

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.6 vom 15. Dezember 2016

BS Appellationsgericht, 2016-12-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2022.6

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.6 du 15 décembre 2016

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.6 del 15 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 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 die Rekurrierenden als Adressaten des angefochtenen Entscheids und Eigentümer des bewerteten Grundstücks 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 auseinandersetzen. 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.

E. 2

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die mit Verfügung vom 15. Dezember 2016 mit Wirkung ab der Steuerperiode 2016 vorgenommene und mit Einspracheentscheid vom 22. März 2018 von der Steuerverwaltung bestätigte Ermittlung des Vermögenssteuerwerts der von den Rekurrierenden selbst genutzten Liegenschaft C_____.

Im Rahmen der allgemeinen Neubewertung der selbstgenutzten Liegenschaften per 31. Dezember 2016 setzte die Steuerverwaltung den Vermögenssteuerwert der Liegenschaft ab der Steuerperiode 2016 neu auf CHF 2'723'000. fest, welcher mit dem angefochtenen Entscheid der Steuerrekurskommission bestätigt worden ist.

E. 3

Mit ihrem Rekurs rügen die Rekurrierenden in formeller Hinsicht vorab in verschiedener Hinsicht eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs.

3.1 Zunächst machen sie eine Verletzung ihres Rechts geltend, in alle den Entscheid betreffenden Akten Einsicht zu nehmen.

3.1.1 Die Rekurrierenden halten diesbezüglich an ihrer Rüge einer Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör fest, weil ihnen die zahlenmässigen Grundlagen der bei selbstbewohntem Wohneigentum per 2016 verfügbaren grossen Erhöhung der Vermögenssteuerwerte nicht vollständig offengelegt worden seien. Sie machen geltend, sowohl in der Einsprache als auch im Verfahren vor Rekurskommission Einsicht in die massgeblichen Bewertungsparameter und insbesondere in die (anonymisierten) Akten über die Ermittlung der absoluten Landwerte begehrt zu haben, damit rechtsgenügend nachvollzogen werden könne, wie der absolute und in einem zweiten Schritt der relative Landwert ermittelt worden sei. Aufgrund der verwaltungsgerichtlichen Urteile VD.2019.7, VD.2019.8, VD.2019.9 und VD.2019.10 sei nicht davon auszugehen, dass das Verwaltungsgericht auf die Verweigerung der Akteneinsicht zurückkomme, werde diesbezüglich auf einen detaillierten Vortrag ihrer Argumente verzichtet und stattdessen «integral» auf die Ausführungen in der Einsprache- sowie im vorinstanzlichen Rekursverfahren verwiesen und ein detailliertes Zurückkommen in einem bundesgerichtlichen Verfahren vorbehalten.

3.1.2 Wie ausgeführt (vgl. oben E. 1.2) gilt im verwaltungsgerichtlichen Verfahren das Rügeprinzip. Mit diesen pauschalen Verweisen auf andere Rechtsschriften und Eingaben genügen die Rekurrierenden ihrer Begründungsobliegenheit gemäss § 16 Abs. 2 VRPG nicht, ist es doch praxisgemäss unzulässig, zur Rekursbegründung einfach auf frühere Rechtsschriften zu verweisen (VGE VD.2012.11 vom 10. September 2012 E. 2.3; VD.2010.253 vom 23. Februar 2012 E. 1.5; VD.2009.707 vom

E. 3.2

S. 140, 131 I 377 E. 2.1 S. 380 f., 123 II 9 E. 3 S. 11 ff. und 112 Ia 240 E. 3c S. 243 ff.; VGE VD.2021.258 vom 21. März 2022 E. 3.3.1). Im Unterschied zu vermieteten Liegenschaften handelt es sich bei selbstgenutztem Wohneigentum daher um ertragsloses Vermögen. Die Anlage in vermietbare und selbstgenutzte Liegenschaften dient daher unterschiedlichen Anlagezwecken. Der Erwerb mag zwar in beiden Fällen der Vermögensanlage dienen, zielt aber bei selbstgenutztem Wohneigentum nicht auf Kapitaleinkommen respektive Rendite.

Wie aus den Vorbringen der Rekurrierenden weiter selbst implizit folgt, existiert für vermietete Einfamilienhäuser nur ein sehr beschränkter Markt, da bloss ein kleiner, wenig repräsentativer Teil der in aller Regel zur Eigennutzung durch die jeweilige Eigentümerschaft bestimmten Einfamilienhäuser vermietet wird (VGE VD.2021.258 vom 21. März 2022 m.H. auf Botschaft zum Steuerpaket 2001, in: BBl 2001 3055 f.). Der Marktwert der primär zur Eigennutzung bestimmten Einfamilienhäuser bestimmt sich daher

nicht primär nach dem Ertragswert. Für die Möglichkeit von gehobenem Wohneigentum werden auf dem Markt notorischerweise Erwerbspreise bezahlt, mit denen im Falle einer Vermietung bloss eine im Vergleich zu anderen Liegenschaften unterdurchschnittliche Rendite erzielt werden könnte. Demgegenüber richtet sich der Erwerbspreis von vermietbarem Wohneigentum notorischerweise nach dem erzielbaren Ertrag. Bei dessen Bestimmung sind die aktuellen Mietzinsen aufgrund des obligationenrechtlichen Mietschutzes von Bedeutung (vgl. z.B. Art. 270 des Obligationenrechts [OR, SR 220]).

5.3.3 Weiter ist festzustellen, dass hier allein der Steuerwert der Liegenschaft, nicht aber der auf dessen Grundlage berechnete, bei der Einkommensbesteuerung massgebende Eigenmietwert Streitgegenstand bildet. Aus diesem können daher im vorliegenden Verfahren keine relevanten Schlüsse gezogen werden. Soweit die Rekurrierenden der Auffassung sind, dass die Methode der Bestimmung des Eigenmietwerts gemäss § 16 StV im Falle der von ihnen bewohnten Liegenschaft zu einem unangemessenen Resultat führt, so haben sie Gelegenheit, diesen mit der Veranlagung ihrer Einkommensbesteuerung anzufechten. Da die Berechnung des Eigenmietwerts gemäss der Regelung in § 16 StV aus dem Steuerwert des selbstgewohnten Einfamilienhauses folgt und nicht umgekehrt, können die Rekurrierenden daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten.

5.3.4 Wie die Vorinstanz daher zutreffend erwogen hat, ist die unterschiedliche Bewertung von vermieteten Liegenschaften nach dem Ertragswert und von selbstgenutztem Wohneigentum nach dem Realwert somit nicht zu beanstanden (StRKE Nr. 43/2003 vom 18. September 2003, in BStPra XVIII, 3/2016, S. 231 ff.; zustimmend Ramseier, a.a.O., § 46 N 38).

5.4

5.4.1 Liegen aber im Unterschied zu dem vom Bundesgericht in dem von den Rekurrierenden referenzierten Entscheid BGE 98 Ia 151 beurteilten Sachverhalt einer Reihe von vergleichbaren, selbstbewohnten Nachbarhäusern keine vergleichbaren Sachverhalte vor, so fehlt der mit dem Vergleich der Bewertung von vermieteten und selbstgenutzten Grundstücken begründeten Rüge der Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes resp. der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gemäss Art. 8 BV die Grundlage. Die Rekurrierenden können daher auch aus ihrer Berechnung des Vermögenssteuerwerts ihrer Liegenschaft im Falle ihrer Vermietung nichts ableiten, da diese gerade nicht vermietet wird, sondern ihrer primären Bestimmung entsprechend der Wohnnutzung durch die Eigentümerschaft dient.

5.4.2 Gleiches gilt auch für die Behauptung einer Diskriminierung von selbstbewohntem Grundeigentum. Die Rekurrierenden berufen sich in diesem Zusammenhang zu Recht nicht auf den besonderen Diskriminierungsschutz von Art. 8 Abs. 2 BV. Da es notorischerweise kaum vermietete Anwesen in der Art der Liegenschaft der Rekurrierenden mit grossem Umschwung im Kanton Basel-Stadt gibt, bei denen im Vergleich zu ihrem Verkehrswert nur eine unterdurchschnittliche Rendite erzielt werden kann, sodass dies aufgrund der Wertbestimmung nach dem Ertragswert zu einem günstigeren Steuerwert führt, kann auch nicht von einer systematischen Schlechterstellung von selbstbewohntem Grundeigentum bei der Vermögensbesteuerung gesprochen werden. Entgegen der verallgemeinernden Argumentation der Rekurrierenden zeigt sich die von ihnen beschriebene Diskrepanz denn auch bloss bei Wohnliegenschaften, die dem obersten Luxussegment zugeschrieben werden müssen und von der von ihnen als Beispiel genannten Ausnahme abgesehen auch kaum

vermietet werden.

E. 6

Schliesslich weisen die Rekurrierenden auf Schranken durch verfassungsmässige Förderaufträge hin.

6.1 Zur Begründung machen sie geltend, das Regelungsermessen des kantonalen Gesetzgebers werde bei der Grundstücksbewertung für die Vermögenssteuer dahingehend beschränkt, dass ausschliesslich die selbstbewohnende Eigentümerschaft privilegiert, nicht aber im Vergleich zu vermietender Eigentümerschaft schlechter gestellt bzw. benachteiligt werden dürfe. Sie beziehen sich dabei als verfassungsrechtliche Förderaufträge auf Art. 108 Abs. 1 BV, Art. 111 Abs. 4 BV sowie § 123 Abs. 2 KV, welche asymmetrische Ermächtigungen zur Abweichung von der Rechtsgleichheit zu Gunsten, aber nicht zu Ungunsten der förderungswürdigen selbstbewohnenden Wohneigentümerschaft bildeten.

E. 6.2

6.2.1 Wie die Rekurrierenden selbst zutreffend ausführen, verpflichtet Art. 108 Abs. 1 BV den Bund zur Förderung des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum, welches dem Eigenbedarf von Privaten dient. Die Bestimmung begründet eine Kompetenz des Bundes. Der verfassungsrechtliche Gesetzgebungs- und Förderauftrag richtet sich allein an den Bund und verpflichtet die Kantone daher nicht unmittelbar, die Förderung auch bei der Vermögensbesteuerung zu berücksichtigen. Der Bund hat darauf verzichtet, den Kantonen gestützt auf diese Kompetenz im Rahmen des Steuerharmonisierungsrecht eine solche Förderpflicht aufzuerlegen. Die Bundeskompetenz ist zwar paralleler Natur (Biaggini, in: BV Kommentar, Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 2. Aufl., Zürich 2017, Art. 108 N 3) und schliesst daher eine parallele kantonale Förderung nicht aus. Die Bestimmung verpflichtet die Kantone aber nicht zu einer solchen Förderung.

6.2.2 Demgegenüber verpflichtet Art. 111 Abs. 4 BV den Bund, «in Zusammenarbeit mit den Kantonen die Selbstvorsorge namentlich durch Massnahmen der Steuer- und Eigentumspolitik» zu fördern. Dieser bundesrechtliche Auftrag ist in § 123 Abs. 2 KV als Grundsatz der Besteuerung aufgenommen worden. Diesem Auftrag entspricht die steuerliche Privilegierung des Sparens im Rahmen der sogenannten dritten Säule. Daraus kann aber entgegen der Auffassung der Rekurrierenden keine Verpflichtung zu einer bestimmten Form der Privilegierung von selbstbewohntem Wohneigentum abgeleitet werden (vgl. bezüglich der Besteuerung des Eigenmietwerts VGE VD.2021.258 vom 21. März 2022 E. 3.3.2). Vielmehr ist es unzulässig, auf unbeweglichem Vermögen einen generellen, rein eigentumspolitischen Abschlag auf dem Verkehrswert zu gewähren (BGer 2C_418/2020 vom 21. Dezember 2021 E. 4.4.8). Schliesslich ist im Ergebnis mit dem trotz deutlichem Anstieg der Liegenschaftspreise rund 30 % unter dem Kaufpreis liegenden Steuerwert der Förderung der Selbstvorsorge Rechnung getragen worden.

6.3 Die entsprechend dem massgebenden kantonalen Gesetzes- und Verordnungsrecht vorgenommene Besteuerung widerspricht daher auch insoweit nicht höherrangigem Recht.

E. 7

Daraus folgt, dass der Rekurs vollumfänglich abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Rekurrierenden dessen Kosten mit einer Gebühr von CHF 4'000.■.

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