

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.19 vom 14. August 2022

BS Appellationsgericht, 2022-08-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2022.19

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.19 du 14 août 2022

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.19 del 14 agosto 2022

Erwägungen

E. 1

VRPG). Dies trifft auf den Rekurrenten als Adressaten des angefochtenen Entscheides zu. Der Rekurs wurde rechtzeitig eingereicht und begründet (§ 171 Abs. 2 in Verbindung mit § 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, mit Hinweisen).

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. 1.2

1.2.1 Zum Rekurs ist legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung hat (§ 13 Abs.

E. 2

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die mit Bewertungsverfügung vom 8. Dezember 2016 mit Wirkung ab der Steuerperiode 2016 vorgenommene und mit Einspracheentscheid vom 25. Juli 2018 von der Steuerverwaltung bestätigte Ermittlung des Vermögenssteuerwerts der im Eigentum des Rekurrenten stehenden Liegenschaft, welcher

auf CHF 630'000.■ festgesetzt und mit dem angefochtenen Entscheid der Steuerrekurskommission bestätigt worden ist.

E. 3

Mit seinem Rekurs rügt der Rekurrent zunächst eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör.

E. 3.1

3.1.1 Unter Bezugnahme auf das Recht auf Berücksichtigung rechtserheblicher Vorbringen und auf Begründung macht der Rekurrent in verschiedener Hinsicht geltend, dass die Steuerrekurskommission die mit seinem Rekurs im vorinstanzlichen Verfahren vorgetragene Rügen bezüglich der Bemessung des Verkehrs- und Landwerts und bezüglich der Vornahme eines prozentualen Einschlags auf dem absoluten Landwert nur im Rahmen einer Willkürprüfung respektive gar nicht beurteilt habe. Seine relevanten Vorbringen seien nicht berücksichtigt worden.

3.1.2 Darin kann dem Rekurrenten nicht gefolgt werden. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV, SR 101) fliesst auch der Anspruch auf Begründung eines Entscheids in einer Art und Weise, die sich mit den Vorbringen der betroffenen Person auseinandersetzt, sodass daraus die Überlegungen hervorgehen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid abstützt. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Die Begründungspflicht wird allerdings nicht bereits dadurch verletzt, dass sich die Behörde nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich befasst und nicht jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Die Entscheidbehörde darf sich auf die für den Entscheid wesentlichen Argumente beschränken (vgl. zum Ganzen VGE VD.2019.184 vom 2. Dezember 2019 E. 2.2, VD.2015.222/223 vom 2. Juni 2016 E. 2.5.1; BGE 137 II 266 E. 3.2 S. 270, 134 I 83 E. 4.1 S. 88, 133 III 439 E. 3.3 S.

445; Rhinow/■ Koller/Kiss/Thurnherr/Brühl-Moser, Öffentliches Prozessrecht, Grundlagen und Bundesrechtspflege, 4. Auflage, Basel 2021, N 343 ff.).

Vorliegend begründete die Steuerrekurskommission eingehend, wie sie aufgrund der gesetzlichen Bestimmung die Bewertung des Vermögenssteuerwerts der Liegenschaft des Rekurrenten beurteilte.

E. 3.2

3.2.1 Weiter rügt der Rekurrent eine Verletzung des aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliessenden Akteneinsichtsrechts. Er macht geltend, dass es sich bei den «Landwerten aus vorhergehenden Jahren» um verfahrensbezogene Akten handle, mit denen die Steuerverwaltung die von ihr ermittelten Landwerte begründe. Es handle sich nicht um amtsinterne Aktenstücke, sondern auch um persönliche Daten des Rekurrenten. Er habe sowohl vor der Steuerverwaltung als auch vor der Steuerrekurskommission um Akteneinsicht in die entsprechenden Landwerte ersucht. Dieser Beweisantrag sei mit der Begründung abgelehnt worden, dass für die Bewertung einer Liegenschaft die Angaben der Gebäudeversicherung und der absolute Landwert gemäss Bodenwertkatalog massgebend seien und keine weiteren Unterlagen erforderlich seien, wenn der gestützt darauf ermittelte Realwert als plausibel erscheine. Auf die vom Rekurrenten zur Einsicht verlangten Quellen sei bei der Ermittlung der Bodenpreise nicht abgestellt worden.

3.2.2 Das Akteneinsichtsrecht stellt einen weiteren Teilgehalt des in Art. 29 Abs. 2 BV verankerten Anspruchs auf rechtliches Gehör dar, das den Parteien im Verfahren ermöglichen soll, ihre Mitwirkungsrechte wirksam und sachbezogen wahrnehmen zu können (VGE VD.2018.44 vom 22. März 2019 E. 1.6.2). Es gewährt demgemäss ein grundsätzlich unbeschränktes Recht, in alle verfahrensbezogenen Akten Einsicht zu nehmen, die geeignet sind, Grundlage des Entscheids zu bilden (zum Ganzen Rhinow/Koller/Kiss/Thurnherr/Brühl-Moser, a.a.O., N 322, mit Verweis auf BGE 129 I 85 E. 4.1 S. 88 f.; vgl. BGE 132 V 387 E. 3.2 S. 389, 121 I 225 E. 2a S. 227, 126 I 7 E. 2b S. 10, in: Pra 2001 Nr. 57). Gemäss der Rechtsprechung vermittelt die verfassungsmässige Garantie insbesondere das Recht, am Sitz der Behörde Einsicht in die Akten zu nehmen, daraus Notizen anzufertigen und Fotokopien zu erstellen, sofern sich daraus für die Behörde kein übermässiger Aufwand ergibt (BGE 126 I 7 E. 2b S. 10, in: Pra 2001 Nr. 57, 122 I 109 E. 2b S. 112, mit Hinweisen). Seine Grenzen findet das Akteneinsichtsrecht an den öffentlichen Interessen des Staates und berechtigten Geheimhaltungsinteressen Dritter (BGE 121 I 225 E. 2a S. 227, 119 Ib 12 E. 6b S. 20, 113 Ia 1 E. 4a S. 4). Die Wahrnehmung des Akteneinsichtsrechts setzt die Vollständigkeit der Akten voraus. Dessen Korrelat bildet daher die Aktenführungspflicht, nach welcher die Behörden verpflichtet sind, alles aktenkundig zu machen, was zur Sache gehört (VGE VD.2018.44 vom 22. März 2019 E. 1.6.4, VD.2018.221 vom 19. Juni 2019 E. 2.3.1.1, mit Hinweis auf Waldmann, in: Basler Kommentar, 2015, Art. 29 BV N 54, BGE 142 I 86 E. 2.2 S. 89, 130 II 473 E. 4.1 S. 477, 129 I 85 E. 4.1 f. S. 88 ff., 124 V 372 E. 3b S. 375 f., 138 V 218 E. 8.1.2). Grundsätzlich erstreckt sich das Einsichtsrecht folglich weder auf Akten eines anderen (nicht die jeweilige Partei betreffenden) Verfahrens noch auf Akten anderer Behörden, solange die entscheidende Behörde sie nicht beizieht oder beizuziehen gedenkt (VGE VD.2019.7 vom 25. September 2019 E. 5.2.1, VD.2017.150 vom 14. Mai 2018 E. 2.2).

Für das Steuerverfahren konkretisiert § 143 StG das verfassungsmässige Akteneinsichtsrecht. Danach sind die steuerpflichtigen Personen berechtigt, in die von ihnen eingereichten oder von ihnen unterzeichneten Akten ohne Einschränkung Einsicht zu nehmen (§ 143 Abs. 1 StG). Die übrigen Akten stehen der steuerpflichtigen Person zur Einsicht offen, sofern die Ermittlung des Sachverhalts abgeschlossen ist und soweit nicht öffentliche oder private Interessen entgegenstehen (§ 143 Abs. 2 StG; VGE VD.2019.7 vom 25. September 2019 E. 5.2.2).

3.2.3 Vom Akteneinsichtsrecht zu unterscheiden ist der Anspruch auf Beizug von Akten aus einem anderen Verfahren sowie auf Einholung von Auskünften Dritter. Dieser Anspruch besteht unter den Voraussetzungen des Beweisantrags- und Beweisabnahmerechts als weiterer Teilgehalt des Anspruchs auf rechtliches Gehör (vgl. VGE VD.2017.150 vom 14. Mai 2018 E. 2.2; vgl. Zweifel/Casanova/Beusch/Hunziker, Schweizerisches Steuerverfahrensrecht, Direkte Steuern, 2. Auflage, Zürich 2018, § 15 N 29 f.; Waldmann/Bickel, in: Waldmann/Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar VwVG, 2. Auflage, Zürich 2016, Art. 33 N 1 und 12). Der Untersuchungsgrundsatz verpflichtet die Behörde nur zum Beizug derjenigen Beweise, die zur Abklärung der rechtserheblichen Tatsachen notwendig sind (vgl. VGE VD.2017.150 vom 14. Mai 2018 E. 2.2; vgl. Krauskopf/Emmenegger/Babey, in: Waldmann/Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar VwVG, 2. Auflage, Zürich 2016, Art. 12 N 19 ff.). Der Anspruch auf Aktenbeizug setzt voraus, dass die betroffene Person frist- und formgerecht einen

Beweisantrag stellt und dass das Beweismittel zulässig und verfügbar sowie zur Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts tauglich ist. Aus dem Beweisantrag muss hervorgehen, für welche rechtserhebliche Tatsache mit dem Beweismittel der Beweis oder der Gegenbeweis erbracht werden soll. Die Behörde kann von der Abnahme eines beantragten Beweismittels insbesondere dann absehen, wenn der rechtserhebliche Sachverhalt bereits hinreichend geklärt ist. Ob dies der Fall ist, beurteilt sich mittels einer antizipierten Beweiswürdigung (zum Ganzen VGE VD.2017.150 vom 14. Mai 2018 E.

2.2;Kölz/Häner/Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Auflage, Zürich 2013, N 153 und 457;Waldmann/Bickel, a.a.O., Art. 33 N 3, 7, 12 ff., 21 f.). Demnach darf die Behörde von weiteren Beweisabnahmen absehen, wenn sie aufgrund der bereits erhobenen Beweise bzw. aufgrund der Aktenlage ihre Überzeugung gebildet hat und mit nachvollziehbaren Gründen annehmen kann, dass diese durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (VGE VD.2019.7 vom 25. September 2019 E. 5.3.1, VD.2017.150 vom 14. Mai 2018 E. 2.2;Waldmann/Bickel, a.a.O., Art. 33 N 22 und Art. 29 N 88;Kölz/Häner/Bertschi, a.a.O., N 537).

3.2.4Vorliegend haben die Vorinstanzen auf den Beizug der Akten der Bodenbewertungsstelle verzichtet. Die Steuerrekurskommission hat den Beweisantrag des Rekurrenten, sämtliche seine Parzelle betreffenden Angaben zum Landwert der Jahre 2002 bis 2015 mittels einer amtlichen Erkundigung bei der Bodenbewertungsstelle einzuholen, abgewiesen. Es gehe bei der Plausibilisierung des Bodenwerts nicht um eine Betrachtung der Entwicklung sogenannter Fundamentaldaten wie Mieten, Bruttoinlandprodukt oder Bevölkerungswachstum etc., sondern gemäss § 46 Abs. 4 StG in Verbindung mit § 51 Abs. 3 der Steuerverordnung (StV, SG 640.110) um die in den letzten zwei Jahren am Markt erzielten Preise für ähnliche und vergleichbare Objekte in der gleichen Umgebung. Für die Bewertung einer Liegenschaft benötige die Steuerverwaltung die Angaben der Gebäudeversicherung und den absoluten Landwert gemäss Bodenwertkatalog. Eingeholt habe die Steuerverwaltung eine Stellungnahme der Bodenbewertungsstelle vom 27. November 2018 zu den Argumenten des Rekurrenten, worin diese Auskunft über fünf in der direkten Umgebung der betroffenen Liegenschaft in den Jahren 2013 und 2014 registrierten Liegenschaftsverkäufe erteilt hat. Die Steuerrekurskommission nannte dabei die absoluten Landwerte der fünf Verkäufe von Liegenschaften, welche bezüglich der Lage und der Ausnutzung der Liegenschaft des Rekurrenten ähnlich seien, sowie den entsprechenden Mittel- und Medianwert, woraus sich ergebe, dass der eingesetzte absolute Landwert von CHF 1'530.■ pro m² keineswegs überhöht und daher als plausibel erscheine. Weiter wies die Steuerrekurskommission darauf hin, dass die Bodenbewertungsstelle auch die Verkäufe von Vergleichsobjekten aus den Jahren 1998 und 1999 offengelegt habe. Daraus folge ein Anstieg der durchschnittlichen Landpreise der Betrachtungsperiode 1998/99 gegenüber der Betrachtungsperiode 2013/14 um rund 80 %, während der absolute Landpreis der Parzelle des Rekurrenten um rund 60 % angestiegen sei. In diese Auskünfte wurde dem Rekurrenten Einsicht gewährt. Soweit der Rekurrent eine weitergehende Einsicht verlangt, bezieht sich diese auf Unterlagen, welche gar nicht zum Verfahren beigezogen worden sind. Auf solche bezieht sich das gehörsrechtliche Akteneinsichtsrecht nach dem Gesagten aber nicht. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht erkennbar. Ob für die materielle Beurteilung des Rekurses des Rekurrenten weitere Unterlagen beigezogen werden müssen, ist im Zusammenhang mit dieser zu beurteilen.

StGvor, 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 StV). Als Gebäudewert gilt dabei der indexierte Gebäudeversicherungswert unter angemessener Berücksichtigung der zustandsabhängigen Altersentwertung gemäss Gebäudeversicherung. Die Altersentwertung beträgt maximal 50 Prozent des Gebäudeversicherungswerts (§ 51 Abs. 2 StV). 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). Liegenschaften, die mehr als 100 Jahre alt sind, die unter Denkmalschutz stehen oder sich in der Schutz- oder Schonzone befinden oder die ausschliesslich oder teilweise einem Fabrikations- oder Gewerbebetrieb dienen, werden einer gesonderten Bewertung unterstellt (§ 51 Abs. 4 StV).

4.2 Bei der Bewertung des Grundstücks des Rekurrenten ging die Steuerverwaltung vorliegend von einem Gebäudeversicherungswert des Einfamilienhauses von CHF 668'000.■ aus. Davon brachte sie infolge der Altersentwertung 48 % und mithin CHF 320'640.■ in Abzug, wobei sich der Abzug aus 30 % gemäss Gebäudeversicherung, 15 % Zuschlag für Zusatzeinflüsse und 3 % für die Zeitspanne zwischen der Versicherungsschätzung und der Gebäudeversicherungsindexierung zusammensetzte. Hinzu kam ein Gebäudeversicherungswert des Geräteschopfs von CHF 5'000.■, von welchem die Steuerverwaltung eine Altersentwertung von 25,5 % im Betrag von CHF 1'275.■ in Abzug brachte (15 % gemäss Gebäudeversicherung, 7,5 % Zuschlag für Zusatzeinflüsse und 3 % Zeitspanne). Zu diesem Gebäudewert von CHF 351'085.■ kam auf der Grundlage von 65,9 % des absoluten Landwerts von CHF 1'530/m² und einer Grundstücksfläche von 277 m² ein relativer Landwert von CHF 279'493.■. Für den absoluten Landwert stützte sich die Steuerverwaltung auf die Ermittlung durch die Bodenbewertungsstelle aufgrund der durchschnittlichen Verkaufspreise, welche bei vergleichbaren Verhältnissen in derselben Gegend und Bauzone in den letzten zwei Jahren vor der Bewertung bezahlt worden waren. Dabei wurde zum Ausgleich von Schwankungen und Spitzenwerten auf den ermittelten mittleren Landwerten eine prozentuale Reduktion von 10 % vorgenommen. Aus der Summe des Gebäudewerts und des relativen Landwerts resultierte ein abgerundeter Realwert und Vermögenssteuerwert von CHF 630'000.■ (Einspracheentscheid, S. 4).

Die Steuerrekurskommission erwog dazu, dass die Bewertung des Bodenwerts jeweils anhand der Angaben des Bodenwertkatalogs vorgenommen werde. Diese basierten auf den in den letzten zwei Jahren registrierten Verkäufen in der Umgebung der Liegenschaft, wobei zum Ausgleich von Schwankungen und Spitzenwerten auf dem so ermittelten

Mittelwert gemäss § 51 Abs. 3 StV ein prozentualer Einschlag gewährt werde (angefochtener Entscheid, E. 7).

E. 4.1

4.1.1 Wie bereits vom Verwaltungsgericht im Urteil VD.2019.10 vom 25. September 2019 wie auch von der Steuerrekurskommission im 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 hinausläuft (BGE 134 II 207 E. 3.6 S. 214, BGer 2C_820/2008 vom 23. April 2009 E. 3.1; Dzamko-Locher/Teuscher, a.a.O., Art. 14 N 2 StHG).

4.1.2 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_94/2014 vom 28. August 2015 E. 3.2). Der Verkehrswert im steuerrechtlichen Sinn ist dabei nicht eine mathematisch exakt bestimmbar 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 damit die Anwendung der Methode zu klar gesetzwidrigen oder unhaltbaren Ergebnissen führen würde (BGE 131 I 291 E. 3.2.2 S. 307).

4.1.3 In Konkretisierung dieses bundesrechtlichen Rahmens sieht §46 Abs.

E. 5

S. 250, 123 I 1 E. 4a S. 5; BGer 2P.279/1999 vom 3. November 2000 E. 2f). Wie ausgeführt stösst eine Schätzmethode deshalb erst dann an eine Grenze, wenn ein Missverhältnis zwischen den amtlichen Werten und den ordentlicherweise erzielten Verkaufspreisen besteht (BGer 2A.109/2007 vom 9. August 2007 E. 4.1) und die Anwendung der Schätzmethode zu klar gesetzwidrigen oder unhaltbaren Ergebnissen führen würde (BGE 131 I 291 E. 3.2.2 S. 307; vgl. oben E. 4.1.2).

Wie die Steuerrekurskommission festgestellt hat, hat die Bodenbewertungsstelle der Steuerverwaltung mit Stellungnahme vom 27. November 2018 offengelegt, dass die Ermittlung des absoluten Landwerts der Parzelle des Rekurrenten auf fünf Liegenschaftsverkäufen in der direkten Umgebung der betroffenen Liegenschaft in den Jahren 2013 und 2014 beruht. Dabei betragen die absoluten Landwerte der bezüglich Lage und Ausnutzung ähnlichen Liegenschaften CHF 2'489.■ pro m², CHF 2'455.■ pro m², CHF 2'408.■ pro m², CHF 2'302.■ pro m² und CHF 723.■ pro m². Mit Ausnahme des letztgenannten Wertes bewegen sich sämtliche Verkaufspreise somit in einem engen Preisband. Es ist nicht erkennbar, dass bei der Ermittlung des absoluten Landwerts einzelne Liebhaberkäufe bei der Bewertung bestimmend gewesen wären. Von dem auf dieser Grundlage ermittelten Mittel- und Medianwert von CHF 2'075.■ pro m² respektive CHF 2'408.■ pro m² wurde zur Bestimmung des eingesetzten absoluten Landwerts von CHF 1'530.■ pro m² ein erheblicher Abschlag gemacht. Dieser liegt somit massgeblich unter den auf dem Markt in der massgebenden Periode erzielten Verkaufspreisen. Er erscheint daher mit der entsprechenden Feststellung der Steuerrekurskommission keineswegs überhöht und ist als plausibel einzustufen.

Unzutreffend erscheint auch die Behauptung des Rekurrenten, der massgebende Wert werde über Jahre und Jahrzehnte nach oben gedrückt. Massgebend für die Bewertung sind allein die Veräusserungspreise, die in den letzten zwei Jahren vor der Neubewertung erzielt worden sind. Wie die Steuerrekurskommission in ihrer Vernehmlassung zutreffend ausführt, kann daher ein stetiges Anheben des Niveaus der Liegenschaftswerte über viele Jahre hinweg methodenbedingt gar nicht stattfinden. Im Übrigen kann vollumfänglich auf die zutreffenden Erwägungen der Steuerrekurskommission verwiesen werden (vgl. angefochtener Entscheid, E. 4b/bb).

Schliesslich substantiiert der Rekurrent nicht ansatzweise, weshalb der geschätzte Steuerwert des 277 m² Grundfläche umfassenden und mit dem einen Teil eines Doppeleinfamilienhauses bebauten Grundstücks von CHF 630'000.■ nicht dem gängigen, im massgebenden Zeitpunkt für Parzellen dieser Art gehandelten Verkehrswert entsprechen sollte. Dies gilt umso mehr, wenn man den vom Rekurrenten im Einspracheverfahren angestrebten Vergleich zur Nachbarparzelle mit dem auf eine Wohnfläche von 210 m² ausgebauten anderen Teil des Doppeleinfamilienhauses und dem damit offengelegten Ausbaupotential berücksichtigt.

5.2 Weiter rügt der Rekurrent die Höhe des vorgenommenen prozentualen Einschlags zum Ausgleich allfälliger Schwankungen und Spitzenwerte.

5.2.1 Zur Begründung weist der Rekurrent darauf hin, dass der prozentuale Einschlag bis zur umstrittenen Neubewertung 20 % betragen habe (vgl. BStPra 2006/1 S. 124 ff. E. 5d) und von der Steuerverwaltung nun neu auf 10 % festgelegt worden sei. Indem der Subtrahend verringert worden sei, führe dies unter dem Strich zu einer Erhöhung. Allein dadurch werde «jede betroffene Liegenschaft im Kanton um 10 % höher bewertet ■ einfach so». Darin erkennt er eine Verletzung des Grundsatzes der Gesetzmässigkeit. Die Kompetenz zum Erlass generell-abstrakter Bewertungsvorschriften von Steuerobjekten liege nach dem Willen des Gesetzgebers ausschliesslich beim Regierungsrat (vgl. § 46 Abs. 7 StG). Vorliegend sei keine Delegationsnorm ersichtlich, die es der Steuerverwaltung erlaube hätte, den prozentualen Einschlag von ursprünglich 20 % auf neu 10 % zu verringern. Weiter rügt der Rekurrent eine Verletzung des Grundsatzes der Rechtsgleichheit. Er macht dabei geltend, mit dem in § 51 Abs. 3 Satz 5 StV vorgesehenen prozentualen Einschlag von

bisher 20 % solle vermieden werden, dass Bewertungen im oberen Streubereich den effektiven Marktwert übersteigen würden. Je mehr Spitzenwerte es gebe und je höher diese im Vergleich zur letztmaligen Bewertung ausfielen, desto eher müsse der prozentuale Einschlag gegenüber den bis zur umstrittenen Neubewertung geltenden 20 % erhöht und nicht verringert werden.

Mit der «mit einem Wisch» vorgenommenen Verringerung des Einschlags könnten bei der Neubewertung Mehreinnahmen bei der Vermögenssteuer in der Höhe von CHF 7.6 Millionen erzielt werden. Diese einzig die Eignerinnen und Eigner selbstgenutzter Grundstücke treffende Mehrbelastung widerspreche den Grundsätzen der Allgemeinheit der Besteuerung und der Verhältnismässigkeit.

Schliesslich sei der Sachverhalt unvollständig und unrichtig festgestellt worden, indem die mit der Verringerung des prozentualen Einschlags erfolgte «automatische weitere Werterhöhung» im angefochtenen Entscheid mit keinem Wort erwähnt worden sei, womit auch der Untersuchungsgrundsatz verletzt worden sei. Die mit der Minderung des prozentualen Einschlags von ursprünglich 20 % auf neu 10 % automatisch verbundene Erhöhung sämtlicher Landwerte der selbstgenutzten Liegenschaften um 10 % verletze krass den Grundsatz der Allgemeinheit der Besteuerung und sei damit willkürlich.

5.2.2 Diesen Rügen kann ebenfalls nicht gefolgt werden. § 51 Abs. 3 StV verweist für die absoluten Landwerte auf die im Bodenwertkatalog enthaltenen Erhebungen des kantonalen Grundbuch- und Vermessungsamts und den Durchschnitt der dort registrierten Immobilienpreise, welche bei vergleichbaren Verhältnissen in derselben Gegend und Bauzone in den letzten zwei Jahren vor der Bewertung bezahlt worden sind. Dabei wird vorgeschrieben, dass zum Ausgleich von Schwankungen und Spitzenwerten auf diesem Mittelwert ein prozentualer Einschlag gewährt wird. Die Bestimmung dieses Einschlags hat dabei jeweils auf der Grundlage der konkreten Marktsituation im Zeitpunkt der Neubewertung zu erfolgen. Der Rekurrent kann folglich aus der früher nach dieser Bestimmung massgebenden Höhe des Einschlags nichts zu seinen Gunsten ableiten.

Vorliegend plausibilisiert der Rekurrent durch nichts, weshalb mit einem Einschlag von 10 % in der aktuellen Marktsituation den Schwankungen und Spitzenwerten im Liegenschaftsmarkt nicht ausreichend Rechnung getragen wird. Dies verdeutlicht denn auch die Aufstellung der von der Bodenbewertungsstelle nachgewiesenen Höhe der zur Bestimmung des absoluten Landwerts im vorliegenden Fall massgebenden Verkaufspreise von CHF 2'489.■ pro m², CHF 2'455.■ pro m², CHF 2'408.■ pro m², CHF 2'302.■ pro m² und CHF 723.■ pro m². Während vier dieser Verkäufe Preise in einem engen Preisband aufwiesen, lag ein Verkauf deutlich darunter. Bereits mit der Berücksichtigung dieses deutlich unter den Marktpreisen erfolgten Verkaufs wurde der absolute Landwert zu Gunsten des Rekurrenten gesenkt. Es ist nicht ersichtlich, wieso bei dieser ansonsten homogenen Marktsituation zur Berücksichtigung von Spitzenwerten ein weitergehender prozentualer Einschlag gemäss § 51 Abs. 3 Satz 5 StV notwendig wäre. Hierfür fehlt jeder Anhaltspunkt.

5.2.3 Ebenfalls nicht gefolgt werden kann der Rüge des Rekurrenten einer Verletzung des Legalitätsprinzips.

Wie der Rekurrent zutreffend geltend macht, erlässt der Grosse Rat gemäss § 83 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt (KV, SG 111.100) alle grundlegenden und wichtigen Bestimmungen in der Form des Gesetzes. Grundlegend und wichtig sind Bestimmungen,

für welche die Verfassung ausdrücklich das Gesetz vorsieht. Weiter zählen dazu insbesondere Bestimmungen über die Grundzüge der Rechtsstellung des Einzelnen, den Gegenstand der Abgaben, den Kreis der Abgabepflichtigen und die Bemessung der Abgaben mit Ausnahme der Gebühren von geringer Höhe, Bestimmungen über Zweck, Art und Rahmen von kantonalen Leistungen sowie Bestimmungen über die Grundzüge der Organisation und der Aufgaben der Behörden (§ 83 Abs. 2 KV). Die wichtigen Regelungen müssen bei der Delegation von Rechtsetzungskompetenzen in einem Gesetz umschrieben sein (VGE VD.2020.266 vom 8. Dezember 2021 E. 2.2.2, mit Hinweis auf Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich 2020, N 364 f., 368 und 374a). Im Weiteren bildet die Frage der Zulässigkeit einer Gesetzesdelegation an ein dem kantonalen Gesetzgeber nachgeordnetes Organ vorab eine Frage des kantonalen Verfassungsrechts (BGE 118 Ia 305 E. 2b S. 310 f.). Bundesrechtlich ist die Delegation von Rechtsetzungskompetenzen vom kantonalen Gesetzgeber an eine Verwaltungsbehörde zulässig, wenn sie nicht durch das kantonale Recht ausgeschlossen wird, sie sich auf ein bestimmtes Gebiet beschränkt und das Gesetz die Grundzüge der Regelung selbst enthält, soweit diese die Rechtsstellung der Bürger schwerwiegend berührt. Dem entspricht auch die Regelung in § 105 Abs. 2 und 3 KV (VGE VD.2016.195 vom 27. April 2017 E. 3.1.2).

Vorliegend hat der Gesetzgeber mit § 46 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 7 StG in Umsetzung der bundesrechtlichen Verpflichtung zur Bewertung des Vermögens nach dem Verkehrswert gemäss Art. 14 StHG den Grundsatz aufgestellt, wonach selbstbewohnte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen auf der Basis des Realwertes zu schätzen sind, wobei der Regierungsrat die für eine gleichmässige Besteuerung erforderlichen Bewertungsvorschriften festzusetzen hat. Dieser Obliegenheit ist der Regierungsrat mit der Regelung in § 51 StV nachgekommen. Dabei hat er die Vornahme der Schätzung und mithin auch des Einschlags zum Ausgleich von Schwankungen und Spitzenwerten an die Steuerverwaltung delegiert. Dies ist nicht zu beanstanden, findet sich der Grundsatz der Bewertung auf der Basis des gemäss dem Realwert zu bestimmenden Verkehrswerts doch bereits im Gesetz selber. Die weitere Delegation und Subdelegation der Bestimmung der Bewertungsmethode ist umso weniger zu beanstanden, als das Ergebnis der Bewertung auf dieser Grundlage im Einzelfall überprüft werden kann, wenn Anhaltspunkte für ein Missverhältnis zwischen dem ermittelten Vermögenssteuerwert und den ordentlicherweise erzielten Verkaufspreisen für vergleichbare Objekte etwa mit einer konkreten Schätzung substantiiert werden können (vgl. VGE VD.2021.30 vom 17. Februar 2022 E. 8.1.4, VD.2021.80 vom 16. Februar 2022 E. 5.3).

5.3 Weiter stellt der Rekurrent unter dem Titel einer Ergebniskontrolle die Plausibilität des ermittelten Gebäudewerts in Frage.

5.3.1 Er macht dabei weiterhin geltend, dass die Plausibilität eines neu festgesetzten Landwerts massgeblich davon abhängt, ob die Differenz zum letztmals verfügbaren Landwert im Einklang stehe «mit der Entwicklung der relevanten Fundamentaldaten wie Mieten, Bruttoinlandsprodukt und Bevölkerungswachstum sowie mit früheren Feststellungen zur Preisentwicklung». Zur Bestimmung der Grundstückswerte reiche die Überlegung nicht aus, dass Immobilienpreise *tel quel* den Verkehrswert reflektieren würden. Es werde übersehen, dass «Wert und Preis [] nicht dasselbe» seien. Es sei sehr wohl möglich, dass bei einem Verkauf für ein Gebäude mehr bezahlt werde, als es der sogenannte Gebäudeversicherungs- oder Marktwert zum Ausdruck bringe. Es sei notorisch, dass die auf dem Markt

erzielten Preise auch ausgesprochen spekulative (z.B. bei Renditeobjekten) oder subjektive (so bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern) Preiskomponenten enthielten (BGE 131 I 291 E. 3.2.2). Nicht alles, was bei einem Verkauf über die Gebäudeversicherungswerte hinaus bezahlt werde, dürfe automatisch in die Landwerte fliessen.

Der Rekurrent rügt dabei, dass sich die Steuerrekurskommission nicht für die von der Steuerverwaltung ins Feld geführten Landwerte aus vorhergehenden Jahren interessiere, womit eine Ergebniskontrolle schlichtweg nicht vorgenommen werde. Diese früher erzielten Landwerte müssten ediert werden. Daraus sei ersichtlich, ob von einer linearen Wertsteigerung seit 2001 von durchschnittlich ca. 5 % pro Jahr auszugehen sei oder in welchen Jahren ein höherer, steilerer Anstieg verbunden mit einem Knick vorliege. Indem diese Angaben nicht beigezogen worden seien, habe die Steuerrekurskommission den Sachverhalt unvollständig und unrichtig festgestellt. Er verweist dabei auf eine Publikation des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt vom Januar 2012, worin unter Bezugnahme auf die Immobilienpreise von Reiheneinfamilienhäusern in den Wohnvierteln Hirzbrunnen und Neubad explizit festgehalten worden sei, dass die Preise dieser Reiheneinfamilienhäuser von 1991 bis 2011 «im Schnitt um nicht einmal 20 % teurer [wurden], was unter der Entwicklung der Konsumentenpreise liegt, welche im gleichen Zeitraum um knapp 25 % gestiegen» seien. Hinsichtlich der Preise von Reiheneinfamilienhäusern im Wohnviertel Hirzbrunnen ergebe sich im Vergleich zwischen 1991 und 2011 sogar eine leichte Rückläufigkeit (Grafik, S. 7). Für die Bodenpreise im [...], zu dem auch [...] gehöre, werde eine sinkende Tendenz ausgewiesen. Gemäss dem Bericht zur Finanzstabilität 2014 der Schweizerischen Nationalbank (SNB) ergebe sich, dass die Preise von Einfamilienhäusern in der Schweiz auch im Jahr 2014 mit den Mietpreisen Schritt gehalten hätten. Gemäss dem Basler Mietpreistraster zähle das Hirzbrunnen-Quartier zu den günstigsten Wohnvierteln. Die Entwicklung der Fundamentaldaten für den absoluten Landwert des Grundstücks [...] lege daher einen Anstieg zwischen 2,4 % und 4,1 % nahe. Werde dazu «im Sinne eines Konfidenzintervalls noch 10 % addiert», resultiere «gegenüber dem letztmals verfügbaren absoluten Landwert eine Steigerung um 14 %». Indem dieser Sachverhalt nicht erhoben worden sei, liege eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes vor. Indem bei der Beweiswürdigung einseitig einzelne Beweise berücksichtigt worden seien, sei diese wie auch die mit inneren Widersprüchen behaftete Begründung willkürlich.

5.3.2 Mit dieser Argumentation verlangt der Rekurrent im Ergebnis die Anwendung einer anderen als der gesetzlich vorgesehenen Schätzungsmethode. Darin kann ihm von vornherein nicht gefolgt werden. Wie die Steuerrekurskommission zutreffend erwogen hat, geht es bei der Plausibilisierung des Bodenwerts nicht um eine Betrachtung der Entwicklung sogenannter Fundamentaldaten wie Mieten, Bruttoinlandprodukt oder Bevölkerungswachstum etc., sondern um die in den letzten zwei Jahren am Markt erzielten Preise für ähnliche und vergleichbare Objekte in der gleichen Umgebung (für den Landwert gemäss § 46 Abs. 4 StG in Verbindung mit § 51 Abs. 3 StV). Diese sind belegt worden und zeigen die aktuell auf dem Liegenschaftsmarkt erzielten Preise, weshalb sie zur Bestimmung des Verkehrswerts offensichtlich geeignet sind. Mit seiner Argumentation verkennt der Rekurrent auch, dass sich der Markt für Einfamilienhäuser vom Mietmarkt unterscheidet (vgl. auch VGE VD.2022.7 vom 30. Juni 2022 E. 5.3.4). Ebenso irrelevant sind vor diesem Hintergrund auch die in früheren Jahren erzielten Grundstückverkaufspreise oder die Preisentwicklungen bei früheren

Liegenschaftsneubewertungen. Die vom Rekurrenten zur Edition verlangten «Fundamentaldaten für die Bewertung» sind daher mit den entsprechenden Erwägungen der Steuerrekurskommission nicht relevant und folglich auch nicht beizuziehen.

E. 5.4

5.4.1 Schliesslich macht der Rekurrent geltend, dass eine Neufestsetzung des Vermögenssteuerwertes für selbstgenutzte Grundstücke gemäss § 55 Abs. 3 StV einzig beim Abbruch, bei einer Neuerstellung oder bei einer umfassenden Renovation einer Liegenschaft, bei der Umzonung eines Grundstücks oder bei einer Änderung der Nutzungsart erlaubt sei. Er habe daher ein Feststellungsbegehren gestellt, wonach ihm bei sinkenden Landwerten das Recht zukomme, eine Neufestsetzung des Landwerts und damit des Vermögenssteuerwerts seines streitgegenständlichen Grundstücks zu verlangen, selbst wenn weder ein Abbruch noch eine Neuerstellung noch eine umfassende Renovation noch eine Umzonung noch eine Änderung der Nutzungsart erfolge. Darauf sei die Steuerrekurskommission nicht eingetreten und habe seinen dagegen erhobenen Rekurs mangels eines aktuellen Rechtsschutzinteresses abgewiesen. Die streitgegenständliche Bewertungsverfügung sei Auslöser für sein Feststellungsbegehren gewesen. Bei seinem Reiheneinfamilienhaus mit Baujahr 1937 stünden mit der Zeit Renovationen an. Stelle sich die Steuerverwaltung auf den Standpunkt, sie könne selbst bei sinkenden Immobilienpreisen einseitig über eine künftige Neufestsetzung der Landwerte und damit der Vermögenssteuerwerte entscheiden, verbliebe den Hauseigentümern bei sinkenden Landwerten lediglich die Möglichkeit, ihr Haus abzureissen oder umfassend zu renovieren, wenn sie berechtigterweise eine Anpassung bei den Landwerten erreichen wollten. Damit stelle sich die Frage, ob anstehende Renovationen gestaffelt oder zur Erfüllung des Kriteriums einer «umfassenden Renovation» gebündelt vorgenommen werden sollten. Er benötige daher hinsichtlich der Renovationen und den damit verbundenen Auslagen Planungs- und Rechtssicherheit. Daraus folge ein schutzwürdiges Interesse. Indem die Steuerrekurskommission als Vorinstanz die Ausführungen der Steuerverwaltung im angefochtenen Entscheid gestützt und ein aktuelles Rechtsschutzinteresse an seinem Feststellungsbegehren verneint habe, habe sie eine formelle Rechtsverweigerung begangen.

5.4.2 Die Steuerverwaltung ist auf den Antrag des Rekurrenten, ihm bei sinkenden Landwerten das Recht zuzuerkennen, eine Neufestsetzung des Landwerts zu verlangen, nicht eingetreten, da er nicht Gegenstand der angefochtenen Bewertungsverfügung gewesen sei. Der Rekurrent wurde dabei darauf hingewiesen, dass der Regierungsrat den Zeitpunkt der Bewertung von Grundstücken in § 55 StV geregelt habe. Danach würden selbstgenutzte Grundstücke des Privat- und des Geschäftsvermögens einer allgemeinen Neubewertung unterzogen, wenn sich aufgrund periodisch durchzuführender statistischer Erhebungen zeige, dass die Vermögenssteuerwerte in einer erheblichen Zahl von Fällen im Durchschnitt in wesentlichem Ausmass von den tatsächlich erzielbaren Verkehrswerten abweichen würden. Zudem erfolge eine Neufestsetzung des Vermögenssteuerwertes für selbstgenutzte Grundstücke beim Abbruch, bei einer Neuerstellung oder bei einer umfassenden Renovation einer Liegenschaft, bei einer Umzonung eines Grundstücks oder bei einer Änderung der Nutzungsart.

Dieser Auffassung ist die Steuerrekurskommission gefolgt. Das Recht, bei sinkenden Landpreisen eine Neubewertung zu verlangen, sei nicht Inhalt der Neubewertungsverfügung vom 8. Dezember 2016 gewesen. Es fehle dem Rekurrenten daher an einem aktuellen Rechtsschutzinteresse für den Erlass einer

Feststellungsverfügung. Ein Feststellungsbegehren sei rein subsidiärer Natur, wenn dem Rechtssuchenden gleichzeitig die Möglichkeit eines gestaltenden Rechtsmittels zustehe. Davon sei bspw. bei Anträgen auszugehen, die auf eine materielle Beurteilung gerichtet seien (BGE 137 II 199 E. 6.2.f.). Es fehle bei einer Einsprache an einem Rechtsschutzinteresse, wenn diese nicht auf eine Abänderung der festgesetzten Steuerfaktoren abziele (Zweifel/Casanova/Beusch/Hunziker, a.a.O., § 20 N 7, mit weiteren Hinweisen). Die Steuerverwaltung sei daher zu Recht nicht auf diesen Punkt der Einsprache eingetreten, was zur Abweisung des Rekurses bezüglich des Feststellungsbegehrens auf Neubewertung bei sinkenden Landpreisen führe.

5.4.3 Die Einsprache ist ein echtes, ordentliches Rechtsmittel. Sie ist daher nur im Rahmen des Streitgegenstands der mit Einsprache angefochtenen Verfügung der Steuerverwaltung zulässig. Streitgegenstand bildet dabei das im angefochtenen Verwaltungsakt geregelte oder zu regelnde Rechtsverhältnis, soweit es angefochten wird (VGE VD.2020.14 vom 4. März 2022 E. 1.4, mit weiteren Hinweisen; Schwank, Das verwaltungsinterne Rekursverfahren des Kantons Basel-Stadt, in: Buser [Hrsg.], Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, Basel 2008, S. 435, 444; Wullschlegler/Schröder, a.a.O., S. 277, 285). Er darf sich im Lauf des Rechtsmittelzugs nicht erweitern (VGE VD.2020.14 vom 4. März 2022 E. 1.4, mit weiteren Hinweisen; Stamm, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, in: Buser [Hrsg.], Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, Basel 2008, S. 477, 505). Streitgegenstand des Einspracheverfahrens kann daher nur sein, was bereits Gegenstand des Verfügungsverfahrens gewesen ist oder hätte sein sollen. Gegenstände, über welche die Steuerverwaltung weder entschieden hat noch hätte entscheiden müssen, sind von der Steuerrekurskommission nicht zu behandeln. Daraus folgt, dass der Entscheid der Steuerverwaltung, im Rahmen des Einspracheverfahrens auf den über den Streitgegenstand der angefochtenen Verfügung hinausgehenden Antrag auf Feststellung eines Rechts, bei sinkenden Landpreisen eine Neubewertung verlangen zu dürfen, nicht einzutreten, nicht zu beanstanden ist.

Da die Einsprache ein nicht devolutives Rechtsmittel an die verfügende Behörde selber bildet, stellt sich allerdings die Frage, ob der Antrag von der Steuerverwaltung als für die beantragte Feststellungsverfügung zuständige Behörde quasi ausserhalb des Einspracheverfahrens selbständig hätte behandelt werden müssen. Dies muss vorliegend mit Blick auf das konkrete Feststellungsbegehren des Rekurrenten verneint werden. Mit seinem Antrag, «es sei festzustellen, dass dem Einsprecher bei sinkenden Landwerten das Recht zukommt, eine Neufestsetzung des Landwerts und damit des Vermögenssteuerwerts des Grundstücks [...] zu verlangen, selbst wenn weder ein Abbruch noch eine Neuerstellung noch eine umfassende Renovation noch eine Umzonung noch eine Änderung der Nutzungsart erfolgt», unterbreitete der Rekurrent der Steuerverwaltung eine allgemeine Rechtsfrage. Diesen Antrag hat der Rekurrent nicht spezifisch begründet, sondern sich darauf beschränkt, in der Begründung seinen Antrag zu wiederholen (vgl. Einsprachebegründung, Rz. 66).

Weder das allgemeine baselstädtische Verwaltungsverfahrenrecht noch das Steuerrecht regeln die Feststellungsverfügung. Gemäss Art. 25 Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVG, SR 172.021) ist dem Begehren um eine Feststellungsverfügung zu entsprechen, wenn die gesuchstellende Partei ein schutzwürdiges Interesse nachweist. Ein solches liegt dann vor, wenn der Gesuchsteller ohne die

verbindliche und sofortige Feststellung des Bestands, Nichtbestands oder Umfangs öffentlich-rechtlicher Rechte oder Pflichten Gefahr liefe, dass er oder die Behörde ihm nachteilige Massnahmen treffen oder ihm günstige unterlassen würden. Das Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Grundsätzlich muss es aktuell, individuell und konkret sein. Bei Fehlen eines schutzwürdigen Interesses ist auf das Begehren um eine Feststellungsverfügung nicht einzutreten (VGE VD.2017.210 vom 2. Mai 2018 E. 4.1, VD.2015.179 vom 16. September 2016 E. 5.3.1;Kölz/Häner/Bertschi, a.a.O., N 340; vgl.Häner, in: Waldmann/Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar VwVG, 2. Auflage, Zürich 2016, Art. 25 N 17, 28). Für Feststellungsverfügungen auf Begehren einer gesuchstellenden Person gilt das Erfordernis des schutzwürdigen Interesses an der Feststellung auch in der Verwaltungsrechtspflege des Kantons Basel-Stadt (VGE VD.2020.194 vom 12. August 2021 E. 1.4.2, VD.2017.210 vom 2. Mai 2018 E. 4.1, VD.2015.179 vom 16. September 2016 E. 5.3.1;Schwank, Das verwaltungsinterne Rekursverfahren des Kantons Basel-Stadt, Diss. Basel 2003, S. 86 ff.).

Vorliegend fehlt es dem Rekurrenten offensichtlich an einem individuellen und konkreten Interesse an der beantragten Feststellung. Er macht nicht ansatzweise geltend, wieso er im Vergleich mit allen anderen Eigentümerinnen und Eigentümern selbstbewohnter Liegenschaften ein besonderes Interesse an der Klärung der aufgeworfenen Rechtsfrage hat. Daraus folgt, dass dem Rekurrenten ein schutzwürdiges Interesse am Erlass der verlangten Feststellungsverfügung fehlt. Die Steuerverwaltung hätte daher auch ausserhalb des Einspracheverfahrens auf das Feststellungsbegehren nicht eintreten müssen.

E. 6

Aus den vorstehenden Erwägungen folgt, dass der Rekurs vollumfänglich abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Rekurrent dessen Kosten mit einer Gebühr von CHF 2'000.■ (§ 30 Abs. 1 VRPG, § 23 des Reglements über die Gerichtsgebühren [SG 154.810]).

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