das Gesetz den Kantonen allerdings einen Gestaltungsspielraum ein, prüft das Bundesgericht diesen nur unter dem Gesichtspunkt der verfassungsmässigen Rechte, namentlich des Willkürverbots (BGE 134 II 207 E. 2), wobei eine qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht besteht (Art. 106 Abs. 2 BGG). Das ist hier insoweit der Fall, als das StHG für die Bewertung des Vermögens nur sehr allgemeine Grundsätze enthält (vgl. hinten E. 3.1) und den Kantonen einen erheblichen Gestaltungsspielraum belässt (Urteil 2C_660/2018 vom 5. April 2019 E. 1.4).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen können von Amtes wegen oder auf Rüge hin berichtigt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen und

wenn die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 105 Abs. 2 und Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 147 V 16 E. 4.1.1). "Offensichtlich unrichtig" ist mit "willkürlich" gleichzusetzen (vgl. zum Ganzen: BGE 146 IV 88 E. 1.3.1). Die Anfechtung der vorinstanzlichen Feststellungen unterliegt der qualifizierten Rüge- und Begründungsobliegenheit (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 147 IV 73 E. 4.1.2).

E. 3

Streitig ist die Höhe des Verkehrswerts des Grundstücks der Beschwerdeführer.

E. 3.1

Die Kantone haben von den natürlichen Personen eine Vermögenssteuer zu erheben (Art. 2 Abs. 1 lit. a StHG) und dabei das Vermögen, insbesondere die nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke (vgl. Art. 14 Abs. 2 StHG), zum Verkehrswert zu bewerten; dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden (Art. 14 Abs. 1 StHG). Nach welchen Regeln der Verkehrswert zu ermitteln ist, sagt das Gesetz nicht. Den Kantonen verbleibt sowohl bei der Wahl der anzuwendenden Methode als auch bei der Frage, ob und in welchem Mass der Ertragswert in die Bewertung einbezogen werden soll ("Kann-Vorschrift"), ein grosser Regelungs- und Anwendungsspielraum (BGE 148 I 210 E. 4.4.2 ; 128 I 240 E. 3.1.1; Urteil 2C_660/2018 vom 5. April 2019 E. 2.1).

E. 3.2

Nach Art. 57 des Steuergesetzes des Kantons St. Gallen vom 9. April 1998 (sGS 811.1; StG/SG) entspricht der Verkehrswert von Grundstücken dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden (Abs. 1). Im Übrigen regelt die Regierung die Schätzung des Verkehrswertes durch Verordnung (Abs. 2). Art. 30bis Abs. 1 StV /SG verweist diesbezüglich auf das Verfahren nach dem Gesetz des Kantons St. Gallen vom 9. November 2000 über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1; GGS/SG). Gemäss Art. 9 Abs. 1 der Verordnung des Kantons St. Gallen vom 5. Dezember 2000 über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.11; VGS/SG) werden die Schätzungswerte nach den allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln ermittelt, wobei gemäss Vorinstanz in der Praxis das Schätzerhandbuch der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer sowie des Schweizerischen Verbandes der Immobilientreuhänder über die Bewertung von Immobilien (nachfolgend: Schätzerhandbuch) angewendet wird (E. 2.1 des angefochtenen Entscheids).

E. 3.3

Gestützt auf diese rechtlichen Grundlagen berechneten die Vorinstanzen den Verkehrswert wie folgt: Das Wohnhaus habe bei einem Neuwert von Fr. 660'000.- und unter Berücksichtigung eines Minderwerts von 34 % einen Zeitwert von Fr. 435'000.-, während der Carport bei einem Neuwert von Fr. 36'000.- und einem Minderwert von 11 % einen Zeitwert von Fr. 32'000.- aufweise. Zusammen mit den Umgebungskosten (Fr. 48'000.-), dem Baugrubenaushub (Fr. 40'000.-) und den Baunebenkosten (6 % des Neuwerts und damit Fr. 41'000.-) betrage der Realwert ohne Land Fr. 596'000.-. Beim Landwert sei von einem Ansatz von Fr. 750/m² auszugehen, was bei einer Fläche von 1'202 m² Fr. 901'000.- ergebe. Dies führe zu einem Realwert von Fr. 1'497'000.- (vgl. E. 4.2 des angefochtenen Entscheids). Der Ertragswert betrage bei einem nicht bestrittenen Mietwert von Fr. 25'920.-

sowie einem Kapitalisierungssatz von 6 % Fr. 432'000.- (vgl. E. 4.3 des angefochtenen Entscheids). In Anwendung der gängigen Mischwertmethode und unter Zugrundelegung einer Gewichtung zwischen Real- und Ertragswert von 0,3 ergebe sich ein Verkehrswert von Fr. 1'250'000.- (vgl. E. 4.4 f. des angefochtenen Entscheids).

E. 3.4

Die Beschwerdeführer wenden sich einerseits gegen den von den Vorinstanzen festgelegten Zeitwert des Wohnhauses von Fr. 435'000.- und erheben u.a. mehrere Sachverhaltsrügen.

E. 3.4.1

Die Vorinstanz legte bei der Berechnung des Neuwerts des Wohnhauses einen Preis von Fr. 638.-/m³ entsprechend Bauklasse II gemäss Schätzerhandbuch zugrunde, was einer einfachen Konstruktion und einem Ausbau für bescheidene Ansprüche entspricht. Bei einer Kubatur von 1'034 m³ à Fr. 638.- führte dies zum Neuwert von Fr. 660'000.- (vgl. E. 4.2.2 des angefochtenen Entscheids). Soweit die Beschwerdeführer pauschal rügen, der Einheitsbaupreis von Fr. 638.-/m³ sei zu hoch angesetzt, legen sie nicht dar, inwieweit das Abstellen auf die entsprechenden Angaben im Schätzerhandbuch willkürlich sein soll. Was die (gemäss Beschwerdeführer zu kleine) Grundfläche des Wohnhauses betrifft, schlägt sich diese bereits in der Kubatur nieder und ist nicht gesondert zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Raumaufteilung und den veralteten Ausbaustandard (Ölheizung, fehlende Aussenisolation, alte Fenster etc.). Die Vorinstanz hat ausdrücklich festgehalten, dass der Gebäudegrundriss nicht mehr den heutigen Anforderungen entspreche. Dies und den veralteten Ausbaustandard hat sie berücksichtigt, indem sie lediglich die Bauklasse II zur Berechnung des Neuwerts zur Anwendung brachte. Dass sie dabei nicht jedes Detail des Wohnhauses im Entscheid ausdrücklich erfasst hat, stellt keine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung dar. Zudem wurde der Ausbaustandard im Augenscheinprotokoll der Verwaltungsrekurskommission vom 16. Mai 2023 - auf das die Vorinstanz Bezug nimmt - namentlich hinsichtlich Böden, Wände und Decken detailliert beschrieben. Von einer willkürlichen Festsetzung des Neuwerts kann deshalb keine Rede sein.

E. 3.4.2

In Bezug auf den Zeitwert des Wohnhauses erwog die Vorinstanz, der geschätzte Minderwert von 34 % spiegle das Alter von 90 Jahren und den - auch beim Augenschein festgestellten - insgesamt guten Unterhaltszustand wider. Auch wenn das Wohnhaus nicht mehr den heutigen Anforderungen entspreche und teilweise einen aufgestauten Unterhaltsbedarf aufweise, sei es nicht wertlos, sondern erfülle seinen Zweck und sei gut bewohnbar. Es sei auch zum Neuwert versichert. Von einem Abbruchobjekt könne nicht gesprochen werden (vgl. E. 4.2.2 des angefochtenen Entscheids). Soweit sich die Beschwerdeführer mit diesen Ausführungen auseinandersetzen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Aus der (bereits im vorinstanzlichen Verfahren) eingereichten Fotodokumentation ergibt sich nicht, dass das Wohnhaus nicht mehr bewohnbar bzw. wertlos ist. Entsprechendes lässt sich auch dem Privatgutachten vom 8. März 2022 nicht entnehmen. Im Gegenteil führt der Gutachter ausdrücklich aus, dass der Innenausbau zwar demodiert, aber gepflegt sei. Dass ein potentieller Käufer das Wohnhaus allenfalls abreißen würde, führt nicht dazu, dass es als Abbruchobjekt zu qualifizieren wäre. Weiter ist nicht ersichtlich, weshalb die Beschwerdeführer ohne weitere Begründung von einem Höchstalter des Wohnhauses von 110 Jahren ausgehen und deshalb (subsidiär) eine lineare Entwertung von 83 % verlangen. Höchstalter und Entwertung einer Liegenschaft sind nicht abstrakt zu

bestimmen, sondern hängen vom konkreten Objekt und namentlich auch von den (bisher) getätigten Unterhaltsarbeiten ab. Nachdem im vorliegenden Fall ein zwar über 90 Jahre altes, aber gepflegtes Wohnhaus vorliegt, das offenkundig bewohnbar ist und von den Beschwerdeführern auch bewohnt wird, kann der von der Vorinstanz festgesetzte Minderwert von 34 % - was einem guten Unterhaltszustand entspricht - nicht als willkürlich bezeichnet werden.

E. 3.5

Weiter wenden sich die Beschwerdeführer gegen den von der Vorinstanz festgesetzten Landwert von Fr. 901'000.-.

E. 3.5.1

Die Vorinstanz verzichtete darauf, einen Mehrumschwung oder Teilflächen mit einem reduzierten Ansatz auszuscheiden, sondern wählte für die gesamte Fläche einen Ansatz, der den Gegebenheiten insgesamt Rechnung trägt. Sie erwog, das vom Grundstück der Beschwerdeführer abparzellierte Bauland sei trotz starker Hanglage und trotz der Gefahr des Oberflächenabflusses für Fr. 873/m² verkauft worden. Sodann seien zwischen 2019 und 2021 in vier Fällen Bauland zu Preisen zwischen Fr. 708.-/m² und Fr. 1'102.-/m² verkauft worden, wobei der Preis in drei Fällen über Fr. 1'000.-/m² gelegen habe. Für das streitige Grundstück sei ein Ansatz von Fr. 750.-/m² gewählt worden, womit die Besonderheiten der Parzelle hinsichtlich Lage, Erschliessung, Topografie und Grenzabstand angemessen berücksichtigt worden seien (vgl. E. 4.2.2 des angefochtenen Entscheids).

E. 3.5.2

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz stütze den Landwert offenbar einzig auf die von ihnen veräusserte (abparzellierte) Landfläche ab und verkenne, dass die verbliebene Grundstückfläche sehr heterogen und teilweise gar nicht bebaubar sei. Die unterschiedlichen Landqualitäten müssten wie im Gutachten vom 8. März 2022 einzeln bewertet werden, wo ihr Gutachter zu einem Landwert von Fr. 829'200.- gekommen sei.

E. 3.5.3

Es kann keine Rede davon sein, dass die Vorinstanz lediglich den Verkaufspreis der abparzellierten Landfläche als Vergleichsobjekt herangezogen hat. Sie verweist ausdrücklich auf vier weitere zeitnahe Verkäufe, wobei in drei Fällen Preise von über Fr. 1'000.-/m² erzielt worden sind. Sodann war dem Verwaltungsgericht bewusst, dass die verschiedenen Teilflächen des Grundstücks unterschiedliche Quadratmeterpreise aufweisen. Es hat bewusst auf eine solche Ausscheidung verzichtet und stattdessen einen reduzierten Ansatz für die gesamte Fläche gewählt. Vor dem Hintergrund, dass der gewählte Ansatz von Fr. 750.-/m² deutlich unter den Vergleichspreisen liegt, kann dieses Vorgehen nicht als willkürlich bezeichnet werden. Daran ändert auch das Privatgutachten vom 8. März 2022 nichts. Unabhängig davon, dass der Gutachter nicht näher begründet, wie er die von ihm herangezogenen Quadratmeterpreise ermittelt hat, kommt er auf einen Landwert (ohne Abbruchkosten) von Fr. 875'000.-, so dass die Abweichung vom Schätzungsergebnis der Vorinstanz (Fr. 901'000.-) in einer Bandbreite von nicht einmal 3 % und damit in der normalen Schätzungsunschärfe liegt. Dass die Abbruchkosten mangels eines Abbruchobjekts nicht zu berücksichtigen sind, versteht sich von selbst. Damit hat die Vorinstanz den Landwert nicht willkürlich festgesetzt.

E. 3.6

Schliesslich wenden sich die Beschwerdeführer gegen die Festlegung des Mischwertfaktors zur Gewichtung zwischen Real- und Ertragswert.

E. 3.6.1

Die Vorinstanz erwog unter Verweis auf die Kriterien des Schätzerhandbuchs, das in leichter Bauweise erstellte Wohnhaus (0,5) sei von der Nutzfläche her normal (0,1), weise jedoch gemessen an heutigen Ansprüchen einen ortsfremden bzw. unüblichen Gebäudecharakter (0,5) und eine eher unzweckmässige Raumanordnung auf (0,5). Dagegen sei die Wohnlage sehr gut (0,0) und die Nachfrage mindestens normal (0,1). Im Durchschnitt ergebe sich eine Gewichtung von 0,28, weshalb der von den Steuerbehörden angewandte Mischwertfaktor von 0,3 zu bestätigen sei (vgl. E. 4.4.2 des angefochtenen Entscheids).

E. 3.6.2

Soweit die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz begründe den Mischwertfaktor nicht näher und verletze deshalb das rechtliche Gehör, kann ihnen nicht gefolgt werden. Wie vorher gezeigt, legt die Vorinstanz ausführlich dar, wie sie zum Mischwertfaktor von 0,3 gelangt. Die Beschwerdeführer setzen sich mit diesen Ausführungen nicht näher auseinander; sie bringen einerseits pauschal vor, dass der überwiegende Teil der Kriterien gemäss Schätzerhandbuch "für einen Gewichtungskoeffizienten von mindestens 0,5" spräche, wenden sich gegen den Wert von 0,1 bezüglich Nachfrage - obwohl ihr Privatgutachten vom 8. März 2022 im Ergebnis sogar von einer hohen Nachfrage ausgeht - und weisen darauf hin, dass der Koeffizient in Sonderfällen reduziert oder erhöht werden könne. Mit diesen unsubstanzierten Ausführungen gelingt es ihnen nicht, die vorinstanzlichen Erwägungen als willkürlich infrage zu stellen. Dasselbe gilt, soweit sie einen höheren Mischwertfaktor alleine aus dem Umstand ableiten, dass in der amtlichen Schätzung vom 16. September 2020 der Mischwertfaktor auf 0,79 festgelegt wurde. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist ausschliesslich die Schätzung vom 1. September 2021; es liegt im Wesen einer Neuschätzung, dass gewisse Faktoren im Vergleich zu früheren Schätzungen anders gewichtet werden können. Dies entspricht auch dem allgemeinen Grundsatz bei den periodischen Steuern, wonach lediglich die Steuerfaktoren für die betreffende Periode in Rechtskraft erwachsen und die tatsächlichen und die rechtlichen Verhältnisse, auf denen eine rechtskräftige Veranlagung beruht, in einer späteren Periode abweichend beurteilt werden können (BGE 140 I 114 E. 2.4.3).

E. 3.7

Zusammenfassend gelingt es den Beschwerdeführern nicht, die Festlegung des Verkehrswert ihrer Liegenschaft auf Fr. 1'250'000.- als willkürlich infrage zu stellen. Inwieweit bei dieser Sachlage ein Verstoss gegen die Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns (Art. 5 BV sowie Art. 8 der Verfassung des Kantons St. Gallen vom 10. Juni 2001 [sGS 111.1; KV/SG]), das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 BV), das Legalitätsprinzip im Abgaberecht (Art. 127 Abs. 1 BV) und die Grundsätze der Allgemeinheit und Gleichmässigkeit der Besteuerung (Art. 127 Abs. 2 BV) vorliegen soll, ist nicht ersichtlich und wird in der Beschwerde auch nicht rechtsgenügend begründet (Art. 106 Abs. 2 BGG ; vorne E. 2.1). Darauf ist nicht weiter einzugehen. Die Beschwerde ist damit vollumfänglich abzuweisen.

E. 4

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Parteienschädigungen werden nicht zugesprochen (Art. 68 Abs. 1-3 BGG).

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