

## **SG\_GERICHTE B 2015/190 vom 28. März 2017**

SG Gerichte, 2017-03-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_gerichte\\_B\\_2015\\_190](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_gerichte_B_2015_190)

FR: SG\_GERICHTE B 2015/190 du 28 mars 2017

IT: SG\_GERICHTE B 2015/190 del 28 marzo 2017

### **Regeste**

Grundstücksschätzung. Verkehrswert einer Eigentumswohnung Art. 3 Abs. 1 und Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS (sGS 814.1). Art. 57 Abs. 2 StG (sGS 811.1). Art. 30bis Abs. 1 Satz 1 StV (sGS 811.11). Art. 8 lit. a und Art. 9 Abs. 1 VGS (sGS 814.11). Die gegebene Methodenvielfalt bzw. der Umstand, dass für die Schätzung des Verkehrswerts mehrere unterschiedliche Methoden existieren, berechtigt für sich allein nicht dazu, im Einzelfall bei der Verkehrswertschätzung einen nicht näher begründeten Zuschlag zur bisherigen Schätzung vorzusehen. Beim Verkehrswert im Sinn von Art. 57 StG handelt es sich um den Preis, der für einen Vermögenswert bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die Vergleichswert-Methode basiert auf dem Prinzip, den Markt aus möglichst zeitnahen Kaufpreisen von getätigten Immobilientransaktionen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Die Anwendung der Vergleichswertmethode ist dann in Betracht zu ziehen, wenn die Marktpreise im Umfeld der betroffenen Liegenschaft im Vergleich zur letzten Wertermittlung unbestritten eine beträchtliche Veränderung erfahren haben und wenn Daten von Objekten vorhanden sind, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sind bzw. die übereinstimmende wertbeeinflussende Merkmale aufweisen. Konkret legte der Beschwerdeführer (Steuerverwaltung) vier Vergleichspreise von Handänderungen aus den Jahren 2009 bis 2014 innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft vor, in welcher sich auch die Wohnung der Beschwerdegegner befindet. Das Verwaltungsgericht erachtete die „ähnliche Beschaffenheit“ der Vergleichsobjekte als dargetan und kam zum Schluss, dass der vom Beschwerdeführer mit Fr. 427'000.-- veranschlagte Verkehrswert den „mittleren Preis“ im Sinn von Art. 57 StG zureichend und angemessen abbilde. Amtliche Schätzungen müssten sich auf nachvollziehbar und rechtsgleich angewendeten Regeln stützen. Die relativ erhebliche Abweichung des von der Vorinstanz ermittelten Schätzwerts vom Kaufpreis sowie von den erwähnten Vergleichspreisen erscheine vorliegend nicht zureichend erklärt und lasse sich insbesondere mit Art. 57 StG nicht vereinbaren. Der angefochtene Rekursentscheid wurde daher aufgehoben (Verwaltungsgericht, B 2015/190).

### **Volltext**

St.Gallen Verwaltungsgericht 28.03.2017 B 2015/190 Saint-Gall Verwaltungsgericht  
28.03.2017 B 2015/190 San Gallo Verwaltungsgericht 28.03.2017 B 2015/190

Grundstücksschätzung. Verkehrswert einer Eigentumswohnung Art. 3 Abs. 1 und Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS (sGS 814.1). Art. 57 Abs. 2 StG (sGS 811.1). Art. 30bis Abs. 1 Satz 1 StV (sGS 811.11). Art. 8 lit. a und Art. 9 Abs. 1 VGS (sGS 814.11). Die gegebene Methodenvielfalt bzw. der Umstand, dass für die Schätzung des Verkehrswerts mehrere unterschiedliche Methoden existieren, berechtigt für sich allein nicht dazu, im Einzelfall bei der Verkehrswertschätzung einen nicht näher begründeten Zuschlag zur bisherigen

Schätzung vorzusehen. Beim Verkehrswert im Sinn von Art. 57 StG handelt es sich um den Preis, der für einen Vermögenswert bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die Vergleichswert-Methode basiert auf dem Prinzip, den Markt aus möglichst zeitnahen Kaufpreisen von getätigten Immobilientransaktionen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Die Anwendung der Vergleichswertmethode ist dann in Betracht zu ziehen, wenn die Marktpreise im Umfeld der betroffenen Liegenschaft im Vergleich zur letzten Wertermittlung unbestritten eine beträchtliche Veränderung erfahren haben und wenn Daten von Objekten vorhanden sind, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sind bzw. die übereinstimmende wertbeeinflussende Merkmale aufweisen. Konkret legte der Beschwerdeführer (Steuerverwaltung) vier Vergleichspreise von Handänderungen aus den Jahren 2009 bis 2014 innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft vor, in welcher sich auch die Wohnung der Beschwerdegegner befindet. Das Verwaltungsgericht erachtete die „ähnliche Beschaffenheit“ der Vergleichsobjekte als dargetan und kam zum Schluss, dass der vom Beschwerdeführer mit Fr. 427'000.-- veranschlagte Verkehrswert den „mittleren Preis“ im Sinn von Art. 57 StG zureichend und angemessen abbilde. Amtliche Schätzungen müssten sich auf nachvollziehbar und rechtsgleich angewendeten Regeln stützen. Die relativ erhebliche Abweichung des von der Vorinstanz ermittelten Schätzwerts vom Kaufpreis sowie von den erwähnten Vergleichspreisen erscheine vorliegend nicht zureichend erklärt und lasse sich insbesondere mit Art. 57 StG nicht vereinbaren. Der angefochtene Rekursentscheid wurde daher aufgehoben (Verwaltungsgericht, B 2015/190).

St.Gallen Verwaltungsgericht Saint-Gall Verwaltungsgericht San Gallo Verwaltungsgericht

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