

# **SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2022/174 vom 9. Januar 2023**

Sg Verwaltungsgericht, 2023-01-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_B\\_2022\\_174](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2022_174)

FR: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2022/174 du 9 janvier 2023

IT: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2022/174 del 9 gennaio 2023

## **Regeste**

Steuerrecht, Schätzung der Grundstückswerte, Verkehrswert einer Geschäftsliegenschaft, Art. 57 StG (sGS 811.1), Art. 9 VGS (sGS 814.11). Das Verwaltungsgericht übt gegenüber Schätzungen dieselbe Zurückhaltung wie gegenüber verwaltungsbehördlichen Ermessensentscheiden. Es schreitet nur ein, wenn eine Schätzung im Ergebnis offensichtlich unrichtig erscheint bzw. wenn der Rekursinstanz offenkundige Fehler oder Irrtümer unterlaufen sind oder sie bei der Schätzung wesentliche Gesichtspunkte übergangen oder falsch gewürdigt hat. Die Verwaltungsrekurskommission hat als Fachgericht – bei den nebenamtlichen Mitgliedern handelt es sich um Personen mit besonderen Fachkenntnissen (vgl. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 GerG, sGS 941.1; Art. 18 lit. b der Verordnung über die Organisation der Verwaltungsrekurskommission, sGS 941.113) – mit entsprechend weitem technischen Ermessen geurteilt. Das Verwaltungsgericht beschränkt sich deshalb auf die Prüfung, ob die Fachinstanz die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat, was vorliegend der Fall ist. Abweisung der Beschwerde (Verwaltungsgericht, B 2022/174). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 31. Mai 2023 abgewiesen (Verfahren 9C\_139/2023).

## **Erwägungen**

### **E. 2**

im Rekursverfahren halbiert. Im Mietzinsgefüge macht der Anteil des Ladenlokals damit noch gut die Hälfte sämtlicher Mietwerte aus, womit sich die Wertstruktur innerhalb der Liegenschaft bereits verändert hat, wie dies vom Beschwerdeführer beantragt wird. Den erschwerenden Umständen in Zentrumslagen und dem nicht mehr zeitgemässen Ausbaustandard wurden damit bereits Rechnung getragen. Eine weitere Berücksichtigung dieser Faktoren durch Erhöhung des Mietzinsrisikos erscheint vor diesem Hintergrund nicht gerechtfertigt. Die Einschätzung des Mietzinsrisikos mit 0,5% durch die Vorinstanz erweist sich damit nicht als rechtsfehlerhaft. Die Rückstellungen (Abschreibungen) sollen jene Kosten decken, welche in der Regel alle 20 bis 40 Jahre für Renovationen und Erneuerungen anfallen. Die Bandbreite liegt gemäss Schätzerhandbuch zwischen 0,6 und 0,8% (massiv, vorwiegend Geschäft, verbleibende Restnutzungsdauer unter 50%, S. 418). Die regelmässigen Rückstellungen dienen dazu, einen Fonds zu bilden, aus welchem diese Kosten gedeckt werden können. Die nötige Rückstellung hängt in erster Linie von der Bauqualität und der Nutzungsintensität des Gebäudes ab (Schätzerhandbuch, S. 135). Der vom Beschwerdegegner für Abschreibungen und Rückstellungen eingesetzte und von der Vorinstanz bestätigte Wert von 1,0% Prozent liegt über Bandbreite von 0,6 bis 0,8% gemäss Schätzerhandbuch (massiv, vorwiegend Geschäft, verbleibende Restnutzungsdauer

unter 50%, S. 418). Ausgehend von einer linearen Abschreibung entspricht dies einer Amortisation des Gebäudes innerhalb von 100 Jahren, was realistisch erscheint. Auch bei der vormaligen Schätzung betrug der Zinssatz für die Rückstellung 1,0%. Der Augenschein hat gezeigt, dass das Gebäude seit längerer Zeit nicht renoviert worden ist (vgl. act. 8/13b). Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist daraus jedoch nicht zu schliessen, dass der Abschreibungsbedarf erhöht ist. Dies bedeutet vielmehr, dass in den vergangenen Jahren Rückstellungen für eine grössere Renovation gebildet werden konnten. Über 30 Jahre hinweg gesehen sowie aufgrund der bis anhin höheren geschäftlichen Mietwerte ergibt sich daraus für den gewerblich genutzten Teil eine Summe von mindestens CHF 750'000 (30 x CHF 25'000) bzw. für das Ladenlokal inkl. Büro und Lager, das drei Viertel davon ausmacht, von CHF 562'500 (30 x CHF 18'750). Insofern, als es um den für eine konkrete Nutzung spezifischen Ladenausbau geht, ist zudem zu beachten, dass dieser nicht in jedem Fall vom Vermieter, sondern häufig auch vom Mieter (mit)finanziert wird. Ein höherer Abschreibungszinssatz ist somit ebenfalls nicht gerechtfertigt. Insgesamt betragen die Bewirtschaftungskosten (Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie Mietzinsrisiko) für die als Z. genutzten gewerblichen Räumlichkeiten 1,75% bzw. ausgehend vom Verkehrswert jenes Anteils (CHF 1'608'696) CHF 28'152 pro Jahr. Sie liegen damit im mittleren Bereich des vom Schätzerhandbuch vorgegebenen Rahmens von 1,54 bis 1,93% (massiv, vorwiegend Geschäft, verbleibende Restnutzungsdauer unter 50%) bzw. mit einem Anteil von 30% am Bruttomietwert (CHF 92'500) über der üblichen Bandbreite von 15 bis 25% (Schätzerhandbuch, S. 135). Hinzu kommen CHF 16'087 für Rückstellungen (1,0% von CHF 1'608'696). Die Kapitalisierungssätze wurden zudem im vorinstanzlichen Verfahren von einer Fachinstanz nach Durchführung eines Augenscheins auf ihre Angemessenheit hin überprüft. Anzeichen dafür, dass die erforderlichen Abklärungen nicht sorgfältig und umfassend durchgeführt worden wären und das Ermessen fehlerhaft betätigt worden wäre, gibt es nicht. Der vom Beschwerdegegner und der Vorinstanz angewendeten Kapitalisierungssatz von 5,75% und der daraus ermittelte, dem Ertragswert entsprechende Verkehrswert von CHF 3'040'000 bewegt sich im Rahmen des der Vorinstanz zustehenden Ermessensspielraums. Die Beschwerde ist somit abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von CHF 2'000 erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 222 Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Sie ist mit dem vom Beschwerdeführer in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'000 unter Verrechnung mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.

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