

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.7 vom 30. Juni 2022

BS Appellationsgericht, 2022-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2022.7

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.7 du 30 juin 2022

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.7 del 30 giugno 2022

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 2'233'000. fest, welcher mit dem angefochtenen Entscheid der Steuerrekurskommission bestätigt worden ist.

E. 3.1

3.1.1 Mit ihrem Rekurs rügen die Rekurrierenden in formeller Hinsicht eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs durch die Nichtoffenlegung der Bewertungsgrundlagen der Neubewertung des Grundstücks ab der Steuerperiode 2016.

3.1.2 Die Rekurrierenden begründen diese Rüge nicht weiter und genügen damit ihrer Begründungspflicht gemäss § 16 Abs. 2 VRPG nicht. Wie ausgeführt (E. 1.2) verlangt das gesetzliche Rügeprinzip im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, dass sich die rekurrierende Partei mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und mit ihrer Rekursbegründung vorzutragen hat, weshalb der angefochtene Entscheid antragsgemäss aufgehoben oder abgeändert werden soll. Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid in Bezug auf die Offenlegung der Akten die Erwägungen des Verwaltungsgerichts in den Urteilen VGE VD.2019.7, VD.2019.8, VD.2019.8 und VD.2019.10, alle vom 25. September 2019 eingehend referiert und auf den vorliegenden Sachverhalt zur Anwendung gebracht (vgl. angefochtener Entscheid E. 4b und c). Mit diesen Erwägungen setzen sich die Rekurrierenden nicht auseinander, weshalb auf diese Rüge nicht eingetreten werden kann.

3.1.3 Soweit die Rekurrierenden der Steuerverwaltung vorwerfen, sie würde fremde Daten nutzen, ohne diese zu überprüfen, ist wiederum auf die Entscheide des Verwaltungsgerichts VGE VD.2019.7, VD.2019.8, VD.2019.8 und VD.2019.10, alle vom 25. September 2019, zu verweisen. Wie das Verwaltungsgericht darin erwogen hat, hat die Steuerverwaltung auf den Beizug der Akten der Bodenbewertungsstelle und der Gebäudeversicherung aufgrund ihrer Bindung an die Wertermittlungen der sachverständigen Gebäudeversicherung und der sachverständigen Bodenbewertungsstelle gemäss § 46 Abs. 4 und Abs. 7 StG in Verbindung mit § 51 der Steuerverordnung (StV, SG 640.110) verzichtet, wobei die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer bei der Bodenbewertungsstelle eine Richtwertangabe betreffend ihr Grundstück einfordern könnten. Demgegenüber handle es sich bei Vergleichsdaten bezüglich anderer Grundstücke um finanzielle Verhältnisse von Personen, die geschützte Personendaten darstellten, die gemäss § 9 Abs. 1 des Informations- und Datenschutzgesetzes (IDG, SG 153.260) nur bearbeitet werden dürften, wenn dafür eine gesetzliche Grundlage bestehe oder dies zur Erfüllung einer gesetzlichen Aufgabe erforderlich sei. Einzig unter diesen Voraussetzungen sei ohne Einwilligung im Einzelfall auch eine Weitergabe von Personendaten zulässig (§ 21 Abs. 1 IDG). Da die Steuerverwaltung aufgrund der gesetzlichen Regelung nur Kenntnis des Gebäudeversicherungswerts und des absoluten Landwerts gemäss Bodenwertkatalog benötige, habe die Bodenbewertungsstelle nur das Ergebnis der Preisauswertung und dieses bloss in einer Weise bekanntzugeben, die keine Rückschlüsse über die für bestimmte Grundstücke bezahlten Preise gebe. Zumindest soweit der gestützt darauf ermittelte Realwert als plausibel erscheine, benötige die Steuerverwaltung zur Ermittlung des Realwerts selbstgenutzter Liegenschaften neben den genannten Werten daher keine weiteren Unterlagen der Bodenbewertungsstelle und der Gebäudeversicherung (VGE VD.2019.7-10, je vom 25. September 2019 E. 5.3.2 f.).

Mit der Zusammenfassung dieser Rechtsprechung durch die Vorinstanz (vgl. angefochtener Entscheid E. 4 b und c) setzen sich die Rekurrierenden nicht auseinander, weshalb auf diese

Rüge wie ausgeführt nicht eingetreten werden kann. Im Übrigen wäre sie unter Hinweis auf die dargestellten Erwägungen abzuweisen. Dabei ist auch darauf hinzuweisen, dass das Steuergeheimnis und damit die vermögenssteuerrechtlichen Daten Dritter im Kanton Basel-Stadt verfassungsrechtlichen Schutz geniessen (§ 75 Abs. 3 der Kantonsverfassung [KV, SG 111.100]; VGE VD.2014.100 vom 8. Oktober 2014 E. 4.3). Aufgrund des Gesagten besteht kein Grund, den Rekurrierenden Einblick in die privaten Vermögensdaten Dritter zu geben. Eine Anonymisierung dieser Daten ist nicht möglich, da sie nur verwertbar sind, wenn sie konkrete Hinweis zu den jeweiligen Grundstücksgeschäften und damit zur Käufer- und Verkäuferschaft erlauben. Diese sind verpflichtet, den Behörden diese Angaben zu ihren Vermögensverhältnissen offenzulegen. Diese nicht verfahrensbeteiligten Dritten sind aber in ihrem berechtigten Interesse am Schutz dieser Personendaten und damit ihrer Geheimsphäre vor dem Zugriff durch Dritte und damit auch durch die Rekurrierenden zu schützen.

3.1.4 Nicht ersichtlich erscheint sodann, in welcher Form den Rekurrierenden über die Richtwertangaben über die Bodenwerte, welche die Bodenbewertungsstelle ihrem Vertreter mit Schreiben vom 23. März 2020 erteilt hat, hinaus anonymisierte Angaben über die Grundlagen der vorgenommenen Bewertung hätten gegeben werden können. Mit diesem Schreiben wurde dem Vertreter in Beantwortung seiner Fragen mitgeteilt, aus welchem Bereich Verkaufsdaten zur Bewertung beigezogen worden sind, wie viele Liegenschaftsverkäufe insgesamt und bezüglich Einfamilienhäusern berücksichtigt worden sind, wie viele verkauften Grundstücke eine Fläche von mindestens 1'000 m² auswiesen und wie viele Liegenschaften älter als 30 Jahre alt gewesen sind. Schliesslich wurden Angaben über die statistische Methode zur Ermittlung des Richtwerts und zu den statistischen Korrekturmechanismen gemacht. Die Rekurrierenden machen nicht geltend, dass einzelne dieser Richtwerte zu einem falschen Bewertungsergebnis führen können. Die Rekurrierenden konkretisieren auch nicht, welche weitergehende Angaben ihnen vorenthalten worden sind, welche nicht eine Identifikation konkreter Liegenschaften und damit ihrer Eigentümerschaft ermöglichen würden.

3.2 Weiter machen die Rekurrierenden eine Nichtbehandlung entscheidungswesentlicher Argumente und eine mangelhafte Begründung des angefochtenen Entscheids geltend.

3.2.1 Die Rekurrierenden begründen dies damit, dass die Vorinstanz in Bezug auf die zentrale Frage, ob fremd-, gemischt- oder selbstgenutztes Wohneigentum gleichbehandelt werde, die wesentlichen Vorbringen der Rekurrierenden weder geprüft noch in ihrer Begründung berücksichtigt habe. Nicht thematisiert worden seien die Rügen der «verfassungswidrige[n] Diskriminierung durch die vermögenssteuerliche Bewertung der Selbstnutzung ihrer Liegenschaft in [...] im Vergleich zur Vermietung», der erhobene «Vorwurf der Verletzung verfassungsmässiger Förderungsaufträge» gemäss Art. 108 Abs. 1 und Art. 111 Abs. 4 BV und § 123 Abs. 2 KV und der Vorwurf der Verletzung des Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

3.2.2 Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV 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 Partei 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 (VGE VD.2021.30 vom 17. Februar 2022 E. 4.3 m.H. auf VGE VD.2019.184 vom 2. Dezember 2019 E. 2.2, VD.2015.222 und 223 vom 2. Juni 2016 E. 2.5.1; BGE 137 II 266 E.

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 selbstbewohnten 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).

E. 4

4.1 Wie von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid in rechtlicher Hinsicht in der Sache 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; Dzamko-Locher/Teuscher, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar StHG, 3. Auflage, Basel 2017, Art. 14 N 2, 29; VGE VD.2021.106 vom 18. Februar 2022 E. 3.1, VD.2021.30 vom 17. Februar 2022 E. 2.1, VD.2021.73 vom 17. Februar 2022 E. 3.1, VD.2021.80 vom 16. Februar 2022 E. 4.1, VD.2019.10 vom 25. September 2019 E. 3.1). Dies wird auch von den Rekurrierenden explizit anerkannt (Rekursbegründung Ziff. 97).

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; Kocher, Liegenschaftssteuern, in: Zweifel/Beusch/Oesterheld [Hrsg.], Immobiliensteuern, Basel 2021, § 28 N 509). 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), deren Anwendung zu klar gesetzwidrigen oder unhaltbaren Ergebnissen führen würde (BGE 131 I 291 E. 3.2.2 S. 307; VGE VD.2021.106 vom 18. Februar 2022 E. 3.2, VD.2021.30 vom 17. Februar 2022 E. 2.2, VD.2019.10 vom 25. September 2019 E. 3.1) respektive ein offensichtlich falsches Schätzungsergebnis resultieren würde (BGE 141 I 113 E. 6.2 S. 117; BGer 2C_68/2021 vom 22. Februar 2021 E. 3.3.2; Kocher a.a.O., § 28 N 511). Auch dies wird von den Rekurrierenden zu Recht explizit anerkannt (Rekursbegründung Ziff. 97).

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 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, VGE VD.2021.106 vom 18. Februar 2022 E. 3.3, VD.2021.30 vom 17. Februar 2022 E. 2.3, VD.2019.10 vom 25. September 2019 E. 3.2).

E. 4.4

4.4.1 Im vorliegenden Fall ging die Steuerverwaltung von einem Gebäudeversicherungswert von CHF 1'434'000. für das Einfamilienhaus mit Doppelboxe, von CHF 557'000. für die Wohnung, von CHF 25'000. für die Autoboxe und von CHF 17'000. für den Sitzplatz mit Pergola aus. Davon zog sie die Altersentwertung entsprechend dem Baujahr ab. Daraus resultierte ein Gebäudewert von insgesamt CHF 1'131'305. Für die Berechnung des relativen Landwerts gingen die Vorinstanzen von einem von der Bodenbewertungsstelle festgelegten absoluten Landwert von CHF 1'350./m² aus. Der altersabhängigen Nutzungsintensität trugen sie gemäss der Tabelle der Steuerverwaltung mit einem Einschlag von 62,5 % Rechnung, woraus sich ein relativer Landwert von CHF 843./m² ergab. Aufgrund der 1'200 m² übersteigenden Grundstückfläche wurde der relative Landwert zudem auf dem 1/3 übersteigenden Teil der Parzelle um 2/3 reduziert. Somit wurden 784.7 m² zum relativen Landwert von CHF 843. und 1'569.3 m² zum reduzierten Landwert von CHF 281. bewertet. Daraus resultierte insgesamt ein relativer Landwert von CHF 1'102'475. Die Vorinstanz stellte fest, dass die Steuerverwaltung dabei die Neubewertung des Grundstücks nach Gesetz und Verordnung vorgenommen habe. Unter Hinweis auf den von den Rekurrierenden im Jahr 2010 entrichteten Kaufpreis für ihre Liegenschaft von CHF 2'950'000. kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die Bewertung auch nicht überhöht erhöhte erscheine und der von den Rekurrierenden beantragte Vermögenssteuerwert von CHF 1'615'000., bzw. höchstens CHF 1'836'000. realitätsfremd erscheine.

4.4.2 Die Rekurrierenden machen geltend, bereits in der Einsprache und im Rekurs dargelegt zu haben, dass die Information der Gebäudeversicherung fehlerbehaftet sei (Rekursbegründung Ziff. 27). Sie konkretisieren aber nicht, welche massgebenden Informationen falsch gewesen sein sollen. Darauf ist daher nicht weiter einzutreten. Konkret rügen die Rekurrierenden einzig, die Qualifikation des Arbeitszimmers als eine eigenständige Wohnung durch die Gebäudeversicherung sei materiell falsch, da es sich nicht um eine rechtlich und tatsächlich abgetrennte Wohneinheit handle: vielmehr sei es eine vom übrigen Wohneigentum nicht abtrennbare bzw. abgetrennte Einheit des Wohnhauses.

Gemäss § 51 Abs. 2 StV gilt als Gebäudewert der (indexierte) Gebäudeversicherungswert unter angemessener Berücksichtigung der zustandsabhängigen Altersentwertung gemäss Gebäudeversicherung. Die Ermittlung der Gebäudeversicherungswerte erfolgt grundsätzlich für die Gebäudeversicherung durch zwei unabhängige Schätzungsexperten (§ 7 Abs. 1 des Gebäudeversicherungsgesetzes [SG 695.100] i.V.m. § 13 Abs. 1 der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz [SG 695.110]). Der Eigentümerschaft obliegt dabei die Prüfung der Richtigkeit des Versicherungswerts auf ihre Richtigkeit, soweit ihr dies zumutbar ist (vgl. § 7 Abs. 2 Gebäudeversicherungsgesetz). Wie bei jeder Sachversicherung ist dabei eine über den durch den Gebäudewert definierten möglichen Schadensumfang hinausgehende Überversicherung ausgeschlossen (vgl. dazu auch Art. 51 des Versicherungsvertragsgesetzes [VVG, SR 221.229.1]). Die Rekurrierenden bestreiten nicht, dass der Gebäudeversicherungswert ihrer Liegenschaft von der kantonalen Gebäudeversicherung mit Verfügung vom 22. Januar 2016 festgesetzt worden ist. Sie machen auch nicht geltend, diese Verfügung angefochten zu haben (vgl. § 34 Gebäudeversicherungsgesetz). Grundsätzlich besteht daher eine Bindung einer Verwaltungsbehörde an den Entscheid der sachkompetenten Behörde bei der Beurteilung der Vorfrage der Höhe des Gebäudeversicherungswerts als Grundlage für den unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu ermittelnden Gebäudewert (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich 2020, N 1760 ff.). Dies gilt insbesondere dann, wenn nicht neue Tatsachen dargetan und belegt werden, welche der sachkompetenten Behörde nicht bekannt gewesen waren oder diese den massgebenden Sachverhalt klar falsch beurteilt hat (vgl. zur entsprechenden Rechtsprechung zur Bindung der Administrativbehörde an Strafurteile in Strassenverkehrssachen: VGE VD.2020.10 vom 25. September 2020 E. 3.3.2 m.H.). Solche Noven oder Anhaltspunkte für eine klar falsche Bewertung der eigenständigen Wohnung durch die Gebäudeversicherung machen die Rekurrierenden auch im vorliegenden Verfahren nicht konkret geltend.

E. 4.4.3

4.4.3.1 Weiter bestreiten die Rekurrierenden darüber hinaus wie schon im vorinstanzlichen Verfahren ganz allgemein «die Richtigkeit und rechtliche sowie tatsächliche Herleitung des angefochtenen Vermögenssteuerwerts ihres Eigenheims sowohl dem Grundsatz als auch der Höhe nach, und zwar in Bezug auf jede Berechnungskomponente». Die Festlegung des Gebäudewerts richte sich zwar nach den Feststellungen der Gebäudeversicherung, wobei der Steuerverwaltung ein erhebliches Ermessen zukomme. Dieses gebrauche sie nicht pflichtgemäss, wenn sie die Gebäudeentwertung bei selbstgenutzten Eigenheimen im Vergleich zu Mietobjekten nicht genügend berücksichtige. Weiter machen sie geltend, dass sich der Wert des steuerbaren Vermögens nach dem Stand am Ende der Steuerperiode bemesse (§ 45 Abs. 1 StG). Bei selbstbewohntem Grundeigentum sei dem jährlich angepassten Gebäudeversicherungswert Rechnung zu tragen. Unter Hinweis auf den Index der Gebäudeversicherung für die Jahre 2009 bis 2018 machen sie geltend, es könne nicht angehen, dass der höhere Gebäudeversicherungswert des Jahres 2011 indexiert und auf die Steuerperiode 2016 angewendet werde, wenn bereits der (tiefere) Gebäudeversicherungswert 2016 bekannt sei. Auch im Rahmen eines Massenveranlagungsverfahrens sei es der Steuerverwaltung zuzumuten, den Steuerwert an diesen geglätteten, amtlichen und jährlich publizierten Gebäudeversicherungsindex anzupassen, zumal auch die Gebäudeversicherung im Massenverfahren arbeite. Die Steuerverwaltung müsse daher grundsätzlich jedes Jahr die Anpassung des

Gebäudeversicherungswerts bei der Festsetzung des Vermögenssteuerwerts nachführen, ansonsten sie das Stichtagsprinzip gemäss Art. 17 Abs. 1 StHG verletze.

4.4.3.2 Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, die Rekurrierenden verkennten, dass die Verkehrswertfestsetzung für selbstbewohnte Liegenschaften einen unverhältnismässig grossen Aufwand bedeute. Es sei unvermeidlich, dass der Bewertungsstichtag vom Zeitpunkt, ab dem der neue Steuerwert gelte, abweiche. Es sei faktisch nicht möglich, jeweils auf die Werte per Ende der jeweiligen Steuerperiode abzustellen.

4.4.3.3 Darin ist der Vorinstanz zu folgen. Gemäss dem von der Steuerverwaltung bei der Liegenschaftsbewertung per Ende 2016 einheitlich angewandten Merkblatt Neubewertung gilt als Bewertungsstichtag, auf dem die Bewertungsparameter (Gebäudeversicherungswert, Altersentwertung, absoluter Landwert) basieren, der 31. Dezember 2014. Daher war bei allen Neubewertungen aus Rechtsgleichheitsgründen auf den Gebäudeversicherungswert pro 2014 abzustellen. Da die Gebäude von der Gebäudeversicherung periodisch geschätzt und die ermittelten Gebäudeversicherungswerte für die Folgejahre bis zu einer Neuschätzung jeweils mit dem Baukostenindex indexiert werden, wird damit der Gleichbehandlung aller, zu verschiedenen Zeitpunkten von der Gebäudeversicherung geschätzten Liegenschaften Rechnung getragen. Da dieser Gebäudeversicherungswert aber nicht unmittelbar als massgebender Gebäudewert gilt, sondern dieser vielmehr durch die pauschal zu ermittelnde Altersentwertung bestimmt wird, bleibt die Schätzung des Vermögenswertes unter einheitlicher Berücksichtigung des Gebäudeversicherungswerts pro 2014 aufgrund des grossen Regelungs- und Anwendungsspielraums bei der Bestimmung der Schätzungsmethode wie auch der aus praktischen und veranlagungsökonomischen Gründen folgenden Notwendigkeit einer gewissen Pauschalierung und Schematisierung zulässig (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; VGE VD.2019.7, VD.2019.8, VD.2019.9, VD.2019.10, alle vom 25. September 2019 E. 3.1; sowie oben E. 4.1).

Entgegen der Auffassung der Rekurrierenden ist bei der Vermögensbesteuerung von Liegenschaften auch keine jährliche Anpassung der Steuerwerte erforderlich. Zweck einer Bewertungsverfügung ist es vielmehr, solange auf alle betroffenen Veranlagungsverfügungen auszustrahlen und die Werte zu fixieren, bis die Verhältnisse eine Neubewertung erfordern (BGer 2C_1123/2018 vom 8. Januar 2019 E. 3.2.3; Kocher, a.a.O., § 28 N 501). Zudem ist das Stichtagsprinzip bei der Wertbestimmung von Liegenschaften insoweit nicht wörtlich zu nehmen, als ein gewisser Beobachtungszeitraum herangezogen werden darf, solange nur die Verhältnisse gleichbleibend sind (BGer 2C_68/2021 vom 22. Februar 2021 E. 3.3.6; Kocher, a.a.O., § 28 N 510). Nichts anderes folgt auch aus der Feststellung von König/Maduz, wonach es den Kantonen gemäss Art. 17 Abs. 1 und 15 Abs. 2 StHG harmonisierungsrechtlich nicht erlaubt sei, das Vermögen in grösseren zeitlichen Intervallen als einem Jahr zu bewerten (König/Maduz, in: Zweifel/Beusch (Hrsg.), Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 3. Aufl., Basel 2017, Art. 17 N 2). Diese Aussage bezieht sich offensichtlich auf den Vermögensbestand und die Bewertung von Vermögenswerten mit einem einfach feststellbaren Vermögenswert (z.B. börsenkotierte Aktien), nicht aber auf Liegenschaften, deren Vermögenswert mit einer Bewertungsverfügung festgestellt wird. Nichts anderes ergibt sich auch aus BGE 131 I 291 E. 2.5.3 S. 300, auf den die Autoren Bezug nehmen, wird doch in dieser Entscheidung keine

jährliche Neubewertung sämtlicher im Kanton liegenden Grundstücke verlangt.

4.4.3.4 Daraus folgt, dass auch keine Anhaltspunkte für eine unzutreffende Bemessung des Gebäudewerts bei der Bewertung der Liegenschaft vorliegen. Zurückzukommen ist auf den diesbezüglich geltend gemachten Aspekt der Gleichbehandlung mit vermietetem Grundeigentum.

E. 4.4.4

4.4.4.1 Mit ihrem Rekurs rügen die Rekurrierenden sodann, die Steuerverwaltung habe keinen Beweis beigebracht, nicht einmal glaubhaft gemacht, dass der absolute Landwert korrekt ermittelt worden sei. Die Ermittlung des absoluten Landwerts müsse aus Gründen der Statistik auf einer ausreichend grossen Zahl von Transaktionen beruhen.

4.4.4.2 Zur Bestimmung des relativen Landwerts stützte sich die Steuerverwaltung auf den absoluten Landwert gemäss Bodenwertkatalog der Bodenbewertungsstelle des kantonalen Grundbuch- und Vermessungsamts ab. Für deren Berechnung stehen dieser die Bodenpreissammlung aller im Kanton erfolgten Transaktionspreise von bebauten und unbebauten Grundstücken zur Verfügung. Wie das Verwaltungsgericht festgestellt hat, hat die Grundstückeigentümerschaft die Möglichkeit, bei der Bodenbewertungsstelle selber eine Richtwertangabe betreffend ihr Grundstück einfordern zu können. Ohne konkrete Hinweise seitens der steuerpflichtigen Person seien deshalb im Verfahren der Massenverwaltung aufgrund des Schematismus bei der Ermittlung des Schätzwertes keine Unterlagen zu Vergleichsliegenschaften einzuholen. Zudem kann die Steuerrekurskommission auf konkrete Hinweise für eine Überbewertung einer Liegenschaft ergänzende Auskünfte bei der Bodenbewertungsstelle über die Preisauswertungen als sogenannte Richtwertangaben vortragen. Das Gericht stützte sich dabei auf die im Abgaberecht geltenden Normentheorie in sinngemässer Anwendung von Art. 8 des Zivilgesetzbuches (ZGB, SR 210), wonach der steuerpflichtigen Person für steueraufhebende oder -mindernde Tatsachen die objektive Beweislast zukommt, während die Steuerbehörde jene für steuerbegründende und -erhöhende Tatsachen trifft (Locher, Kommentar zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, III. Teil, Art. 102 ■ 222 DBG, Basel 2015, Einführung zu Art. 109 ff. N 11 und Einführung zu Art. 122 ff. N 36; Behnisch, Die Verfahrensmaximen und ihre Auswirkungen auf das Beweisrecht im Steuerrecht [dargestellt am Beispiel der direkten Bundessteuer], in: ASA 56 [1987/1988], S. 577, 624 ff.; Zweifel/Casanova/Beusch/Hunziker, Schweizerisches Steuerverfahrensrecht Direkte Steuern, 2. Auflage, Zürich 2018, § 14 N 3 und § 19 N 8; BGE 140 II 248 E. 3.5 S. 252; 121 II 257 E. 4c/aa S. 266; vgl. VGE VD.2016.2 und 3 vom 17. September 2016 E. 3.2.2, VD.2016.135 vom 20. Oktober 2016 E. 2.1). Diese Beweislastverteilung setzt dabei voraus, dass der den steuerpflichtigen Personen obliegende Beweis für sie leistbar ist (Zweifel/Casanova/Beusch/Hunziker, a.a.O., § 19 N 9). Die Rekurrierenden hätten daher der Steuerverwaltung im gesetzlich vorgesehenen, schematischen Verfahren dem auf der Grundlage der von der Bodenbewertungsstelle ermittelten Werte errechneten Steuerwert konkrete Anhaltspunkte für ein deutliches Abweichen des ermittelten Steuerwerts vom tatsächlichen Verkehrswert ihrer Liegenschaft, etwa aufgrund einer privaten Liegenschaftsschätzung, entgegen zu halten (VGE VD.2021.30 vom 17. Februar 2022 E. 3.2.1 m.H. auf VD.2019.10 vom 25. September 2019 E. 5.3.2 f.). Auch in anderen Verfahren wurde festgestellt, dass der Bodenbewertungsstelle mit Bezug auf einzelne, von der Steuerverwaltung bewertete Grundstücke auch konkrete Einwände zur weiteren Prüfung unterbreitet werden können (vgl. VGE VD.2021.80 vom 16. Februar 2022 E. 4.5). Dies

haben die Rekurrierenden unterlassen. Sie haben auch sonst keine konkreten Rügen erhoben, welche die Einholung ergänzender Auskünfte bei der Bodenbewertungsstelle erforderlich gemacht hätten.

4.4.4.3 Offensichtlich falsch ist zudem die Auffassung, dass ertragsloses Vermögen, welches Unterhaltskosten verursache, steuerrechtlich nicht zu berücksichtigen sei. Ob ein Vermögenswert mit einem Verkehrswert einen Ertrag abwirft oder nicht, ist für den Grundsatz seiner Berücksichtigung bei der Vermögenssteuer irrelevant. Deshalb unterstehen etwa auch Kunstwerke, welche hohe Unterhaltskosten, aber keinen Ertrag nach sich ziehen können, der Vermögenssteuer. Der fehlende Ertrag ist allein bei der Bewertung wertmindernd zu berücksichtigen (Ramseier, in: Tarolli Schmidt/Villard/Bienz/Jaussi, Kommentar zum Basler Steuergesetz, Basel 2019, § 46 N 60). Genau dies hat die Steuerverwaltung auch getan, indem für zwei Drittel der Parzellenfläche bloss ein Drittel des Landwerts angerechnet worden ist. Ein grosser Umschwung erhöht den Wert eines Grundstücks an bevorzugter Lage offensichtlich, weshalb er zu Recht mit einem aufgrund des reduzierten Nutzwerts herabgesetzten Landwert zur Bestimmung des Vermögenssteuerwerts der Liegenschaft berücksichtigt worden ist.

4.4.5 Die Rekurrierenden rügen weiter, dass bei der Festlegung des Steuerwerts der Aspekt der Wertminderung aufgrund der Belastung des Grundstücks mit einer Bauverbotslinie unbeachtet geblieben sei. Die Bauverbotslinie sei bei der Ermittlung des relativen Landwerts beim «Anteil 2» nicht berücksichtigt worden.

Die Rekurrierenden konkretisieren nicht, welchen Einfluss die geltend gemachte Bauverbotslinie auf die Bewertung ihres Grundstücks hat. Aus ihren Ausführungen folgt, dass diese Grundstücksteile belastet, deren eingeschränkten Nutzbarkeit bereits mit einem Abschlag von 2/3 auf dem bemessenen relativen Landwert berücksichtigt worden ist. Weiter machen die Rekurrenten auch nicht geltend, dass die Belastung ihres Grundstücks zu einer Reduktion des Masses der zonenrechtlich zulässigen Bebauung führen würde, während bei der Bewertung des Grundstücks von einer über die bestehende Bebauung hinausgehende baulichen Nutzbarkeit der Liegenschaft ausgegangen worden wäre. Hierfür fehlt jeder Anhaltspunkt. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf die Rüge der Rekurrierenden mit Bezug auf diese Bauverbotslinie nicht weiter eingetreten ist.

4.4.6 Schliesslich stellen sich die Rekurrierenden auf den Standpunkt, dass nicht ersichtlich sei, ob und inwiefern die Überhitzung des lokalen Immobilienmarkts angemessen korrigiert worden sei. Da in [...] nachweislich nur sehr wenige Transaktionen als Bewertungsreferenz herangezogen werden könnten, müsse beim absoluten Landwert eine Korrektur nach unten vorgenommen werden. Zudem belege der UBS Swiss Real Estate Bubble Index (act. 3/17 ■ 19), dass sich in den letzten Jahren ein «Blasenrisiko» aufgebaut habe und eine temporäre Überbewertung der Grundstücke bestehe. Nach der Diagnose der UBS würden Basel und [...] dabei als «Risikozone» gelten. Es würden auf dem Markt unbeachtliche Spekulationspreise bezahlt. Deshalb taugten die wenigen Käufe im hier interessierenden Perimeter von [...] in der Zeit von 2013 bis 2015 a priori nicht.

Auch darin kann den Rekurrierenden nicht gefolgt werden. Die Rekurrierenden legen auch in diesem Zusammenhang nicht ansatzweise dar, wieso ein Grundstückswert, welcher trotz steigender Bodenpreise um 30 % unter dem sechs Jahre zuvor von den Rekurrierenden selber bezahlten Kaufpreis einen in den Jahren 2013 bis 2015 überhitzten Liegenschaftsmarkt widerspiegle. Dabei ist zu beachten, dass ein Steuerwert, der in der

Regel 60 Prozent des Marktwertes oder 70 Prozent des Schätzwerts entspricht, bundesrechtswidrig ist (BGer 2C_418/2020 vom 21. Dezember 2021 E. 4.4.9).

4.5 Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der von der Steuerverwaltung ermittelte Steuerwert der Liegenschaft der Rekurrierenden zu deren Nachteil von ihrem tatsächlichen Verkehrswert massgebend abweicht.

E. 5

Die Rekurrierenden machen mit ihrem Rekurs aber weiterhin geltend, dass der so ermittelte Vermögenswert ihrer Liegenschaft zu einer systematischen Benachteiligung des Selbstbewohnens führe.

5.1 Die Vorinstanz hat dazu erwogen, das Gleichbehandlungsgebot gemäss Art. 8 Abs. 1 BV gebiete die gleiche Behandlung von Gleichem nach Massgabe seiner Gleichheit und die ungleiche Behandlung von Ungleichem nach Massgabe seiner Ungleichheit. Es werde verletzt, wenn ein Erlass rechtliche Unterscheidungen treffe, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich sei oder Unterscheidungen unterlasse, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängten (vgl. statt vieler bspw. BGE 138 I 225 E. 3.6.1). Nach geltender Rechtsprechung stelle es jedoch keine unzulässige Ungleichbehandlung dar, wenn eine vermietete Liegenschaft nach dem Ertragswert und eine selbstgenutzte Liegenschaft nach dem Realwert bewertet werde. Die Regelung, wonach vermietete Liegenschaften einerseits und selbstgenutzte Grundstücke andererseits unterschiedlich bewertet würden, sei auch nach den Vorgaben des harmonisierten Steuerrechts nicht zu beanstanden (vgl. dazu bspw. Entscheid der Steuerrekurskommission Nr. 43/2003 vom 18. September 2003, in: BStPra XVIII, 3/2016, S. 231 ff.). Bei selbstbewohnten Liegenschaften könne kein Ertragswert anhand der effektiven Erträge in Betracht kommen, da solche Erträge eben gerade nicht erzielt würden. Selbstbewohnte Einfamilienhäuser seien zudem im Gegensatz zu Mehrfamilienhäusern keine Renditeobjekte und entsprechend auch keine Investitionsgüter, sondern Konsumgüter. Somit seien sie in Bezug auf den Vermögenssteuerwert auch nicht vergleichbar. Entsprechend seien die unterschiedlichen Bewertungsmethoden aus steuerlicher Optik sachlich gerechtfertigt, weshalb der Grundsatz der Rechtsgleichheit nicht verletzt werde. Entsprechend seien auch die Verfahrensanträge der Rekurrierenden, wonach die Marktmiete des Grundstücks zu ermitteln und der Vermögenssteuerwert des Grundstücks im Falle der Fremdnutzung zu beziffern sei, abzuweisen.

5.2 Mit ihrem Rekurs halten die Rekurrierenden an ihrem Standpunkt fest, dass die Bewertung von vermieteten und selbstbewohnten Grundstücken nach gleichen Grundsätzen erfolgen müsse. Sie machen geltend, dass die angefochtene Festsetzung des Vermögenssteuerwerts massiv und systematisch finanziell ungünstiger als bei Vermietung zur Marktmiete sei. Der Vermögenssteuerwert ihres selbstbewohnten Eigenheims dürfe daher nicht höher festgesetzt werden, als wenn sie dieses zur möglichen Marktmiete vermieten würden. Es sei rechtlich unzulässig, dass die Steuerverwaltung bei selbstbewohntem Wohneigentum zur Ermittlung der steuerbaren Eigenmiete (beim Selbstbewohnen) einen Zinssatz von 3,5 % anwende, während beim gleichen Objekt im Falle der Vermietung der Zinssatz von 6,5 % als Kapitalisierungszinssatz zur Ermittlung des Vermögenssteuerwerts aus dem erzielten Nettomietzins gelte. Es würden damit durch die Anwendung von unterschiedlichen Zinssätzen für identische ■ und auch für vergleichbare ■ Wohnobjekte jeweils zum Nachteil des selbstbewohnten Wohneigentums

nicht zu rechtfertigende und nicht auflösbare Widersprüche sowie Diskrepanzen resultieren. Zum Vergleich machen sie geltend, dass die Eigenmiete ihrer Liegenschaft C_____ aufgrund des angefochtenen Vermögenssteuersatzes gemäss dem Eigenmietwertsatz gemäss § 16 Abs. 1 StV von 3,5 % in der Steuerperiode 2016 CHF 78'155.- pro Jahr betragen habe. Für das Grundstück der Rekurrierende bestehe kein eigentlicher Markt. Die einzigen, im näheren Umfeld zur Liegenschaft C_____ am Markt zur Vermietung angebotenen Immobilien waren Ende 2016 die Liegenschaften [...] mit einer Grundstückfläche von 2'469 m² und [...] für einen monatlichen Mietzins von CHF 5'700.- bzw. CHF 5'000.-. Darauf abstellend werde ein gewichteter Mittelwert für das Grundstück C_____ von CHF 5'500.- monatlich angenommen. Abstellend auf diesen Miet-Mittelwert von CHF 66'000.- p.a. resultiere bei Kapitalisierung mit 6,5 % ein Vermögenssteuerwert von CHF 1'015'385.-, ein Wert den die Rekursgegnerin im Einspracheentscheid vom 22. März 2018 als realitätsfremd bezeichnet habe. Rekursgegnerin und Vorinstanz würden damit mit ihren Aussagen bestätigen, dass sie das Bewertungsergebnis von Renditeobjekten als realitätsfremd ansehen. Daraus leiten die Rekurrierenden eine Verletzung des Rechtsgleichgebots durch eine systematische Benachteiligung des Selbstwohnens und eine diskriminierende Bewertungspraxis von selbstgenutztem im Vergleich zu vermietetem Wohneigentum im Kanton Basel-Stadt ab. Sie verlangen daher, dass der Vermögenssteuerwert ihrer Liegenschaft auch im Fall des Selbstwohnens maximal so hoch festgesetzt wird, wie wenn sie diese zu Marktkonditionen vermieten würden.

5.3 Die Argumentation der Rekurrierenden beruht auf der unzutreffenden Annahme, dass es sich bei vermietetem und selbstgenutztem Wohneigentum um vergleichbare Sachverhalte handelt. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden, wie sich sogleich zeigen wird. Folglich erübrigt sich, den Marktmietwert des Grundstücks der Rekurrierenden antragsgemäss zu ermitteln.

5.3.1 Nach Art. 8 Abs. 1 BV ist Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich zu behandeln, bestehenden Ungleichheiten umgekehrt aber auch durch rechtlich differenzierte Behandlung Rechnung zu tragen. Der Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung wird also verletzt, wenn hinsichtlich einer entscheidungswesentlichen Tatsache rechtliche Unterscheidungen getroffen werden, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder wenn Unterscheidungen unterlassen werden, die aufgrund der Verhältnisse hätten getroffen werden müssen (BGer 2C_681/2020 vom 25. Juni 2021 E. 5.1 m.H. auf BGE 147 I 73 E. 6.1; 145 II 206 E. 2.4.1; 143 V 139 E. 6.2.3). Auf dem Gebiet der Steuern wird das allgemeine Gleichbehandlungsgebot durch die Grundsätze der Allgemeinheit und Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie durch den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 BV) konkretisiert. Danach sind Steuerpflichtige in gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen gleich zu besteuern und müssen wesentliche Ungleichheiten in den tatsächlichen Verhältnissen zu entsprechend unterschiedlichen Steuerbelastungen führen (BGE 136 I 49 E. 5.2 S. 59 f. mit Hinweisen; BGer 2C_681/2020 vom 25. Juni 2021 E. 5.1). Der Gesetzgeber hat aber im Abgaberecht innerhalb der Schranken der Verfassung weitgehende Gestaltungsfreiheit. Die Rechtsgleichheit ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht schon verletzt, wenn der Gesetzgeber Lösungen trifft, die nicht in jeder Hinsicht einem bestimmten, wirtschaftlichen, juristischen oder finanzwirtschaftlichen System folgen (BGE 126 I 76 E. 2a S. 78 mit Hinweisen). Eine mathematisch exakte Gleichbehandlung jedes einzelnen Steuerpflichtigen ist aus praktischen Gründen nicht erreichbar. Deshalb ist

eine gewisse Schematisierung und Pauschalisierung des Abgaberechts unausweichlich und deshalb auch zulässig. Soweit keine absolute Gleichbehandlung erzielt werden kann, genügt es, wenn die gesetzliche Regelung nicht in genereller Weise zu einer wesentlich stärkeren Belastung oder systematischen Benachteiligung bestimmter Gruppen von Steuerpflichtigen führt (VGE VD.2014.143 vom 26. Juni 2015 m.H. auf BGE 131 I 291 E. 3.2.1 S. 306 f. m.H.; BGer 2C_681/2020 vom 25. Juni 2021 E. 5.1 m.H. auf BGE 141 II 338 E. 4.5; 133 II 305 E. 5.1; 128 I 240 E. 2.3; 125 I 65 E. 3c, je mit Hinweisen).

5.3.2 Gemäss Art. 14 Abs. 1 StHG kann der Ertragswert bei der Bewertung des Verkehrswerts von Vermögenswerten angemessen berücksichtigt werden. Selbstbewohntes Eigentum wirft im Unterschied zu Mietobjekten gerade keinen Ertrag ab. Der Eigenmietwert ist gerade kein Ertrag. Dessen Berücksichtigung bei der Einkommensbesteuerung dient vielmehr allein der Beachtung der Steuergerechtigkeit und des Grundsatzes der Besteuerung nach Massgabe der finanziellen Leistungsfähigkeit gemäss Art. 8 Abs. 1 und Art. 127 Abs. 2 BV, indem sie den bloss Eigentümerinnen und Eigentümern vorbehaltenen Vorteil der Berücksichtigung ihrer Wohnkosten wie der Hypothekarzinsen oder der Unterhaltskosten ausgleicht (vgl. BGE 143 I 137 E).

E. 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 Ausnahmen 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 Steuerharmonisierungsrechts 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 3'500.-.

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