

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.80 vom 9. Dezember 2022

BS Appellationsgericht, 2022-12-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2022.80

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.80 du 9 décembre 2022

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2022.80 del 9 dicembre 2022

Erwägungen

E. 1

März 2019 E. 1.4, VD.2018.29 vom 16. August 2018 E. 1.2.2, VD.2017.253 vom 18. Juni 2018 E. 1.2.1; 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. 285). Er darf sich im Lauf des Rechtsmittelzugs nicht erweitern (VGE VD.2018.43 vom 1. März 2019 E. 1.4, VD.2018.29 vom 16. August 2018 E. 1.2.2, VD.2017.253 vom 18. Juni 2018 E. 1.2.1; Stamm, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, in: Buser [Hrsg.], Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, Basel 2008, S. 477, 505). Streitgegenstand des verwaltungsgerichtlichen Rekursverfahrens kann nur sein, was bereits Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens gewesen ist oder hätte sein sollen. Gegenstände, über welche die Vorinstanz weder entschieden hat noch hätte entscheiden müssen, sind vom Verwaltungsgericht nicht zu behandeln (VGE VD.2018.43 vom 1. März 2019 E. 1.4, VD.2018.29 vom 16. August 2018 E. 1.2.2, VD.2017.253 vom 18. Juni 2018 E. 1.2.1). Dementsprechend tritt es auf erstmals bei ihm gestellte Anträge nicht ein (VGE VD.2016.221 vom 16. November 2017 E. 1.2.1, VD.2017.17 vom 18. Mai 2017 E. 2.1; Stamm, a.a.O., S. 505; vgl. § 19 Abs. 1 VRPG).

1.5.2 Mit ihrem Rekurs und ihrer Beschwerde ans Verwaltungsgericht stellen die Rekurrenten unter impliziter Bezugnahme auf die Begründung ihrer Rechtsschrift Anträge, welche weit über den Streitgegenstand der angefochtenen Veranlagungsverfügung einerseits und die Anträge im vorinstanzlichen Verfahren andererseits hinausgehen. Streitgegenstand der vorliegenden Verfahren ist allein der Vermögenssteuerwert und der Eigenmietwert der Liegenschaft [...] in [...]. Dieser liegt der Veranlagung der kantonalen Steuern und der Bundessteuer pro 2018 zu Grunde. Auf die weitergehenden Anträge auf einen «direkte[n] Beschluss einer Wertverminderung» (Antrag I.5.) wegen eines «Mangel[s] am Objekt bei Verkauf» (Antrag I.6.) kann daher nicht eingetreten werden. Ebenfalls nicht einzutreten ist auf den Eventualantrag, das Finanzdepartement anzuweisen, die Steuergesetzgebung anzupassen und «eine (vorübergehende) Neuberechnung des Grundstückswertes zu ermöglichen und einzuleiten» (Antrag II.1.) resp. subsubeventualiter «die Steuerrekurskommission [] anzuweisen, das Finanzdepartement zu verpflichten, die vorliegende Gesetzeslücke zu schliessen» (Antrag IV.2b.). Zu entscheiden ist vom Verwaltungsgericht immer nur der Einzelfall. Das Gericht ist nicht kompetent, die Verwaltung formell zu Gesetzesänderungen anzuweisen. Gegenstand eines Rechtsmittels kann sodann bloss das sogenannte Dispositiv des angefochtenen Entscheids, nicht aber dessen Begründung sein. Soweit sich das Rechtsbegehren auf die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung bezieht (Antrag I.2.), kann darauf deshalb nicht eingetreten

werden.

1.5.3 Schliesslich erheben die Rekurrenten neben ihrem auf die Steuerveranlagungen bezogenen Gestaltungsbegehren diverse Feststellungsbegehren. Feststellungsbegehren sind in aller Regel subsidiärer Natur und daher nur zulässig, wenn dem Anliegen der betroffenen Person nicht durch eine Leistungs- oder Gestaltungsverfügung entsprochen werden kann und die betroffene Person ohne eine vorgängige Feststellung einen unzumutbaren Nachteil erlitte. Zudem wird für ein Feststellungsurteil ein aktuelles Feststellungsinteresse vorausgesetzt (Wullschleger/Schröder, a.a.O., S. 297; Rhinow/Koller/Kiss/Thurnherr/Brühl-Moser, Öffentliches Prozessrecht, 4. Aufl., Basel 2021, N 1279 ff.; AGE 622/2009 vom 25. August 2009 und VGE VD.2009.635 vom 2. Dezember 2009). Ein entsprechendes Rechtsschutzinteresse liegt dann vor, wenn die gesuchstellende Person ohne die verbindliche und sofortige Feststellung des Bestands, Nichtbestands oder Umfangs öffentlich-rechtlicher Rechte oder Pflichten Gefahr liefe, dass sie oder die Behörde ihr nachteilige Massnahmen treffen oder ihr günstige unterlassen würde. Dieses Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Grundsätzlich muss auch das Feststellungsinteresse aktuell, individuell und konkret sein. Die festzustellende Rechtsfrage darf nicht abstrakter, rein theoretischer Natur sein, sondern muss einen Zusammenhang mit zu beurteilenden tatsächlichen Gegebenheiten aufweisen (Kölz/Häner/Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl., Zürich 2013, N 340; vgl. Häner, in: Waldmann/Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl., Zürich 2016, Art. 25 N 17; Schwank, Das verwaltungsinterne Rekursverfahren des Kantons Basel-Stadt, Diss. Basel 2003, S. 87; VGE VD.2021.25 vom 10. Januar 2022 E. 1.4.1, VD.2018.29 vom 16. August 2018 E. 1.2.4).

Vorliegend ist nicht erkennbar, dass die Rekurrenten ein Feststellungsinteresse haben, welches über die Beurteilung des massgebenden Steuerwertes ihrer Liegenschaft und des Eigenmietwerts hinausgeht. Auf ihre diversen Feststellungsbegehren kann daher auch insoweit nicht eingetreten werden.

E. 1.5

1.5.1 Steuerrechtliche Rekurse und Beschwerden sind nur im Rahmen des Streitgegenstands zulässig. Streitgegenstand bildet das im angefochtenen Verwaltungsakt geregelte oder zu regelnde Rechtsverhältnis, soweit es angefochten wird (VGE VD.2018.43 vom

E. 2

In der Sache strittig ist zunächst die Höhe des für die Steuern der Rekurrenten pro 2018 massgebenden Vermögenssteuerwertes der Liegenschaft [...] in [...].

Die Steuerrekurskommission erwog, dass die Rekurrenten eine von der rechtskräftigen Bewertungsverfügung vom 15. Dezember 2016 abweichende Festsetzung des Vermögenssteuerwertes ihrer Liegenschaft beantragten. Eine rechtskräftige, in einem selbständigen Verfahren ergangene Bewertungsverfügung strahle jedoch solange auf alle betroffenen Veranlagungsverfügungen aus, bis die Verhältnisse eine Neubewertung erforderten (BGer 2C_1123/2018 vom 8. Januar 2019 E. 3.2.3). Die festgesetzten Vermögenssteuerwerte seien daher bis zum Erlass einer neuen Bewertungsverfügung fixiert. Die Rekurrenten verlangten eine Neufestsetzung des Vermögenssteuerwertes, da die Lärmschutzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) bei ihrer Liegenschaft um 2 Dezibel überschritten würden. Eine individuelle Neufestsetzung des

Vermögenssteuerwertes für selbstgenutzte Grundstücke erfolge gemäss § 55 Abs. 3 der Steuerverordnung (StV, SG 640.11) beim Abbruch, bei einer Neuerstellung oder einer umfassenden Renovation einer Liegenschaft, bei einer Umzonung eines Grundstücks oder bei einer Änderung der Nutzungsart. Eine Überschreitung der Richtwerte für Lärmimmissionen stelle demnach keinen Neubewertungsgrund dar. Umso weniger könne vorliegend die von den Rekurrenten einzig behauptete, aber in keiner Weise belegte Überschreitung der Lärmimmissionsgrenzwerte zu einer Neubewertung ihres Grundstückes führen. Den von den Rekurrenten fragmentarisch eingereichten Unterlagen sei zwar zu entnehmen, dass offenbar im Jahr 2008 erhöhte Lärmwerte festgestellt worden seien. Dies gelte aber aktuell nicht mehr. Vielmehr sei der Feststellungsverfügung des Amts für Umwelt und Energie Basel-Stadt vom 26. Februar 2019 und dem Lärmkataster 2010 zu entnehmen, dass gemäss dem Gesamtverkehrsmodell 2010 keine Überschreitung der gesetzlichen Lärmwerte vorliege. Selbst wenn die Überschreitung der Lärmwerte einen Neubewertungsgrund darstellen würde, wäre daher der Rekurs vorliegend mangels Nachweis abzuweisen. Schliesslich könne eine Neubewertung auch nicht dazu dienen, für Gemeinde und Kanton einen Anreiz zu schaffen, unverzüglich alles zu unternehmen, damit die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV eingehalten würden. Die Höhe der Vermögensbesteuerung richte sich nach Gesetz und Verordnung und diene nicht dazu, allfällige anderweitige Ansprüche gegenüber dem Gemeinwesen durchzusetzen (angefochtene Entscheide, E. 4).

E. 3

Mit ihrem Rekurs rügen die Rekurrenten die Abweisung ihres Sistierungsantrages im vorinstanzlichen Verfahren und beantragen auch im vorliegenden Verfahren eine Sistierung bis zum rechtskräftigen Abschluss des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens VD.2021.104.

3.1 Sie rügen ausserdem, dass die Beschlüsse vom 8. März 2021, mit welchen in den vorinstanzlichen Verfahren die Sistierung der Verfahren abgewiesen worden ist, keine Rechtsmittelbelehrung enthalten hätten. Ein Entscheid über die Sistierung eines Rekurs- und Beschwerdeverfahrens bildet einen Zwischenentscheid. Wie die Steuerrekurskommission in ihrer Vernehmlassung zutreffend anmerkte, unterliegt ein solcher nur dann selbständig der Beurteilung durch das Verwaltungsgericht, wenn er einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann (§ 10 Abs. 2 VRPG). Die Ablehnung der Sistierung eines Verfahrens kann dann einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken, wenn der Aufschub notwendig erscheint, damit der Anspruch einer Verfahrenspartei auf gleiche und gerechte Behandlung im Verfahren (Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV, SR 101] und Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention [EMRK, SR 0.101]) und auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 6 Ziff. 3 EMRK) gewahrt werden kann (vgl. BGer 9C_352/2011 vom 6. Juli 2011 und 9C_358/2011 vom 6. Juli 2011 E. 2). Gründe der Prozessökonomie genügen dagegen nach dem Gesagten nicht zur Begründung eines nicht wieder gutzumachenden Nachteils (VGE VD.2016.186 vom 12. Januar 2017 E. 2.1).

Die Steuerrekurskommission erwog in ihrer Vernehmlassung zutreffend, dass die Abweisung des Sistierungsantrages mit Verfahrensentscheid auch mit dem vorliegenden Rekurs gegen den Endentscheid angefochten werden kann. Den Rekurrenten entstand durch die Abweisung des Sistierungsantrages daher kein nicht wieder gutzumachender Nachteil. Der Zwischenentscheid der Steuerrekurskommission vom 8. März 2021 unterstand daher gemäss § 10 Abs. 2 VRPG nicht dem Rekurs an das Verwaltungsgericht. Der Verzicht auf

die Eröffnung dieses Zwischenentscheides mit einer Rechtsmittelbelehrung ist aus diesem Grund nicht zu beanstanden.

E. 3.2

3.2.1 Weiter rügen die Rekurrenten die Ablehnung ihres Sistierungsgesuchs durch die Steuerrekurskommission in der Sache. Sie verlangen auch im vorliegenden Verfahren die Sistierung des Verfahrens. Die Steuerrekurskommission habe nicht abgeklärt, ob ■ wie von ihnen behauptet ■ eine Grenzwertüberschreitung vorliege. Dadurch habe sie den Sachverhalt ungenügend ermittelt.

3.2.2 Weder das auf das verwaltungsinterne Rekursverfahren anwendbare Gesetz betreffend die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (Organisationsgesetz [OG, SG 153.100]) noch das für das verwaltungsgerichtliche Rekursverfahren massgebende VRPG enthalten eine Regelung über die Sistierung des Verfahrens. Ebenso wenig findet sich im Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren (VwVG, SR 172.021) eine allgemeine Bestimmung zur Verfahrenssistierung. Es rechtfertigt sich daher, hilfsweise die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) respektive die Schweizerische Strafprozessordnung (StPO, SR 312.0) beizuziehen (vgl. VGE VD.2019.116 vom 18. Oktober 2019 E. 3.1, VD.2012.47 vom 28. Juni 2012 E. 2.3). Nach Art. 126 Abs. 1 ZPO kann das Verfahren sistiert werden, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt, namentlich wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig ist. Damit können sich widersprechende Urteile wie auch mehrfache Beweiserhebungen vermieden sowie Prozesskosten und Zeitaufwand vermindert werden (Staehelin, in: Sutter-Somm et. al [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 126 N 3). Auch im Strafprozess kann eine Sistierung unter anderem aus den gleichen Gründen dann erfolgen, wenn das Abwarten des Ausgangs eines anderen Verfahrens angebracht erscheint (Art. 314 StPO). Dabei ist von einer Sistierung des Verfahrens stets nur zurückhaltend Gebrauch zu machen, da sie leicht mit dem Beschleunigungsgebot in Konflikt geraten kann (vgl. AGE BES.2016.52 vom 23. November 2016 E. 2.1, BES.2015.149 vom 4. April 2016 E. 2.2, je mit Hinweisen). Der Entscheid über die Sistierung erfordert somit eine Abwägung zwischen dem Interesse an der Beschleunigung des Verfahrens und dem Grad der Abhängigkeit vom Ausgang eines anderen Verfahrens, wobei es genügt, dass der Ausgang des anderen Verfahrens das vorliegende Verfahren bedeutend vereinfacht (Staehelin, a.a.O., Art. 126 N 3 f.). Diese Grundsätze sind auch im Verwaltungsprozess zur Anwendung zu bringen (VGE VD.2019.116 vom 18. Oktober 2019 E. 3.1, VD.2017.74 vom 6. Oktober 2017 E. 2.1, VD.2015.156 vom 14. März 2016 E. 4.1, VD.2012.207 und VD.2012.211 vom 10. Dezember 2012 E. 2.1).

3.2.3 Eine Sistierung erscheint vor allem dann notwendig, wenn in einem anderen Verfahren über eine für das aktuelle Verfahren notwendigerweise zu klärende Vorfrage entschieden wird. Der Untersuchungsgrundsatz verpflichtet die Behörde dabei aber 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 Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl., Zürich 2016, Art. 12 N 19 ff.). Der Anspruch auf Aktenbeizug setzt unter anderem voraus, dass das einzuholende Beweismittel zur Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts tauglich ist. Die Behörde kann von der Abnahme eines beantragten Beweismittels insbesondere dann absehen, wenn der rechtserhebliche Sachverhalt bereits hinreichend geklärt und der weiter nach Auffassung einer Partei zu erhebende Sachverhalt

für den Entscheid nicht massgebend ist. Ob dies der Fall ist, beurteilt sich mittels einer antizipierten Beweiswürdigung (VGE VD.2019.7■10, je vom 25. September 2019 E. 5.2.1 f.; VGE VD.2017.150 vom 14. Mai 2018 E. 2.2; Kölz/Häner/Bertschi, a.a.O., N 153 und 457; Waldmann/Bickel, in: Waldmann/Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl., Zürich 2016, Art. 33 N 3, 7 und 12 ff. und 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■10 je vom 25. September 2019 E. 5.2.1 f., 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; vgl. auch VGE VD.2020.24 vom 4. März 2022 E. 2.1.2.2, mit weiteren Hinweisen).

3.2.4 Es ist daher in der Sache zu prüfen, ob und inwieweit die Klärung der tatsächlichen Lärmbelastung bei der Liegenschaft der Rekurrenten und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für die Steuerveranlagung 2018 relevant sind.

E. 4

4.1 Die Rekurrenten stellen sich auf den Standpunkt, es sei zu prüfen, «ob der 2016 ■ bei legalen Verhältnissen ■ neu berechnete Vermögenssteuerwert auch bei illegalen Verhältnissen (ab 01.04.2018) weiterhin angewendet werden» dürfe oder «ob ein Gesetzesbruch des Staates beim Vermögenssteuerwert von Grundstück und Liegenschaft angemessen berücksichtigt werden» müsse. Sie machen geltend, bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung bestehe eine Sanierungspflicht, welche bis spätestens per 31. März 2018 habe erfüllt werden müssen (Art. 17 Abs. 4 lit. b LSV). Gemäss dem Bericht [...] des [...] vom August 2005 würden die Immissionsgrenzwerte im [...] überschritten, weshalb die Gemeinde in der Pflicht stehe, eine Lärmsanierung durchzuführen. Es fehle aber jeglicher Beweis für einen gesetzeskonformen Abschluss der erforderlichen Lärmsanierung. Es sei nicht nachvollziehbar, dass das Amt für Umwelt und Energie in einer Feststellungsverfügung vom 26. Februar 2019 bestätigt habe, dass die Grenzwerte eingehalten würden. Das Amt für Umwelt und Energie habe selbst eingestanden, dass eine schlüssige Begründung für die Zahlen des Lärmkatasters 2018 fehle und eine «theoretische Überprüfung durchgeführt werde». Daher hätten die Rekurrenten die Feststellungsverfügung nicht akzeptiert und dagegen Rekurs erhoben. Es liege aus diesem Grund noch kein belastbarer Lärmwert vor. Mit der Abweisung ihres Sistierungsgesuchs habe die Steuerrekurskommission den Rekurrenten die Möglichkeit verwehrt, die Illegalität der Lärmsituation ihrer Liegenschaft zu beweisen. Dies stelle eine Rechtsverweigerung und Willkür dar. Bei illegalen Zuständen betreffend Lärm bestehe betreffend Grundstücks- bzw. Liegenschaftswert eine Gesetzeslücke. Für die Dauer des ungesetzlichen Zustands müsse der Rechtsbruch bei der Bewertung mit einer vorübergehenden Neuberechnung oder einem ausserordentlichen Abzug beim Liegenschaftswert berücksichtigt werden. Es liege ein Wertverlust vor, solange «staatliche Institutionen» gegen die Umweltgesetze verstiessen. Dieser verschwinde erst mit einer lärmrechtlich korrekten Sanierung der Strasse. Dieser Wertverlust sei gemäss Gutachten der Firma [...] AG im Jahr 2005 auf CHF 60'000.■ pro Dezibel über dem Immissionsgrenzwert beziffert worden.

E. 4.2

4.2.1 Das Vermögen wird 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. Aufl., Basel 2017, Art. 14 N 28).

Der Verkehrswert bestimmt sich nach dem objektiven Marktwert eines Vermögenswerts, den eine Käuferin oder 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 bestimmbare Grösse, sondern in der Regel ein Schätz- oder Vergleichswert (BGE 131 I 291 E. 3.2.2 S. 307, 128 I 240 E. 3.2.1 S. 249). Mit jeder Schätzung ist, unabhängig von der angewendeten Methode, ein Streubereich der Ungenauigkeit verbunden. Jede Schätzmethode führt zwangsläufig zu einer gewissen Pauschalierung und Schematisierung und vermag nicht allen Einzelaspekten völlig gerecht zu werden. Dies ist aus praktischen und veranlagungsökonomischen Gründen unvermeidlich und in einem gewissen Ausmass zulässig, auch wenn dabei die rechtsgleiche Behandlung nicht restlos gewährleistet wird (BGE 131 I 291 E. 3.2.2 S. 307, 128 I 240 E. 2.3 S. 243; BGer 2C_834/2015 vom 15. Februar 2016 E. 2.4 f.; 2P.36/1999 vom 3. November 2000 E. 2c). Die Methode kommt dort an ihre Grenze, wo ein Missverhältnis zwischen den amtlichen Werten und den ordentlicherweise erzielten Verkaufspreisen besteht (BGer 2A.109/2007 vom 9. August 2007 E. 4.1) und die Anwendung der amtlichen Werte zu klar gesetzwidrigen oder unhaltbaren Ergebnissen führen würde (BGE 131 I 291 E. 3.2.2 S. 307).

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 bestimmte der Regierungsrat mit Bezug auf selbstgenutzte Grundstücke, 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 (§ 51 Abs. 2 StV). Der Landwert entspricht dem relativen Landwert, welcher sich aus dem absoluten Landwert gemäss Bodenkatalog ableitet und die altersabhängige Nutzungsintensität des Grundstücks durch einen prozentualen Einschlag berücksichtigt. Der Bodenkatalog enthält die auf den Erhebungen des kantonalen Grundbuch- und Vermessungsamts basierenden absoluten Landwerte. Diese richten sich nach dem Durchschnitt der Immobilienpreise, welche bei vergleichbaren Verhältnissen in derselben Gegend und Bauzone in den letzten zwei Jahren vor der Bewertung bezahlt wurden. Zum Ausgleich von Schwankungen und Spitzenwerten wird auf diesem Mittelwert ein

prozentualer Einschlag gewährt (§ 51 Abs. 3 StV).

4.2.2 In Anwendung dieser gesetzlichen Methode setzte die Steuerverwaltung den Vermögenssteuerwert der von den Rekurrenten selbst genutzten Liegenschaft [...] mit Verfügung vom 15. Dezember 2016 ab der Steuerperiode 2016 auf CHF 503'000.■ fest. Massgebend für die Bewertung war dabei als Stichtag der 31. Dezember 2014.

Gegen diese Verfügung erhoben die Rekurrenten mit Eingabe vom 22. Dezember 2016 Einsprache. Mit einem Zusatz zu ihrer Einsprache vom 14. Februar 2017 bezogen sie sich dabei explizit auf die Lärmbelastung ihrer Liegenschaft. Sie machten geltend, dass bei ihrem Haus der Immissionswert als überschritten eingestuft worden sei. Der eingebaute Flüsterbelag habe leider nur für eine kurze Zeit eine Entlastung gebracht. Aufgrund der Umleitung des Verkehrs aus der [...] habe zudem ein massiver Zusatzverkehr eingesetzt. Demgegenüber würden etwa die Grundstücke auf der anderen Strassenseite weniger belastet und seien daher höher zu bewerten, während ihr Grundstück niedriger zu bewerten sei. Die Rekurrenten beantragten diesbezüglich Einsicht in die Bewertung. Soweit kein Unterschied zwischen den beiden Strassenseiten gemacht worden sei, beantragten sie «eine angemessene Berücksichtigung des Verkehrslärms bei der Bewertung des Grundstücks, da Verkehrslärm eine massive Benachteiligung beim Wert und Verkauf einer Liegenschaft darstelle». Diese Einsprache wies die Steuerverwaltung mit Einspracheentscheid vom 19. September 2017 ab. Sie stellte sich dabei auf den Standpunkt, dass bei der Bewertung der Liegenschaft der Rekurrenten deren Besonderheiten wie auch den Immissionen Rechnung getragen worden sei. Die «geltend gemachten negativen Einflussfaktoren (Lärmimmission infolge Strassenbauarbeiten und Zusatzverkehr)» schlugen «sich in den Immobilienpreisen und damit auch in den von der Bodenbewertungsstelle ermittelten Bodenwerten der Liegenschaften in den betreffenden Quartieren und Strassenabschnitte nieder» und seien «somit mitberücksichtigt». Insgesamt lasse sich auch mit Blick auf den von den Rekurrenten im Jahr 2003 bezahlten Erwerbspreis ihrer Liegenschaft von CHF 710'000.■ nicht sagen, dass der von der Steuerverwaltung ermittelte Vermögenssteuerwert mit Blick auf die am Immobilienmarkt erzielbaren Liegenschaftspreise unrealistisch oder unangemessen wäre. In der Folge bezogen die Rekurrenten mit Schreiben vom 26. September 2017 zu diesem Einspracheentscheid gegenüber der Steuerverwaltung Stellung. Sie rügten darin, dass auf ihr «Hauptproblem, die Grundstückminderung durch den Verkehrslärm und die damit verbundenen Einschränkungen der Lebensqualität» auf ihrem Grundstück gar nicht eingegangen worden sei. Gemäss einer E-Mail der Leiterin der Bodenbewertungsstelle seien die Immissionen bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden. Sie seien enttäuscht, «mit einer falschen Auskunft abgespiesen» worden zu sein. Sie würden aber auf einen Rekurs bei der Steuerrekurskommission verzichten. Damit wurde die Bewertung gemäss Verfügung vom 15. Dezember 2016 rechtskräftig.

4.2.3 Das Bundesgericht hat festgestellt, dass der Hauptzweck einer in einem selbständigen Verfahren ergangenen rechtskräftigen Bewertungsverfügung darin liegt, solange auf alle betroffenen Veranlagungsverfügungen auszustrahlen, bis die Verhältnisse eine Neubewertung erforderten. Es tritt daher eine Rechtskrafterstreckung ein, die einzig dadurch behoben werden kann, dass eine neue Bewertungsverfügung ergeht. Bis dahin sind die Werte fixiert (BGE 2C_1123/2018 vom 8. Januar 2019 E. 3.2.3).

Die Rekurrenten sehen, im Falle einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, den Ablauf der bis zum 31. März 2018 verlängerten Frist für die Durchführung von Sanierungen und Schallschutzmassnahmen gemäss Art. 17 Abs. 4 lit. b LSV als Grund für eine solche

Neubewertung. Es ist jedoch nicht ersichtlich, welchen Einfluss dieser Fristablauf und eine allenfalls rechtswidrig unterlassene Sanierung des [...] auf den Verkehrswert einer Liegenschaft hat bei einer bestehenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte. Es ist nicht zu bestreiten, dass die Lärmbelastung einer Liegenschaft einen solchen Einfluss haben kann. Darauf deutet auch das Gutachten der Firma [...] AG im Jahr 2005 hin. Demnach führe eine Reduktion der Lärmbelastung je Dezibel zu einer maximalen Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke von CHF 60'000.■. Die geltend gemachte Lärmbelastung bestand gemäss den Ausführungen der Rekurrenten aber bereits im massgebenden Bewertungszeitpunkt. Das Gleiche gilt für die gemäss § 46 Abs. 2 StG in Verbindung mit § 51 Abs. 3 StV massgebende Dauer von zwei Jahren, während der die am Markt erzielten Preise für ähnliche und vergleichbare Objekte in der gleichen Umgebung erhoben werden. Gegen die Festsetzung des Vermögenssteuerwerts mit Verfügung vom 15. Dezember 2016 erhoben die Rekurrenten Einsprache. Der Immissionsbelastung ihrer Liegenschaft sei bei der Bewertung und der Auswahl der zum Vergleich herangezogenen Grundstücksgeschäfte nicht ausreichend Rechnung getragen worden. Nachdem die Steuerverwaltung diesen Einwand mit dem Einspracheentscheid verworfen hatte, verzichteten die Rekurrenten auf die Anfechtung des Bewertungsentscheides.

Die Rekurrenten anerkennen denn auch explizit, dass sie 2016 auf eine weitere Einsprache gegen die damalige Neubewertung verzichtet und «den damaligen Entscheid grundsätzlich (knurrend) akzeptiert» hätten. Sie machen geltend, dass eine weitere Anfechtung sinnlos gewesen wäre. Damals habe noch die theoretische Möglichkeit bestanden, dass bis zum 31. März 2018 ein rechtmässiger Zustand hergestellt würde. Sie hätten Eingriffe in ihre Rechtsgüter solange dulden müssen, als sie noch nicht gesetzes- oder rechtswidrig erfolgten. Darin kann den Rekurrenten nicht gefolgt werden. Massgebend für die Bewertung ihrer Liegenschaft war die per 31. Dezember 2014 bestehende Situation ohne Lärmsanierung. Erst die Durchführung einer solchen, nicht schon deren «theoretische Möglichkeit» konnte aber zu der Wertsteigerung ihrer Parzelle führen.

Daraus folgt, dass die Steuerverwaltung mit der Bewertungsverfügung vom 15. Dezember 2016 rechtskräftig über den massgebenden Vermögenssteuerwert der Liegenschaft [...] in [...] entschieden hat. Auch wenn die Rekurrenten die Richtigkeit der entsprechenden Feststellung bestreiten, berücksichtigte die Steuerverwaltung bei der Bewertung explizit auch die aktuelle Lärmbelastungssituation aufgrund der herangezogenen Vergleichswerte. Es ist nicht erkennbar, welche Verkehrswertreduktion mit dem Ablauf der Sanierungsfrist gemäss Art. 17 Abs. 4 lit. b LSV eingetreten sein kann. Die Rekurrenten machen auch nicht geltend, dass nach dem 31. März 2018 tiefere Grundstückspreise für die Liegenschaften auf der Strassenseite des [...], auf welcher ihr Grundstück liegt, bezahlt worden wären. Es ist zudem nicht ersichtlich, inwiefern hier ein rechtswirksamer Unterschied «zwischen einem Grundstück, welches wegen legalen Verhältnissen uneingeschränkt benutzt werden» könne, und «einem Grundstück, bei dem der Gebrauch aufgrund von illegalen Verhältnissen eingeschränkt» sei, vorliegt. Damit erweist sich auch die Rüge der Rekurrenten, es liege eine Verletzung der Rechtsgleichheit vor, als unbegründet. Für die Bemessung des Vermögenssteuerwerts einer Liegenschaft ist deren Verkehrswert massgebend. Dieser hängt auch von der Lärmbelastung ab. Nach Auffassung der Steuerverwaltung wurde der Lärmbelastung mit dem rechtskräftigen Bewertungsentscheid vom 15. Dezember 2016 Rechnung getragen.

Im parallelen Verfahren VD.2021.104, auf welches die Rekurrenten mit ihrem Sistierungsantrag Bezug nehmen, verlangen sie für den Fall einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte die Verpflichtung der Vollzugsbehörde, bei der [...] eine sofortige Lärmsanierung im Bereich dieser Überschreitungen einzufordern. Sie stellen sich also auf den Standpunkt, dass auch nach Ablauf der Sanierungsfrist gemäss Art. 17 Abs. 4 lit. b LSV im Falle einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte eine Lärmsanierung verlangt und erzwungen werden kann. Es ist daher ökonomisch nicht erkennbar, welche Wirkung der Ablauf der genannten Frist auf die am Markt erzielbaren Verkaufspreise und mithin den Verkehrs- und damit den Vermögenssteuerwert der Liegenschaft der Rekurrenten haben soll.

4.2.4 Daraus folgt mit der entsprechenden Feststellung der Steuerrekurskommission, dass für die Veranlagung der kantonalen Steuern und der Bundessteuer pro 2018 der Vermögenssteuerwert gemäss der Bewertungsverfügung vom 15. Dezember 2016 weiterhin massgebend ist. Die Kenntnis der konkreten Lärmbelastungssituation und der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei der Liegenschaft der Rekurrenten ist daher für den Ausgang dieses Verfahrens nicht entscheidend. Entsprechend bestand für die Vorinstanzen kein Anlass das Verfahren zu sistieren bis die aktuelle Lärmbelastungssituation und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei der Liegenschaft der Rekurrenten festgestellt werden kann. Aus diesem Grund ist auch dieses Verfahren nicht bis zum rechtskräftigen Entscheid im Verfahren VD.2021.104 zu sistieren. Schliesslich braucht auch auf die Ausführungen und die eingereichten Belege bezüglich des Verlaufs des lärmrechtlichen Verfahrens bezüglich einer Sanierung des [...] in diesem Verfahren nicht weiter eingegangen zu werden.

4.3 Zu einem anderen Ergebnis führt auch nicht die Auffassung der Rekurrenten, dass ein «Gesetzesbruch des Staates beim Vermögenssteuerwert» einer Liegenschaft berücksichtigt werden müsse. Eine Verletzung der Sanierungspflicht infolge einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte kann und muss auf dem umweltrechtlichen Rechtsmittelweg geltend gemacht werden. Dies taten die Rekurrenten im Verfahren VD.2021.104 auch. Das Anliegen kann daher nicht bei der Steuerveranlagung befördert werden, soweit eine allenfalls gesetzwidrige Situation keinen direkten Einfluss auf die Bemessungsfaktoren für die zu veranlagenden Steuern hat. Dies ist vorliegend nach dem Gesagten nicht der Fall.

E. 5

Nicht mehr substantiiert bestritten wird die Feststellung der Steuerrekurskommission, dass bei der Bemessung des Eigenmietwerts die gesetzlichen Vorgaben eingehalten worden seien. Sie führt aus, die Steuerverwaltung habe den Eigenmietwert mit CHF 16'348.■ für die kantonalen Steuern bzw. CHF 20'121.■ für die direkte Bundessteuer zu Recht auf der Grundlage des massgebenden Vermögenssteuerwerts der Liegenschaft [...] in [...] berechnet. Der Vermögenssteuerwert in der Höhe von CHF 503'000.■ ergebe sich aus der Bewertungsverfügung vom 15. Dezember 2016. Es kann daher insoweit auf die entsprechenden Erwägungen in den angefochtenen Entscheiden verwiesen werden (vgl. jeweils E. 4d).

E. 6

6.1 Aus den vorstehenden Erwägungen folgt, dass der Rekurs und die Beschwerde in der Sache abzuweisen sind. Entgegen der Auffassung der Rekurrenten sind auch die von der Vorinstanz erhobenen Urteilsgebühren von je CHF 700.■ nicht zu beanstanden. Die

Rekurrenten führten die Verfahren aufwändig, weshalb auch die Höhe der beiden Gebühren für die weitgehend identische Beurteilung der beiden Rechtsmittel nach Massgabe des Äquivalenzprinzips nicht zu beanstanden ist.

6.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Rekurrenten die Kosten der beiden Verfahren (§ 30 Abs. 1 VRPG). Die Gebühren sind unter Berücksichtigung der wiederum aufwändigen Prozessführung durch die Rekurrenten entsprechend den vom Instruktionsrichter festgesetzten Kostenvorschüssen auf CHF 1'600.■ (VD.2022.80) und CHF 1'200.■ (VD.2022.81) festzusetzen (§ 23 des Reglements über die Gerichtsgebühren [SG 154.810]). Aufgrund des Ausgangs des Verfahrens besteht keine Grundlage für den von den Rekurrenten geltend gemachten Aufwändungsersatz.

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