

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2021.80 vom 1. Dezember 2016**

BS Appellationsgericht, 2016-12-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_VD.2021.80](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2021.80)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2021.80 du 1 décembre 2016

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2021.80 del 1 dicembre 2016

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1 Gegen Entscheide der Steuerrekurskommission als vom Regierungsrat gewählte Kommission kann bezüglich der kantonalen Steuern Rekurs an das Verwaltungsgericht erhoben werden (§ 171 des Steuergesetzes [StG, SG 640.100]; § 10 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsrechtspflege [VRPG, SG 270.100]). Zuständig ist das Dreiergericht (§ 92 Abs. 1 Ziff. 11 i.V.m. § 99 und 32 Abs. 1 des Gerichtsorganisationsgesetzes [SG 154.100]). Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des VRPG, soweit das Steuergesetz keine spezielle Vorschrift enthält (§ 171 Abs. 4 StG).

### **E. 1.2**

1.2.1 Zum Rekurs ist legitimiert, wer durch die angefochtene Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Abänderung hat (§ 13 Abs. 1 VRPG). Dies trifft auf den Rekurrenten als Adressat des angefochtenen Entscheides zu. Der Rekurs wurde rechtzeitig eingereicht und begründet (§ 171 Abs. 2 i.V.m. § 164 Abs. 2 StG), weshalb darauf einzutreten ist.

1.2.2 Die rekurrierende Partei hat nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ihren Standpunkt in der Rekursbegründung substantiiert vorzutragen und sich mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen. Aus der Rekursbegründung muss hervorgehen, weshalb der angefochtene Entscheid antragsgemäss aufgehoben oder abgeändert werden soll. Das Verwaltungsgericht prüft einen angefochtenen Entscheid nicht von sich aus unter allen in Frage kommenden Aspekten, sondern untersucht dem Rügeprinzip entsprechend nur die rechtzeitig und konkret vorgebrachten Beanstandungen (Wullschleger/Schröder, Praktische Fragen des Verwaltungsprozesses im Kanton Basel-Stadt, in: BJM 2005, S. 277, 305; VGE VD.2017.176 vom 28. Februar 2018 m.H.).

1.3 Die Kognition des Verwaltungsgerichts richtet sich nach der allgemeinen Bestimmung von § 8 VRPG, da das Steuergesetz keine speziellen Vorschriften über das Rekursverfahren vor dem Verwaltungsgericht enthält (siehe § 171 StG). Demnach prüft das Gericht insbesondere, ob die Vorinstanz das öffentliche Recht nicht oder nicht richtig angewandt, den Sachverhalt unrichtig festgestellt, wesentliche Form- oder Verfahrensvorschriften verletzt oder von dem ihr zustehenden Ermessen einen unzulässigen Gebrauch gemacht hat.

1.4 Da es sich bei Steuersachen nicht um zivilrechtliche Ansprüche im Sinne von Art. 6 der Europäischen Menschenrechtskonvention (SR 0.101) handelt, muss keine Verhandlung durchgeführt und kann das Urteil auf dem Zirkulationsweg gefällt werden (§ 25 Abs. 2 VRPG; BGer 2P.7/2004 vom 8. Juni 2004 E. 1.3 und 2P.41/2002 vom 10. Juni 2003

E. 5). Vorliegend ergeben sich alle entscheidungswesentlichen Punkte aus den Akten. Das Urteil kann daher auf dem Zirkulationsweg gefällt werden.

## **E. 2**

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die mit Verfügung vom 1. Dezember 2016 mit Wirkung ab der Steuerperiode 2016 vorgenommene und mit Einspracheentscheid vom 8. Januar 2018 von der Steuerverwaltung bestätigte Ermittlung des Vermögenssteuerwerts des im Eigentum des Rekurrenten stehenden Grundstücks von bisher CHF 456'000.■ auf CHF 984'000.■, welche mit dem angefochtenen Entscheid der Steuerrekurskommission bestätigt worden ist.

## **E. 3**

Mit seinem Rekurs verweist der Rekurrent zunächst auf die Dauer des vorinstanzlichen Verfahrens, ohne daraus konkrete Anträge abzuleiten. Wie dem angefochtenen Entscheid entnommen werden kann, hat sich das Verwaltungsgericht mit den Entscheiden VD.2019.7 bis 10 vom 25. September 2019 bereits mit dem Verfahren der Neubewertung der selbstgenutzten Liegenschaften befasst. Mit den genannten Urteilen mussten grundsätzliche Fragen bezüglich der notwendigen, von der Steuerverwaltung vorzunehmenden Abklärungen im Rahmen der Neubewertung geklärt werden. Vor diesem Hintergrund rechtfertigte es sich, das vorliegende Verfahren bis zum Entscheid über diese Grundsatzfragen zu sistieren. Daraus folgt der Zeitablauf vor der Vorinstanz, welcher zwar konstatiert, zu Recht aber nicht explizit beanstandet wird.

## **E. 4**

4.1 Wie im vorliegenden Verfahren bereits vom Verwaltungsgericht mit seinem Urteil VD.2019.10 vom 25. September 2019 wie auch von der Vorinstanz in ihrem angefochtenen Entscheid in rechtlicher Hinsicht erwogen worden ist, wird das Vermögen gemäss Art. 14 Abs. 1 des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG, SR 642.14) zum Verkehrswert bewertet, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann. Das Bundesrecht äussert sich nicht dazu, nach welchen Regeln der Verkehrswert zu ermitteln ist. Den Kantonen verbleibt bei der Wahl der anzuwendenden Methode ein grosser Regelungs- und Anwendungsspielraum, wobei sie eigentumspolitische Aspekte mitberücksichtigen können (BGE 128 I 240 E. 3.1 S. 248). Das Bundesrecht belässt ihnen diesbezüglich einen grossen Autonomiebereich und schreibt kein bestimmtes Schätzungsverfahren vor (BGer 2C\_422/2016 vom 13. September 2017 E. 5.2, 2C\_290/2014 vom 9. September 2014 E. 2.4; Dzamko-Locher/Teuscher, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar StHG, 3. Auflage, Basel 2017, Art. 14 N 28). Unzulässig ist dagegen die Anwendung einer Bewertungsmethode, die auf eine systematische Über- oder Unterbewertung hinauslaufen würde (BGE 134 II 207 E. 3.6 S. 214, BGer 2C\_820/2008 vom 23. April 2009 E. 3.1; Zigerlig/Jud, in: Zweifel/Athanas [Hrsg.], Kommentar StHG, 2. Auflage, Basel 2002, Art. 14 N 4).

4.2 Der Verkehrswert bestimmt sich nach dem objektiven Marktwert eines Vermögenswerts, den ein Käufer unter normalen Umständen zu zahlen bereit wäre. Massgebend ist eine technische bzw. rechtlich-objektive Betrachtungsweise (BGer 2C\_94 vom 28. August 2015 E. 3.2). Der Verkehrswert im steuerrechtlichen Sinn ist dabei nicht eine mathematisch exakt bestimmbare Grösse, sondern in der Regel ein Schätz- oder Vergleichswert (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 angewendeten Methode, ein Streubereich der

Ungenauigkeit verbunden. Jede Schätzmethode führt zwangsläufig zu einer gewissen Pauschalierung und Schematisierung und vermag nicht allen Einzelaspekten völlig gerecht zu werden. Dies ist aus praktischen und veranlagungsökonomischen Gründen unvermeidlich und in einem gewissen Ausmass zulässig, auch wenn dabei die rechtsgleiche Behandlung nicht restlos gewährleistet wird (BGE 131 I 291 E. 3.2.2 S. 307, 128 I 240 E. 2.3 S. 243; BGer 2C\_834/2015 vom 15. Februar 2016 E. 2.4 f.; 2P.36/1999 vom 3. November 2000 E. 2c). Die Methode kommt dort an ihre Grenze, wo ein Missverhältnis zwischen den amtlichen Werten und den ordentlicherweise erzielten Verkaufspreisen besteht (BGer 2A.109/2007 vom 9. August 2007 E. 4.1) und deren Anwendung zu klar gesetzwidrigen oder unhaltbaren Ergebnissen führen würde (BGE 131 I 291 E. 3.2.2 S. 307).

4.3 In Konkretisierung dieses bundesrechtlichen Rahmens sieht § 46 Abs. 4 StG vor, dass Grundstücke zum Verkehrswert bewertet werden, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann. Selbstbewohnte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind auf der Basis des Realwerts zu schätzen. Gemäss § 46 Abs. 7 StG erlässt der Regierungsrat die für eine gleichmässige Besteuerung erforderlichen Bewertungsvorschriften. Auf der Grundlage dieser Delegationsnorm hat der Regierungsrat mit Bezug auf selbstgenutzte Grundstücke bestimmt, dass sich der massgebende Realwert aus dem Gebäudewert und dem Landwert zusammensetzt (§ 51 Abs. 1 der Steuerverordnung [StV, SG 640.110]). Der Landwert entspricht dem relativen Landwert, welcher sich aus dem absoluten Landwert gemäss Bodenwertkatalog ableitet und die altersabhängige Nutzungsintensität des Grundstücks durch einen prozentualen Einschlag berücksichtigt. Der Bodenwertkatalog enthält die auf den Erhebungen des kantonalen Grundbuch- und Vermessungsamts basierenden absoluten Landwerte. Diese richten sich nach dem Durchschnitt der Immobilienpreise, welche bei vergleichbaren Verhältnissen in derselben Gegend und Bauzone in den letzten zwei Jahren vor der Bewertung bezahlt wurden. Zum Ausgleich von Schwankungen und Spitzenwerten wird auf diesem Mittelwert ein prozentualer Einschlag gewährt (§ 51 Abs. 3 StV).

4.4 In Anwendung dieser Grundsätze und auf der Grundlage des Grundsatzes, dass bei Einfamilienhausparzellen, deren Parzellenfläche 400 m<sup>2</sup> übersteigt, jeweils nur die ersten 400 m<sup>2</sup> zum vollen absoluten Landwert gemäss Bodenbewertungsstelle und die restliche Fläche bis maximal 1'200 m<sup>2</sup> jeweils zu einem Drittel bewertet wird, berechnete die Steuerverwaltung den relativen Landwert des Grundstücks auf der Grundlage einer Fläche von 400 m<sup>2</sup>, welche mit 100% des absoluten Landwerts von CHF 1'620.■ pro m<sup>2</sup> bewertet wurde, und einer Fläche von 624 m<sup>2</sup>, welche mit einem Drittel des genannten absoluten Landwertes bewertet wurde. Es resultierten Landwerte von CHF 648'000.■ sowie CHF 336'960.■, woraus sich der abgerundete Real- resp. Vermögenssteuerwert des Grundstücks von CHF 984'000.■ ergab.

4.5 Im vorinstanzlichen Verfahren hat sich die Steuerrekurskommission mit dem Einwand des Rekurrenten, wonach der Realwert aufgrund von Nutzungseinschränkungen durch den Baumschutz vermindert werde, auseinandergesetzt. Sie hat erwogen, dass die Steuerverwaltung dieses Vorbringen mit Schreiben vom 10. April 2018 der Bodenbewertungsstelle zur Stellungnahme unterbreitet habe. Mit Schreiben vom 26. April 2018 habe die Bodenbewertungsstelle mitgeteilt, dass der absolute Landwert in der Verfügung vom 1. Dezember 2016 angemessen festgesetzt worden sei. Bei der vorliegenden Parzelle handle es sich um eine der wenigen (verbliebenen) Baulandparzellen

an begehrter Lage in der Stadt Basel. Die Aussagen der Bodenbewertungsstelle im Schreiben vom 7. April 2017 und die Stellungnahme der Stadtgärtnerei vom 28. Februar 2018 würden keinen Widerspruch darstellen. Eine der Bauzone 2a entsprechende Ausnutzung könne auch mit Berücksichtigung des Baumschutzgesetzes (BSchG, SG 789.700) erreicht werden. Das Areal befinde sich gemäss dem Schreiben der Stadtgärtnerei zwar im engeren Baumschutzgebiet. Das Baumschutzgesetz sehe aber keine Bauverbote oder Baubeschränkungen vor. Schützenswerte Bäume, welche im Rahmen, eines Bauvorhabens gefällt würden, müssten gemäss § 9 BSchG durch eine Ersatzpflanzung oder Ersatzabgabe kompensiert werden. Es handelt sich in casu deshalb um keinen Spezialfall. Die Stadtgärtnerei bestätige zudem im Schreiben vom 28. Februar 2018, dass aufgrund der Lage in der Bauzone die Bebaubarkeit der Parzelle gegeben sei. Somit könne der Rekurrent aufgrund des Baumschutzgesetzes nichts zu seinen Gunsten ableiten. Schliesslich hat die Vorinstanz erwogen, dass sich die Bodenbewertungsstelle bei der Ermittlung der absoluten Landwerte an den durchschnittlichen Verkaufspreisen orientiere, welche bei vergleichbaren Verhältnissen in derselben Gegend und Bauzone in den letzten zwei Jahren vor dem Bewertungszeitpunkt bezahlt worden seien. Dabei werde sich der Baumbestandschutz in den Immobilienpreisen niedergeschlagen haben und somit in den von der Bodenbewertungsstelle ermittelten Bodenwerten berücksichtigt worden sein. Der Schutz des Baumbestandes sei deshalb bereits im absoluten Landwert von CHF 1'620.00 pro m<sup>2</sup> berücksichtigt.

## E. 5

5.1 Mit seinem Rekurs an das Verwaltungsgericht hält der Rekurrent an seiner Rüge fest, dass die Überbaubarkeit des Grundstücks massiv eingeschränkt werde. Bereits mit Schreiben vom 28. Februar 2018 habe die Stadtgärtnerei festgehalten, dass «im vorliegenden Fall» aus ihrer Sicht nur ein Bauprojekt mit angemessener Berücksichtigung von baumschützerischen Aspekten bewilligungsfähig wäre. Schon mit seinem Rekurs im vorinstanzlichen Verfahren habe er auf die besonderen Umstände des Bestands besonders prägender Bäume und insbesondere der beiden Mammutbäume auf seiner Parzelle verwiesen, welche deren Überbaubarkeit erheblich einschränkten. Mit neuem Schreiben vom 25. März 2021 habe [...], Verantwortlicher für Baumschutz der Stadtgärtnerei, mitgeteilt, dass er «für diese Bäume auf keinen Fall eine Fällbewilligung von Seiten der Stadtgärtnerei erhalten» würde. «In jedem Fall müsste die Baumschutzkommission beigezogen werden». Dabei könne aus seiner Erfahrung gesagt werden, dass diese Bäume auch von der Baumschutzkommission abgelehnt würden für eine Fällung. Daraus ergebe sich, dass die Bewertung des Grundstücks berichtigt werden müsse, wobei dies entweder im Sinne eines Zurückkommens auf die ursprüngliche Bewertung aufgrund schon anfänglich fehlerhafter Sachverhaltsfeststellung oder aber im Sinne einer Neubewertung aufgrund neuer Tatsachen bzw. veränderter Umstände vorzunehmen sei.

5.2 Es kann offenbleiben, inwieweit Baubeschränkungen aufgrund des Baumschutzes bereits in die Ermittlung des absoluten Landwerts von CHF 1'620.00 pro m<sup>2</sup> Eingang gefunden haben. Der Rekurrent äussert sich nicht zum Standort der geschützten Bäume. Wie dem Orthofoto vom März 2020 ■ welches als Hintergrundkarte dem Stadtplan auf dem Geoportal des Kantons hinterlegt ist ■ entnehmbar, ist die Parzelle primär an ihren Rändern bestockt. Dies gilt soweit ersichtlich auch für die Zeder und die beiden grossen Mammutbäume, die im Schreiben der Stadtgärtnerei vom 25. März 2021 einerseits als besonders markant, prägend und erhaltenswert und andererseits als gesund und vital

bezeichnet werden, weshalb sie ganz besonders wichtig für das Mikroklima und als Lebensraum für unzählige Vögel, Insekten und Kleintiere seien. Weniger peripher erscheint allein die Lage des einen Mammutbaums gemäss der als Beilage zur Eingabe vom 2. Februar 2018 im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Skizze. Trotz dieser Lage geht aber auch der Rekurrent selbst nicht davon aus, dass seine Parzelle überhaupt nicht überbaubar wäre. Dabei ist zutreffend, dass geschützte Bäume auch einer zonenkonformen Bebauung einer Parzelle «im Wege stehen» können. Es sind dabei aber nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts im Rahmen einer Interessenabwägung die Schutzinteressen einerseits und die privaten und öffentlichen Interessen an einer zonenkonformen Bebauung andererseits gegeneinander abzuwägen. «Je stärker die Bebauung und damit die nutzungsplanrechtlich zugelassene bauliche Nutzung beeinträchtigt wird, oder wenn sie gar verunmöglicht wird, desto höher ist auch mit Blick auf das Gebot der haushälterischen Bodennutzung innerhalb der Siedlungen das Interesse an der Fällung eines Baumes zu gewichten» (vgl. VGE VD.2011.33 vom 2. Mai 2012 E. 5.2.1 m.H. auf VGE 695/2006 vom 11. Januar 2008 E. 3.2 sowie 760/2005 vom 16. März 2007 E. 5.3.4). Soweit im genannten Schreiben der Stadtgärtnerei geschlossen wird, dass der Rekurrent für diese Bäume «auf keinen Fall eine Fällbewilligung von Seiten der Stadtgärtnerei erhalten würde», kann er daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten. Gemäss § 6 Abs. 3 BSchG muss vor der Erteilung einer Fällbewilligung nach § 6 Abs. 2 lit. d BSchG, wenn aufgrund einer Würdigung des Interesses des Gesuchstellers das Festhalten am öffentlichen Interesse der Erhaltung des Baumes unverhältnismässig erscheint, jeweils die Baumschutzkommission angehört werden, wie dies auch explizit hervorgehoben wird. Selbst wenn diese sich gegen die Erteilung einer Bewilligung aussprechen sollte, so ist diese Stellungnahme im Baubewilligungsverfahren nicht verbindlich. Daraus folgt, dass eine Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks nicht hinreichend feststeht, als dass ihr im heutigen Zeitpunkt bereits bei der steuerrechtlichen Bewertung der Parzelle Rechnung getragen werden könnte.

5.3 Daraus folgt, dass die zur Bewertung vorgenommene Schätzung, bei der eine gewisse Pauschalierung und Schematisierung, welche nicht in jedem Fall allen Einzelaspekten völlig gerecht zu werden braucht, nicht zu beanstanden ist. Gerade mit Blick auf die Besonderheit der Lage und der Situation des bisher unbebaut gebliebenen Grundstücks mitten innerhalb der Bauzone in bevorzugter Wohnlage vermag der Rekurrent mit seinen Rügen daher kein Missverhältnis zwischen diesem amtlichen Wert und den ordentlicherweise erzielten Verkaufspreisen und damit ein klar gesetzwidriges oder unhaltbares Ergebnis der Schätzung zu substantiieren. Daraus folgt, dass der Rekurs abzuweisen ist.

## **E. 6**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Rekurrent dessen Kosten mit einer Gebühr von CHF 2'000.■.