

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/32 vom 3. Dezember 2025

Sg Verwaltungsgericht, 2025-12-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2025_32

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/32 du 3 décembre 2025

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/32 del 3 dicembre 2025

Regeste

Grundstückgewinnsteuer. Art. 3 Abs. 1 und 4 GGS (sGS 814.1). Art. 34 Abs. 2 und 57 StG (SR 811.1). Art. 8 lit. a und 9 Abs. 1 VGS (sGS 814.11). Materiell streitig war die Festlegung des Mietwerts und des Verkehrswerts des Grundstücks der Beschwerdeführerin. Das Verwaltungsgericht erachtete den im angefochtenen Entscheid bestätigten Mietwert nachvollziehbar begründet und ausgewiesen. Hinsichtlich der Verkehrswertbemessung hielt es fest, dass der Landwert aufgrund der geringen Grundstückfläche (315 m²), der eher länglichen Grundstücksform und aufgrund des Überbauungsplans (mit geringerem kleinem Grenzabstand) nach der relativen Methode mit Lageklasse zu bewerten sei. Es bestehe mit Blick auf die besondere Fachkompetenz, die dem Beschwerdegegner mit Blick auf Schätzungen zukomme, kein Anlass, von dieser Sichtweise abzuweichen. Hieran vermöge das Vorhandensein von Vergleichspreisen für Landverkäufe nichts zu ändern, zumal diese Verkäufe unbebaute und häufig grössere Grundstücke betroffen hätten, wohingegen hier der Wert eines bebauten kleinen Grundstücks im Überbauungsplan in Frage stehe. Eine andere Sichtweise bzw. eine Bemessung nach der absoluten Methode lasse sich mit den Darlegungen der Vorinstanz und der Beschwerdeführerin nicht begründen. Im Weiteren weiche der von der Vorinstanz ermittelte Verkehrswert (2021) ganz erheblich von dem im Jahr vor der Schätzung (2020) von der Beschwerdeführerin bezahlten Kaufpreis ab. Die Liegenschaften gemäss der vom Beschwerdegegner eingereichten (erweiterten) Liste von Vergleichsobjekten seien mit Blick auf Lage, Baujahr, Kaufdatum, Nutzfläche und Grundstückfläche mit der Liegenschaft der Beschwerdeführerin unmittelbar vergleichbar. Der von der Vorinstanz festgelegte Verkehrswert erweise sich mit Blick auf die Vergleichstransaktionen als zu tief. 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. Für die Vorinstanz habe im Übrigen auch kein zureichender Anlass bestanden, in den Beurteilungsspielraum des Beschwerdegegners einzugreifen und von der Verkehrswertbemessung gemäss Einspracheentscheid abzuweichen. (Verwaltungsgericht, B 2025/32) Gegen dieses Urteil wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (Verfahren 9C_26/2026)

Erwägungen

E. 4

Mai 2019 (Treppenzugang) sei als nichtig anzuerkennen und der angefochtene Entscheid entsprechend zu berichtigen (Ziffer 5); die im Rekursentscheid inkludierte Steuer- veranlagung Grundstück Nr. 0005_ vom 27. April 2021 (Garagenplatz F) sowie alle im angefochtenen Entscheid enthaltenen wertbestimmenden Einheiten seien als nichtig anzuer-

kennen und der angefochtene Entscheid entsprechend zu berichtigen (Ziffer 6); unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdegegners (Ziffer 7). Mit Schreiben vom 21. Februar 2025 teilte die Vorinstanz den Verzicht auf eine Vernehmung mit (act. G 8). Der Beschwerdegegner beantragte mit Vernehmung vom 19. Februar 2025 (act. G 13) die Abweisung der Beschwerde (Ziffer 1) und eine Anpassung des angefochtenen Entscheids zu Ungunsten der Beschwerdeführerin dahingehend, dass der Verkehrswert entsprechend dem Einspracheentscheid vom 21. Juni 2022 auf CHF 742'000 festzulegen sei (Ziffer 2). Am 23. April 2025 nahm der Vertreter (Ehemann) der Beschwerdeführerin Einsicht in die Akten (act. G 17). Mit Eingabe vom 7. Mai 2025 bestätigte und ergänzte die Beschwerdeführerin ihren Standpunkt (act. G 19). Mit Schreiben vom 29. September 2025 teilte das Verwaltungsgericht der Beschwerdeführerin mit, dass es in Betracht ziehe, den angefochtenen Rekursentscheid – über ihre Beschwerdebegehren hinausgehend – im Sinne der Position des kantonalen Steueramts dahingehend abzuändern, dass der Verkehrswert entsprechend dem Einspracheentscheid vom 21. Juni 2022 auf CHF 742'000 festzulegen sei. Es setzte ihr Frist an, sich zu dieser drohenden Schlechterstellung zu äussern. Mit Eingabe vom 14. Oktober 2025 liess sich die Beschwerdeführerin vernehmen. Die Eingabe wurde den übrigen Verfahrensbeteiligten am 16. Oktober 2025 zur Kenntnisnahme zugestellt. Weitere Stellungnahmen gingen nicht ein. B 2025/32 3/27

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung: 1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 196 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, StG; Art. 59 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführerin ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 196 Abs. 1 StG). Die Beschwerdeeingabe vom 6. Februar 2025 wurde rechtzeitig eingereicht und genügt formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 196 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 161 StG sowie Art. 64 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten. 2. Das Verwaltungsgericht entscheidet im Steuerbeschwerdeverfahren, ohne an die Begehren der Beteiligten gebunden zu sein (Art. 196 Abs. 2 StG). Es hat im Rahmen der angefochtenen Veranlagung aufgrund des Sachverhalts und der massgeblichen Vorschriften dem objektiven Recht zum Durchbruch zu verhelfen. Daraus folgt – abweichend von den allgemeinen verfahrensrechtlichen Vorschriften (Art. 63 VRP) – die Zulässigkeit einer *reformatio in peius* (vgl. dazu VerwGE B 2022/13-14 vom 21. Dezember 2022 E. 6). Zur Vermeidung eines Überraschungsentscheids (vgl. dazu BGE 150 I 174 E. 4.1; BRUNNER/ZOLLINGER, Das Verbot des Überraschungsentscheids im schweizerischen Prozessrecht, SJZ 22/2022, S. 1077 ff., S. 1087 ff.) hat das Gericht indes vorgängig anzukündigen, wenn es eine solche in Betracht zieht (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung, SR 101, BV). Dieser Vorgabe wurde vorliegend Rechnung getragen (vgl. Bst. C hiervor). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin (act. G 23 S. 1 f.) wurde ihr «Rechtsanspruch auf ein ordentliches Verfahren» nicht beeinträchtigt. Eine Verletzung verfassungsmässiger Rechte (Art. 5, 8, 9, 29 Abs. 2, 29a und 30 BV) sowie von Art. 6 Ziffer 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (SR 0.101, EMRK) ist nicht ersichtlich. 3. 3.1. Die benachbarten Grundstücke Nrn. 0001_ (im Eigentum von B.__) und Nr. 0000_ (im Eigentum von A.__) bilden Gegenstand der parallel geführten Beschwerdeverfahren B 2025/33 und B 2025/32. Zwar geht es in den beiden Verfahren um in vielen Teilen ähnliche oder identische Liegenschaften und es sind vergleichbare B 2025/32 4/27

Streitfragen zu beantworten; da die Liegenschaften jedoch nicht denselben Eigentümern/Beschwerdeführern gehören, erweist sich die beantragte Vereinigung der Beschwerdeverfahren als nicht sachgerecht. Der entsprechende Antrag der Beschwerdeführerin ist daher abzuweisen. 3.2. Nachdem die Beschwerdeführerin gegen die Schätzungsverfügungen vom 27. April 2021 am 12. Mai 2021 Einsprache erhoben hatte, widerrief der Beschwerdegegner mit Schreiben vom 27. Januar 2022 die separate Schätzung des Garagenplatzes (Dienstbarkeit zulasten des Grundstücks Nr. 0001_; act. G 9/8/15). Mit Entscheid vom 21. Juni 2022 hiess er die Einsprache teilweise gut, bezog den Garagenplatz in die Schätzung des Grundstücks Nr. 0000_ ein und legte den Mietwert auf CHF 16'560 und den Verkehrswert auf CHF 742'000 fest (vgl. vorstehend A.a; act. G 9/8/18). Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, dass der Widerruf der Schätzungsverfügung vom 27. April 2021 (Garagenplatz) nicht bei ihr eingetroffen sei (act. G 1 S. 4 III/1), ist fest- zuhalten, dass der Miet- und Verkehrswert der Garage nach Einbezug der letzteren in die Schätzung des Grundstücks Nr. 0000_ keine Veränderung zu Lasten der Beschwerdeführerin erfuhren und diese Werte zudem Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden. Selbst wenn ihr die Widerrufsverfügung nicht zugegangen sein sollte, würde daraus kein Rechtsnachteil für die Beschwerdeführerin resultieren. Soweit sie im Weiteren beanstandet, dass im angefochtenen Entscheid zu Unrecht von «sinngemässen Anträgen» die Rede sei (act. G 1 S. 4 III/2), ist folgendes festzuhalten: Die sinngemässe Wiedergabe von Anträgen durch die Rechtsmittelinstanz dient der übersichtlichen Darstellung des für den Entscheid wesentlichen Inhalts der Anträge und ist ohne Weiteres zulässig, soweit dadurch die Anträge inhaltlich keine Veränderung erfahren. Letzteres ist vorliegend mit Bezug auf die Wiedergabe der Rekursanträge im angefochtenen Entscheid der Fall. 3.3. Hinsichtlich des vorinstanzlichen Antrags der Beschwerdeführerin auf Durchführung eines separaten Verfahrens für das Grundstück Nr. 0005_ (Garagenplatz mit Dienstbarkeit zugunsten des Grundstücks Nr. 0000_) hielt die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid fest, dass diesbezüglich kein Einspracheentscheid vorliege, weshalb ein entsprechendes Anfechtungsobjekt (als Eintretensvoraussetzung) fehle. Auf den Antrag sei somit nicht einzutreten (act. G 2 S. 3 E. 2). Der hierzu erhobene Einwand der Beschwerdeführerin, wonach sie Einsprache gegen die (ursprünglich separate) Steuerverfügung betreffend Grundstück Nr. 0005_ (Garagenplatz) erhoben habe (act. G 1 S. 5 f. Ziffer 3), trifft zwar zu, ändert jedoch nichts am fehlenden separaten Anfechtungsobjekt für dieses Grundstück. Wie B 2025/32 5/27

dargelegt (vorstehende E. 3.2) wurde der Garagenplatz (Grundstück Nr. 0005_) mit Einspracheentscheid vom 21. Juni 2022 in die – hier zu prüfende – Schätzung des Grundstücks Nr. 0000_ einbezogen. 3.4. Im Weiteren wurde im vorinstanzlichen Entscheid festgehalten, dass es sich bei den Akten aus dem Verfahren betreffend die Versicherungswerte, deren Beizug die Beschwerdeführerin beantragt hatte, um verfahrensfremde Unterlagen handle, die vorliegend nicht von Relevanz seien. Konkret könnten nur die Steuerwerte überprüft werden. Es werde somit auf den Beizug von Unterlagen betreffend die Versicherungswerte verzichtet (act. G 2 S. 3 E. 3a). Hinsichtlich der Rüge der Beschwerdeführerin, die vom Beschwerdegegner eingereichten Akten seien nicht vollständig, merkte die Vorinstanz an, dass die Unterlagen die üblichen Dokumente, Verfügungen, Berechnungsgrundlagen sowie den Einspracheentscheid enthalten würden. Die massgeblichen Grundlagen für eine Überprüfung des vorinstanzlichen Einspracheentscheids lägen somit vor. Diesbezügliche Unregelmässigkeiten seien nicht ersichtlich (act. G 2 S. 3 E. 3b). Es seien die Schätzungsverfügungen über die

Nachbargrundstücke Nrn. 0003_, 0004_ und 0006_, die praktisch identisch überbaut seien wie das vorliegende Grundstück, als allfällige Vergleichsgrundlage eingeholt worden (act. G 9/36/29-32). Es werde berücksichtigt, dass die dortigen Stichtage mit dem vorliegenden Stichtag nicht identisch seien, soweit die eingeholten Schätzungsverfügungen überhaupt als Vergleichsgrundlage herangezogen würden. Da sie dem Amtsgeheimnis unterlägen, sei der Beschwerdeführerin diesbezüglich keine vollständige Einsicht gewährt worden (vgl. act. G 9/35 und 9/41). Die wesentlichen Kennzahlen seien dem Vertreter der Beschwerdeführerin anlässlich des Augenscheins jedoch mündlich zusammengefasst zur Kenntnis gebracht worden (act. G 2 S. 4 E. 3c). In die übrigen Verfahrensakten habe der Ehemann und Vertreter der Beschwerdeführerin bereits am 19. September 2022 Einsicht genommen (act. G 9/10). Weitere Aktenstücke seien der Beschwerdeführerin jeweils umgehend nach Eingang zugestellt worden, sofern sie nicht – wie mehrheitlich – von ihr selbst gestammt hätten. Die Akteneinsicht sei ihr vom Gericht somit vollumfänglich gewährt worden (act. G 2 S. 4 E. 3d).

3.4.1. Hinsichtlich der Akten betreffend die Versicherungswerte hatte der Beschwerdegegner am 26. Oktober 2023 auf Anfrage der Vorinstanz vom 11./17. Oktober 2023 (act. G 9/24 f.) mitgeteilt, dass sich die Verfügung der Versicherungswerte vom 27. April 2021 und die Einigung zu den Versicherungswerten ebenfalls bei den von ihm eingereichten Akten befänden. Die Akten aus dem Einspracheverfahren gegen die Versicherungswerte befänden sich nicht bei den Akten, weil diese ein anderes Verfahren betreffen würden (act. G 9/26). Wenn die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren vorbringt, dass sie in keiner Eingabe B 2025/32 6/27

verfahrensfremde Dokumente (betreffend Versicherungswerte) angefordert und sich bei allen Eingaben auf die Steuerveranlagung berufen habe (act. G 1 S. 6 f. Ziffer 4), so lässt sich der unterlassene Beizug von Akten betreffend die Versicherungswerte, welche über die in den Akten ohnehin befindlichen (vgl. act. G 9/8/2 f. und 9/8/12 f. und 9/8/28) Unterlagen hinausgehen, nicht beanstanden.

3.4.2. Mit Schreiben vom 22. Oktober 2024 ersuchte die Vorinstanz den Beschwerdegegner um Einreichung der Schätzungen der Nachbargrundstücke Nrn. 0003_, 0004_ und 0007_ (act. G 9/33). Diesem Ersuchen kam der Beschwerdegegner am 30. Oktober 2024 nach, wobei er zusätzlich auch noch die Schätzung des Nachbargrundstücks Nr. 0006_ vom 7. Juli 2023 einreichte (act. G 9/35 f.). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin liegt somit der Nennung des Grundstücks Nr. 0006_ im angefochtenen Entscheid weder ein «Abschreibefehler» noch eine «bewusst falsche Bezeichnung» (act. G 1 S. 9) zugrunde. Soweit sie in diesem Zusammenhang eine Voreingenommenheit/Befangenheit des verfahrensleitenden Richters der Vorinstanz bzw. eine Anforderung von Informationen ausserhalb des Schriftenswechsels vermutet (act. G 1 S. 9), ist auf die Darlegungen in VerwGE B 2023/268 vom 15. Mai 2024 zu verweisen. Die weitere Mutmassung der Beschwerdeführerin, wonach der Beschwerdegegner bei den nachgereichten Schätzungen die Bewertungsmaßstäbe angepasst und eine rechtliche Überprüfung der wertbestimmenden Einheiten bei den angeforderten Verfügungen wahrscheinlich nicht vorliege (act. G 1 S. 10 oben), hilft für das vorliegende Verfahren mangels Beweistauglichkeit nicht weiter. Nachdem die Beschwerdeführerin am 6. November 2024 unter anderem um Akteneinsicht in die nachträglich angeforderten Schätzungen ersucht hatte (act. G 9/40), teilte ihr die Vorinstanz am 8. November 2024 unter Zustellung des aktuellen Aktenverzeichnisses mit, dass die Einsicht in die beigezogenen Schätzungen verweigert werde, da das Interesse der Eigentümer der Nachbargrundstücke an der Nichtpublizierung ihrer Steuerdaten höher zu gewichten sei als ihr (der Beschwerdeführerin) Interesse an der Einsichtnahme. Indes werde der Inhalt der

Schätzungen anlässlich des Augenscheins mündlich anonymisiert erläutert (act. G 9/41). Die in Aussicht gestellte Erläuterung erfolgte sodann am Augenschein vom

E. 4.1

Strittig ist vorliegend einerseits die Festlegung des Verkehrswerts des Grundstücks Nr. 0000_, andererseits die Festlegung des Mietwerts. Vorab ist diesbezüglich auf den gesetzlichen Rahmen sowie die Parteistandpunkte einzugehen.

E. 4.1.1

Nach Art. 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, GGS) führt der Staat die Grundstückschätzung durch, wobei die politischen Gemeinden mitwirken. Nach Art. 4 GGS richtet sich die Schätzung eines Objektes nach den in Art. 1 GGS genannten Erlassen und Bestimmungen, unter anderem dem Steuerge- setz und dem Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.1, GGv). Art. 57 Abs. 2 StG ermächtigt die Regierung, die Einzelheiten der Schätzung des Verkehrswertes durch Ver- ordnung zu regeln. Zudem erlässt die Regierung gemäss Art. 318 Abs. 1 StG die Vorschrif- ten, die zum Vollzug des StG erforderlich sind. Gestützt auf diese Bestimmungen hat die B 2025/32 12/27

Regierung Art. 14 und Art. 30bis Abs. 1 der Steuerverordnung (sGS 811.11, StV) erlassen, welche für die Ermittlung des Mietwerts von selbst genutzten Grundstücken sowie die Fest- setzung von Verkehrs- und Ertragswert eines Grundstücks wiederum auf das GGS bzw. indirekt auf die dazugehörige Verordnung (Verordnung über die Durchführung der Grund- stückschätzung, sGS 814.11, VGS) verweisen.

E. 4.1.2

Nach Art. 8 lit. a VGS werden bei der Schätzung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstü- cken als Steuerwerte der Mietwert und der Verkehrswert des Grundstücks ermittelt. Grund- lage der Schätzung bilden gemäss Art. 9 Abs. 1 VGS die allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln. In der Praxis wird das SCHÄTZERHANDBUCH der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückerwertungs- und der Schweizerischen Schätzungsexpertenkommission sowie des Schwei- zerischen Verbandes der Immobilienreuhändler über die Bewertung von Immobilien ange- wendet. Im Zeitpunkt der hier angefochtenen Schätzung war das SCHÄTZERHANDBUCH 2019 (nachfolgend: SHB) massgebend.

E. 4.1.3

Nach Art. 57 Abs. 1 StG entspricht der Verkehrswert von Grundstücken dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der be- treffenden Gegend veräussert werden. Nach Art. 34 Abs. 2 StG entspricht der Mietwert dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffen- heit in der betreffenden Gegend vermietet werden. Als Mietwert gilt der am Markt als nachhaltig erzielbar geschätzte Mietertrag der Liegen- schaft. Der Bruttomiettertrag entspricht dem marktüblichen Ertrag aus einem Grundstück ohne Einbezug der separat abgerechneten Nebenkosten. Sofern nicht auf ausgewiesene Marktmieten abgestellt werden kann, sind die Mietwertansätze entsprechend dem örtlichen Mietpreisniveau von vergleichbaren vermieteten Objekten unter Berücksichtigung der wert- bestimmenden Kriterien zum Zeitpunkt der Schätzung festzulegen (vgl. SHB S. 129-131).

E. 4.1.4

Für die Bewertung von Immobilien kommen im Wesentlichen folgende Verfahren zum Zug: die Vergleichs(wert)methode (statistische Methode) bzw. hedonische Methode, die Kennwertmethode, die Mischwertmethode, die Ertragswert- und Barwertmethode (DCF-Methode, Strukturwertmethode), die Rückwärtsrechnung und die Lageklassenmethode. Bei der Schätzung selbstgenutzter Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser wird regelmässig die Mischwertmethode herangezogen (vgl. SHB S. 174). B 2025/32 13/27

E. 4.1.5

Der Mischwert wird in der Regel nach der Formel $(m \times EW + SW) : (m + 1)$ berechnet (SHB S. 177). Er beinhaltet einen gewichteten Mischwert von Sachwert/Realwert und Ertragswert. Die Anwendung des Gewichtungsfaktors (m) bzw. die Frage, welches Gewicht dem Sachwert (SW) und dem Ertragswert (EW) zugemessen wird, hängt ab von der Art des Objektes und den am Stichtag herrschenden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt und ist daher auch durch konjunkturelle Schwankungen beeinflusst. Für die Wahl der Gewichts Zahl m sind mithin insbesondere die Wirtschaftslage sowie die Grösse des Objekts und dessen Lage und Vermietbarkeit zu berücksichtigen. Bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum liegt die Bandbreite für m zwischen 0 und 0.5 (SHB S. 167 f., 175 f.). Der Sachwert (SW) setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) der Anlagen auf dem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, Baunebenkosten sowie dem Landwert (SHB S. 115). Zu beachten sind sodann die rechtlichen Gegebenheiten, Grundstückform, Beschaffenheit des Baugrundes, Hang- oder Flachlage, Naturgefahren, grundstückbedingte Stützmauern, Lage, Aussicht, Erschliessung, Umgebung, Quartiercharakter, Einkaufsmöglichkeiten, Grösse und Bedeutung der Ortschaft. Beim Landwert werden der absolute (effektiv bezahlter Kaufpreis oder Vergleichspreise) und der relative Landwert (nach Lageklassenmethode) unterschieden (Richtlinien und Weisungen 2020 [RuW 2020] Ziffer 4.1.1; <https://www.gvsg.ch>). Der Vergleichswertmethode (zur Bemessung des absoluten Landwerts) liegt ein Preisvergleich von Grundstücken mit ähnlichen Voraussetzungen auf der Basis einer Datenbank über getätigte Landverkäufe zugrunde, wobei Abweichungen mit Zu- oder Abschlägen beim zu bewertenden Grundstück zu berücksichtigen sind (vgl. SHB S. 117 ff.). Der Ertragswert (EW) ergibt sich aus der Ertragskapitalisierung (Mietwert p.a x 100 / Kapitalisierungssatz). Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus dem Basiszinssatz (mittlerer Satz für langfristige Kapitalverzinsung) und den Zuschlägen für Bewirtschaftungskosten (Betrieb-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, Mietzinsrisiko) und Rückstellungen für Erneuerungen (vgl. SHB S. 129 und 134 ff.). Der Basiszinssatz wird für jedes Jahr neu festgelegt; er betrug im Jahr 2021 – dem Jahr der vorliegend streitigen Schätzung – 2.5 % für Wohnbauten und 3 % für gewerbliche und industrielle Bauten (Kreisschreiben 2021 des Fachdienstes für Grundstücksschätzungen vom 31. Dezember 2020). B 2025/32 14/27

E. 4.1.6

Jede Schätzmethode führt in der Anwendung zwangsläufig zu einer gewissen Pauschalierung und Schematisierung und vermag nicht allen Einzelaspekten völlig gerecht zu werden (vgl. ZWEIFEL/HUNZIKER/MARGRAF/OESTERHELT, Schweizerisches Grundsteuergesetz, Zürich/Basel/Genève 2021, N 96 f. zu § 10). Mithin ist der Marktwert/Verkehrswert (im Sinn von Art. 57 Abs. 1 StG) einer Immobilie oft eine nicht eindeutig zu fassende und mit vielen Unwägbarkeiten behaftete Grösse (vgl. auch VerwGE

B 2024/161 vom 6. März 2025 E. 3.3.3). Schätzungen beruhen auf Tatsachenfeststellungen. Sie führen zu annäherungsweise ermittelten Zahlen. Auch wenn die Verwaltungsrekurskommission – als Fachgericht, das u.a. im Bereich des Schätzungswesens mit Fachspezialisten ausgestattet ist (Art. 16 Abs. 1 GerG, sGS 941.1; Art. 1 Abs. 3 der Verordnung des Verwaltungsgerichts über die Organisation der Verwaltungsrekurskommission vom 2. Dezember 2010, sGS 941.113) – grundsätzlich über eine umfassende Kognition verfügt und ihr insofern auch die Ermessenskontrolle überantwortet ist (vgl. GVP 1995 Nr. 27), hat sie bei der Überprüfung von erstinstanzlichen Schätzungen eine gewisse Zurückhaltung zu üben; dies nicht nur aus Rechtsgleichheitsüberlegungen, sondern auch mit Blick darauf, dass dem Steueramt bei der Handhabung seines Schätzungsermessens ein Beurteilungsspielraum zusteht. Vor Verwaltungsgericht, wo die Rüge der fehlerhaften Ermessensausübung zum Vornherein nicht zugelassen ist (Art. 61 Abs. 1 und Abs. 2 VRP), gilt dies noch in gesteigertem Masse (vgl. VerwGE B 2015/190 vom 28. März 2017 E. 2.2 m.H. auf B 2013/196 vom 16. September 2014, E. 2.1 mit Hinweis auf VerwGE B 2008/185 vom 21. April 2009 und B 2006/8 vom

E. 4.2.1

Im angefochtenen Entscheid stellte die Vorinstanz fest, das Grundstück Nr. 0000_ – mit dem EFH Vers. 0008_, einer Grundstückfläche von 315 m² sowie einem beschränkten dinglichen Benützungsrecht an einem Garageneinstellplatz auf dem Nachbargrundstück Nr. 0001_ und einem Fusswegrecht an dem über Nachbargrundstücke führenden Treppenaufgang – grenze westlich, nördlich und südöstlich an überbaute Grundstücke. Nordöstlich grenze es an die Landwirtschaftszone. Der direkt hinter der Grenze liegende F.__-bach habe sich anlässlich des Augenscheins nach einer regnerischen Nacht als schmales Bächlein gezeigt. Beim EFH handle es sich um einen Neubau, der als Holzhaus im Minergiestandard P erstellt worden sei. Es liege am Dorfrand von Y.__ an gut besonnener Südhanglage mit guter Aussicht. Werktags seien Immissionen vom Sägewerk im Dorfkern hörbar. Ein Einkaufszentrum sowie eine Postautohaltestelle und die Bergbahnen lägen in kurzer bis mittlerer Fussdistanz (act. G 2 S. 6 f. E. 6a). B 2025/32 15/27

E. 4.2.2

Weiter erwog die Vorinstanz, die Nutzfläche von Wohnungen sei aus den Nettoflächen (lichte Masse zwischen den Wänden) für jeden Raum einzeln zu ermitteln. Nicht anzurechnen seien unter anderem die Grundflächen von Estrich- und Kellerräumen, Wasch- und Trockenräumen, Kellergängen und Treppenläufen. Gedeckte Balkone seien bis zu einer Maximalfläche von 20 m² hälftig anzurechnen (SHB S. 408; RuW 2020 Ziffer 4.2.1). Vorliegend ergebe sich aus den Gebäudegrundrissplänen (act. G 9/14/34) für den Eingangsbereich einschliesslich WC/Lavabo im Erdgeschoss eine Nutzfläche von 7.54 m², für das Wohnzimmer 30.61 m² und für die Küche 6.66 m². Insgesamt betrage die Nutzfläche im Erdgeschoss 44.81 m². Die Nutzfläche im Obergeschoss betrage insgesamt 44.6 m² (Büro

E. 4.2.3

Mit Blick auf die Einwände der (damaligen) Rekurrentin (nun: Beschwerdeführerin) wies die Vorinstanz darauf hin, dass eine (erstinstanzlich) zwei Jahre früher vorgenommene Schätzung eines Nachbargrundstücks nicht massgeblich sei, zumal sich die Marktsituation

in den Jahren 2019 bis 2021 erheblich verändert habe und sich das Nachbargrundstück hinsichtlich Nutzfläche und Ausbaustandard unterscheiden könne. Der Umstand, dass die B 2025/32 16/27

Bodenpreise der Nachbargrundstücke nicht auf der Übersicht der Baulandpreise aufgeführt seien, sei mutmasslich darauf zurückzuführen, dass diese in der massgeblichen Periode nicht als unbebautes Bauland gehandelt worden seien (act. G 2 S. 11 E. 9a/bb). In den Berechnungsgrundlagen zum Einspracheentscheid habe der Beschwerdegegner den Neuwert des EFH mit CHF 636'000 festgelegt und davon aufgrund der Anpassung der Versicherungswerte CHF 155'000 abgezogen, woraus ein angepasster Neuwert von CHF 481'000 resultiert habe. Für die Garage (F) habe er einen Neuwert von CHF 62'000 hinzugerechnet (ohne Minderwert). Die Umgebungskosten habe er mit CHF 35'000, den Baugrubenaushub mit CHF 15'000 und die Baunebenkosten mit CHF 35'000 bewertet. Insgesamt habe so ein Sachwert (ohne Land) von CHF 628'000 resultiert. Nach Angaben des Beschwerdegegners am Augenschein sei der Versicherungswert des EFH deshalb (am 6. Januar 2022) nachträglich einvernehmlich reduziert worden, weil die Baukostenabrechnung nicht massgebliche Positionen (z.B. Anteil an der Aufgangstreppe) aufgeführt habe und damit der Neuwert anfänglich zu hoch festgelegt worden sei. Der reduzierte Neuwert von CHF 481'000 erscheine angemessen. Bis zum Stichtag sei noch kein Minderwert eingetreten. Für die Doppelgarage erscheine ein Neuwert von CHF 100'000 angemessen, womit der Neuwert des aufgrund des Benützungrechts in die Bewertung einzubeziehenden Garagenplatzes CHF 50'000 betrage. Zusammen mit den Umgebungskosten gemäss Baukostenabrechnung von CHF 45'000 und dem Baugrubenaushub von CHF 35'000 ergebe sich ein Zwischentotal von CHF 611'000. Entgegen der Berechnung des Beschwerdegegners seien die Baunebenkosten (6% des Neuwerts des EFH und der Garage bzw. CHF 31'000) ohne Einrechnung des Baugrubenaushubs und der Umgebungskosten zu bestimmen. Der Sachwert ohne Land sei somit auf CHF 642'000 anzupassen. Die Konzipierung des EFH als Ferienhaus sei seinem Wert in der Tourismusregion Z. __ nicht abträglich (act. G 2 S. 11 f. E. 9a/cc). Im Weiteren habe der Beschwerdegegner den relativen Landwert auf CHF 238'000 (CHF 756/m²) veranschlagt. Die anlässlich des Augenscheins vorgebrachte Begründung des Beschwerdegegners, wonach aufgrund der hohen Ausnützung bei verdichteter Bauweise der Landwert nach der Lageklassenmethode bestimmt worden sei, überzeuge nicht. Es seien Vergleichswerte vorhanden. Ein Preis von CHF 756/m² erscheine deutlich zu hoch. Verglichen mit anderen Grundstücken in der Gemeinde, die teilweise deutlich abgelegener lägen und sich nicht an derart vorteilhafter Wohnlage befänden, erscheine ein Ansatz von CHF 450/m² angemessen (act. G 9/8/23 f.). Somit ergebe sich ein Landwert von CHF 141'000. Nicht massgeblich sei, dass auf der Baukostenabrechnung mit CHF 220/m² gerechnet worden sei; dieser Ansatz sei gestützt auf die Vergleichswerte deutlich zu tief. Einschliesslich Landwert belaufe sich der Sachwert somit auf CHF 783'000 (act. G 2 S. 12 E. 9a/dd).

E. 4.2.4

Schliesslich erwog die Vorinstanz, der vom Beschwerdegegner zugrunde gelegte B 2025/32 17/27

Kapitalisierungszinssatz von 5 % (K 2.5 %, B 0.25 %, U 1 %, A 1.25 %, R 0 %, V 0 %) sei praxiskonform und nicht zu beanstanden. Bei einer Kapitalisierung des Mietwerts von CHF 16'920 mit 5 % ergebe sich ein Ertragswert von CHF 338'000 (act. G 2 S. 13 E. 9b). Der Beschwerdegegner habe für das Grundstück Nr. 0000_ einen Gewichtungskoeffizienten m

= 0.3 verwendet. Das Schätzungsobjekt sei von normaler Grösse und gewöhnlichem Gebäudecharakter; es sei in Leichtbauweise erstellt worden. Die Raumanordnung sei zweckmässig. Abträglich sei praxisgemäss der Umstand, dass das Gebäude mit dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück eine gemeinsame Wand teile. Insgesamt erscheine ein Gewichtungskoeffizient von 0.4 angemessen (SHB S. 175). Dass bei der Schätzung des Grundstücks Nr. 0006_ vom 25. April 2019 auf $m = 1$ abgestellt worden sei (act. G 9/14/41), sei nicht nachvollziehbar und lasse sich anhand der Schätzregeln nicht begründen. Im Übrigen bestehe kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht.

E. 4.2.5

Die Vorinstanz schloss, für das Grundstück Nr. 0000_ ergebe sich in Anwendung der entsprechenden Formel ($VW = [(m \times EW) + SW] : [m + 1]$); SHB S. 167) ein Verkehrswert von CHF 655'000 (act. G 2 S. 14 E. 9c).

E. 4.3.1

Die Beschwerdeführerin wendet unter anderem ein, gemäss Geoportal liege der F.__-bach in der mittleren Gefahrenzone. Sodann befinde sich das Sägewerk 60 m vom Wohnhaus auf Grundstück Nr. 0000_ entfernt. Dies bedeute, dass in der Zone WE eine Beeinträchtigung der Wohnqualität vorliege. Der Fachrichter habe zu dieser Immissionsbelastung keine Stellung genommen (act. G 1 S. 15 f. Ziffer 12 [zu E. 6a]). Im Weiteren könne der Mietwert für die Garage F aus der widerrufenen Schätzung nicht als Bestandteil dieser Verfügung angerechnet werden. Sodann sei bei einem identischen Haus in der Überbauung die Nutzfläche mit 93 m² veranschlagt worden, wohingegen beim streitigen EFH von 95 m² Nutzfläche ausgegangen und dieser Wert im Einspracheentscheid ohne Begründung auf 102 m² erhöht worden sei (act. G 1 S. 17 Ziffer 15 [zu E. 8a]). Es werde bestritten, dass gestützt auf RuW 2020 Ziffer 4.2.1 ein Benützungsrecht am eigenen Vorplatz (Autoabstellplatz) steuerlich veranschlagt werden könne (act. G 1 S. 17 f. Ziffer 16 [zu E. 8b]). Gemäss RuW 2020 Ziffer 4.2.1 würden die vermieteten Wohneinheiten selbst nutzbarer Objekte alle zwei Jahre ausgewertet. Diese Objekte würden im Rechtsmittelverfahren als Vergleichsobjekte gelten. Die Beschwerdeführerin müsse nicht betraglich den Landverkaufspreis für die Nachbargrundstücke nachweisen. Wenn nach den gleichen Bauplänen gebaut worden sei, könnten die Nutzflächen nur geringfügig voneinander abweichen; das gleiche gelte für die Ausstattung. Mit dem Argument, die Marktsituation habe sich in den Jahren 2019 bis 2021 B 2025/32 18/27

erheblich verändert, könne die Vorinstanz den Anspruch auf Bewertung nach Vergleichsobjekten nicht geltend machen, da der Beschwerdegegner seine Bewertung von CHF 636'000 auf CHF 481'000 habe reduzieren müssen. Die Beweismittel act. G 9/8/23 und 24 (Listen Baulandverkäufe) seien unbrauchbar, weil dieser «Beweis» erst am 24. August 2024 erstellt und nicht Bestandteil des Vorverfahrens gewesen sei. Dazu komme, dass darin unter anderem Verkaufspreise von unter CHF 100/m² sowie von CHF 120/m², CHF 213/m² und CHF 500/m² ausgewiesen seien. Die Nachbargrundstücke Nrn. 0003_ und 0006_ (vgl. act. G 3/25), auf denen das gleiche Doppel-EFH stehe, würden sich in der Grösse nur geringfügig unterscheiden (act. G 1 S. 18 f. Ziffer 17 [zu E. 9a/aa und bb]). Sodann sei der Sachwert ohne Land gemäss Einspracheentscheid von CHF 628'000 wohl ausgewiesen, aber nicht verifiziert (act. G 3/11). Die Behauptung, dass die Baukostenabrechnung nur in Bezug auf die Versicherungswerte, nicht jedoch als Grundlage in die Veranlagung einbezogen werden könne, sei falsch. Die Baukostenabrechnung sei nicht als

Beweisgegenstand anzuerkennen (act. G 3/2 [Aussage G.___ betreffend Baukostenabrechnung]). Die Vorinstanz setze sich über die Falschbeurteilung hinweg und behaupte im angefochtenen Entscheid, dass die Umgebungskosten von CHF 45'000 und der Baugrubenaushub von CHF 35'000 als angemessen anzusehen seien. In der Steuer-
veranlagung vom 27. April 2021 (act. G 3/26) seien CHF 35'000 für die Umgebungskosten und CHF 15'000 für den Baugrubenaushub veranschlagt worden. Bestritten werde auch die Veranlagung des Anteils der Doppelgarage mit CHF 50'000, die Baunebenkosten von CHF 31'000 und der Sachwert ohne Land von CHF 642'000. Die Baunebenkosten seien zu 6% vom Versicherungswert von CHF 481'000 mit CHF 29'000 zu veranschlagen. Somit betrage der Sachwert ohne Land CHF 560'000 (act. G 1 S. 19-21 Ziffer 18 [zu E. 9a/cc]). Die Vorgaben für die Landbewertung ergäben sich aus RuW 2020 Ziffer 4.1.1. Der Betrag von CHF 220/m² sei in der Baukostenabrechnung (act. G 3/26) aufgeführt. Der Landwert sei mit CHF 69'000 zu bestätigen (act. G 3/28 S. 2 Ziffer 5). Es könne aufgrund der Liste (act. G 9/8/23 f.) kein Ansatz von CHF 450/m² als angemessen veranschlagt werden (act. G 1 S. 21 f. Ziffer 19 [zu E. 9a/dd]). Sodann sei der Kapitalisierungszinssatz von 5% in Ordnung, jedoch seien der Mietwert von CHF 16'920 und der Ertragswert von CHF 338'000 bestritten. Die Schätzung des Grundstücks Nr. 0006_ vom 25. April 2019 sei von $m = 1$ ausgegangen (act. G 9/14/41). Dies sei in sämtlichen Veranlagungen in der Überbauung (act. G 3/10, 3/21, 3/25) so veranschlagt worden. Gestützt hierauf habe sie (die Beschwerdeführerin) die Gleichbehandlung verlangt. Das habe nichts zu tun mit «Gleichbehandlung im Unrecht» (act. G 1 S. 22 f. Ziffer 20 f. [zu E. 9b und 9c]). Die Beschwerdeführerin anerkenne einen totalen Marktwert/Verkehrswert von CHF 544'000 und einen Mietwert von CHF 15'600 (act. G 1 S. 23-26 Ziffern 22 f.).

E. 4.3.2

Der Beschwerdegegner verweist zur Berechnung des Verkehrswerts auf den B 2025/32 19/27

Einspracheentscheid vom 21. Juni 2022 und hält fest, dass bislang kein stichhaltiges Argument für die Bezahlung eines übersetzten Kaufpreises vorgebracht worden sei. Der von ihm festgelegte Verkehrswert von CHF 742'000 widerspiegeln die Marktverhältnisse. Trotzdem weiche die Vorinstanz beim Verkehrswert (CHF 655'000) massgeblich vom Kaufpreis von CHF 870'700 ab. Die (erweiterte) Liste mit den Vergleichsobjekten zeige das örtliche Preisniveau. Der Landwert sei aufgrund der geringen Grundstücksfläche, der eher länglichen Grundstücksform und aufgrund des Überbauungsplans H.___ (mit geringerem kleinem Grenzabstand) nach der relativen Methode mit Lageklasse zu bewerten (Einspracheentscheid, Ziffern 9-11). Sollte die Landbewertung nach der absoluten Methode beibehalten werden, so sei in jedem Fall die Gewichtungszahl m so festzulegen, dass der Verkehrswert einem mittleren Preis entspreche. Die Gewichtungskoeffizienten seien variabel und müssten kontinuierlich den Marktgegebenheiten angepasst werden. Mit einer für das Objekt realistischen Gewichtungszahl von $m = 0.1$ resultiere ein mittlerer Handelspreis von CHF 742'000, welcher dem Verkehrswert gemäss Einspracheentscheid entspreche. Dieser bilde den vom Gesetz vorgegebenen mittleren Preis korrekt ab (act. G 13).

E. 4.3.3

In ihrer Stellungnahme vom 14. Oktober 2025 zur drohenden Schlechterstellung – Festlegung des Verkehrswerts entsprechend dem Einspracheentscheid vom 21. Juni 2022 auf CHF 742'000 (act. G 22) – bestätigte die Beschwerdeführerin den in der Beschwerde vor-

gebrachten Standpunkt (act. G 23). 5. 5.1. Für die Mietwertfestlegung (vgl. dazu vorstehende E. 4.1.3) verwies der Beschwerdegegner im Einspracheentscheid vom 21. Juni 2022 auf den durchschnittlichen Mietpreisansatz vermieteter EFH in der Gemeinde Z. von CHF 159.79 pro m² Nutzfläche (act. G 9/8/26). Ausgehend von einem Mietwert von CHF 15'600 (CHF 1'300 pro Monat) für die Liegenschaft Nr. 0000 mit einer Nutzfläche von 102 m² errechnete er einen Ansatz von CHF 153 pro m² Nutzfläche (act. G 3/9 Ziffer 8). Der Mietwert von CHF 15'600 würde (mit CHF 161 pro m²) auch unter Zugrundelegung der im angefochtenen Entscheid festgelegten geringeren Nutzfläche des EFH von 96.77 m² (act. G 2 S. 8 f. E. 8a; vorstehende E. 4.2.2) dem örtlichen Mietpreisniveau entsprechen. Der Mietwert der Garage F (Grunddienstbarkeit zu Lasten des Grundstücks Nr. 0001; CHF 960 pro Jahr) gemäss widerrufenen Schätzung vom 27. April 2021 wurde zu Recht in die Schätzung des Grundstücks Nr. 0000 integriert, zumal eine Grunddienstbarkeit nie selbständig, sondern mit den jeweiligen Grundstücken verbunden ist (vgl. SHB S. 29 Ziffer 1.3.7.1.1). Mithin ist das Benützungsrecht an der Garage F schätzungsrechtlich dem berechtigten Grundstück Nr. 0000 zugeschrieben. Im B 2025/32 20/27

Weiteren erweist sich auch die Berücksichtigung des eigenen Vorplatzes (Autoabstellplatz) auf Grundstück Nr. 0000 – dieser wurde im Einspracheentscheid nicht in die Schätzung einbezogen (vgl. act. G 3/9 S. 5 oben) – als Nutzfläche (vgl. RuW 2020 Ziffer 4.2.1 und SHB S. 471 oben) in der vorinstanzlichen Schätzung mit einem monatlichen Mietwert von CHF 30 bzw. CHF 360 pro Jahr als begründet. 5.2. Insgesamt erscheint somit der Mietwert von CHF 16'920 (act. G 2 S. 9 f. E. 8b) nachvollziehbar begründet und ausgewiesen. Der Einwand der Beschwerdeführerin, wonach nicht alle in Betracht fallenden Mietpreise in die Mietwert-Festlegung einbezogen worden seien (act. G 23 S. 11 f. und S. 16 f.), vermag eine veränderte Mietwert-Festlegung für sich allein nicht zu begründen, zumal die Beschwerdeführerin nicht darzutun vermag, dass sich durch Einbezug weiterer Mietpreise eine Abweichung des Mietwerts zu ihren Gunsten ergäbe. Gänzlich unbelegt blieb der Vorwurf der Beschwerdeführerin einer vorsätzlichen Verfälschung der Vergleichswerte (act. G 23 S. 12 oben). Die von ihr im Weiteren erwähnte, aus dem Geoportal ersichtliche mittlere Gefahrenzone im Bereich des F.-bachs (act. G 3/22; act. G 2 E. 6a: «...schmales Bächlein...mit einem sanften Rauschen...») sowie die Immissionen des Sägewerks (vgl. act. G 2 E. 6a: werktags hörbare Immissionen) sind ebenfalls nicht geeignet, den Mietwert massgebend zu beeinflussen. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen. 6.

E. 6

Dezember 2024 in der Weise, dass die den beigezogenen Schätzungen der Nachbargrundstücke zugrundeliegenden Bodenpreise (zwischen CHF 710 und CHF 870 pro m²; durchschnittlich CHF 803 m²) sowie der angewandte Faktor m (m = 0.3 in drei Fällen, m = 0.4 in einem Fall) bekanntgegeben wurden (act. G 9/47). Die Beschwerdeführerin moniert das Fehlen von mündlichen Angaben zu den Schätzungsdaten, zum Volumen nach SIA-Norm, zur Wohnfläche, zum Mietwert, zum Kapitalisierungssatz, zu den Umgebungskosten, zum Baugrubenaushub, zur Bewertung der Garage und zum Preis pro m³; im Protokoll seien die mündlich verkündeten Daten der drei Schätzungen nicht vermerkt worden B 2025/32 7/27

(act. G 1 S. 11). Hierzu ist anzumerken, dass die vorerwähnten (im Protokoll nicht enthaltenen) Daten der drei nachträglich angeforderten Schätzungen im angefochtenen Entscheid nicht zum Beweis bzw. zur Entscheidungsbegründung herangezogen wurden und damit

keine Entscheidungsgrundlage gebildet haben. Auf geheim gehaltene Akten darf nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zu Art. 29 Abs. 2 BV insoweit abgestellt werden, als deren wesentlicher Inhalt unter Wahrung der Äusserungsmöglichkeit bekannt gegeben wird (BGer 2C_779/2019 vom 29. Januar 2020 E. 3.1 m.H.). Die bundesverfassungsrechtliche Vorgabe konvergiert mit Art. 16 Abs. 2 VRP, wonach bei Verweigerung der Einsicht nur der wesentliche Inhalt eines Aktenstückes so weit mitgeteilt werden muss, als dies ohne Verletzung des zu schützenden Interesses möglich ist. Die dem angefochtenen Entscheid zugrundegelegten wesentlichen Akten und Angaben unterlagen der Akteneinsicht bzw. wurden anlässlich des Augenscheins offengelegt/erläutert. Die Frage der Vollständigkeit der mündlich verkündeten Schätzungsparameter der drei Schätzungen braucht von daher nicht weiter untersucht zu werden. 3.4.3. Zur weiteren Rüge der Beschwerdeführerin, dass ihr Akteneinsichtsgesuch vom 11. Juni 2024 und spätere Einsichtsgesuche ignoriert worden seien (act. G 1 S. 7 oben und S. 11), weist die Vorinstanz darauf hin, dass der Rechtsvertreter (und Ehemann) der Beschwerdeführerin bereits am 19. September 2022 Einsicht in die damals vorliegenden Verfahrensakten genommen hatte (vgl. act. G 9/8 und G 9/10) und der Beschwerdeführerin die in der Folgezeit eingegangenen weiteren Eingaben jeweils nach Eingang zugestellt worden seien (vgl. act. G 9/27). Dies blieb vorliegend unbestritten. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern das Einsichtsrecht der Beschwerdeführerin hinsichtlich der für dieses Verfahren wesentlichen Akten durch die vorinstanzliche Nichtbeachtung der im Verlauf des vorinstanzlichen Verfahrens gestellten Einsichtsgesuche verletzt worden sein sollte; dies umso mehr, als die Beschwerdeführerin im Verfahren vor Verwaltungsgericht über ihren Rechtsvertreter erneut von ihrem Akteneinsichtsrecht Gebrauch machte und sie in der Folge nicht geltend machte, ihr seien vorinstanzlich Aktenstücke vorenthalten worden (act. G 15 und 19). 3.4.4. Im angefochtenen Entscheid wird sodann festgehalten, dass die Einholung weiterer Unterlagen vorliegend nicht als erforderlich erscheine. Soweit die Beschwerdeführerin die Herausgabe verfahrensfremder Unterlagen – wie z.B. die Schätzungsverfügung über den Treppenaufgang – verlange, könne sie bei den fallführenden Behörden ein Einsichtsgesuch stellen. Das Gericht (VRK) sei dafür im vorliegenden Verfahren nicht zuständig (act. G 2 S. 4 E. 3e). Inwiefern sich aus dieser Feststellung der Vorinstanz – wie die Beschwerdeführerin beanstandet (act. G 1 S. 12) – eine Verletzung von Art. 12 VRP (behördliche Untersuchungs- und Abklärungspflicht) ergeben sollte, ist nicht erkennbar. Die Schätzungsdaten B 2025/32 8/27

des von der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang angeführten Grundstücks Nr. 0004_ bilden nicht Grundlage des Rekursentscheids und unterliegen daher nicht der Aktenführungspflicht. Im Einspracheentscheid vom 21. Juni 2022 war diesbezüglich festgehalten worden, die gemeinsame Erschliessung, also der gedeckte Treppenaufgang, befinde sich nicht auf dem Einspracheobjekt (Grundstück Nr. 0000_). Die Beschwerdeführerin sei daran gemäss Dienstbarkeit zur Mitbenützung berechtigt. Die Schätzung des (fiktiven) Grundstücks für die Erschliessung (Nr. 2009-PDBK-2463) vom 25. April 2019 sei rechtskräftig. Der Verkehrswert sei auf CHF 190'000 festgelegt worden. Der Anteil der Beschwerdeführerin (ein Siebtel) betrage demnach CHF 27'000 (act. G 9/8/18 S. 3). Mit Blick auf diese Gegebenheiten verfügt die Beschwerdeführerin über die in diesem Zusammenhang relevanten Informationen. 3.4.5. Im Weiteren vermochte die Beschwerdeführerin (vgl. act. G 1 S. 8) nicht darzutun, inwiefern im Rekursverfahren – entgegen der vorinstanzlichen Feststellung (act. G 2 S. 3 E. 3b) – die massgeblichen Grundlagen für eine Überprüfung des Einspracheentscheids nicht vorgelegen haben

sollten. Ihre in diesem Zusammenhang geäusserte Behauptung, wonach die von ihr eingereichten Gebäudegrundrisspläne (act. G 9/14/34) vom Beschwerdegegner aus dem Aktenbündel entfernt worden seien (act. G 1 S. 8 zweiter Absatz), trifft nicht zu; die Pläne liegen bei den Akten. Es besteht von daher kein Anlass, die vorinstanzliche Aktenführung zu beanstanden. 3.5. Zur Rüge der Beschwerdeführerin betreffend mangelhafte Begründung des Einspracheentscheids vom 21. Juni 2022 hielt die Vorinstanz fest, der Beschwerdegegner sei im Einspracheentscheid auf zahlreiche Sachverhalte eingegangen und habe den Entscheid nachvollziehbar begründet. Schätzungen seien keine mathematischen Berechnungen, weshalb die Annahme gewisser Faktoren und die Gewichtung von Sachverhalten nicht mit einer rechnerisch genauen Begründung versehen werden könnten. Streitgegenstand seien der Mietwert und der Verkehrswert, weshalb Einwendungen zu einzelnen Faktoren oder Hilfswerten nicht im Detail behandelt werden müssten. Es genüge, wenn anhand der Begründung nachvollzogen werden könne, wie der Beschwerdegegner zu seinem Entscheid gelangt sei, und wenn es möglich sei, den Einspracheentscheid begründet anzufechten. Dies sei vorliegend der Fall, weshalb keine Gehörsverletzung vorliege (act. G 2 S. 4 f. E. 4). 3.5.1. Unter Bezugnahme auf die vorstehenden Darlegungen rügt die Beschwerdeführerin sinn- gemäss eine mangelhafte Begründung des angefochtenen Entscheids bzw. eine B 2025/32 9/27

Verletzung von Art. 52 VRP (Aktenüberweisungspflicht der Vorinstanz), Art. 29 Abs. 2 BV (rechtliches Gehör) und Art. 12 VRP (Sachverhaltsermittlung; act. G 1 S. 13). 3.5.2. Hierzu ist festzuhalten, dass die Begründung eines Entscheids dem Betroffenen eine sachgerechte Anfechtung des Entscheids ermöglichen soll (BGE 133 III 439 E. 3.3; BGE 129 I 232 E. 3.2). Letzteres ist gegeben, wenn sowohl der Betroffene als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Allerdings bedeutet dies nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 133 I 270 E. 3.1). Diese Voraussetzungen erfüllen sowohl der Einspracheentscheid als auch der angefochtene Rekursentscheid. Ein formeller Begründungsmangel ist nicht ersichtlich. Nicht erkennbar ist zudem, inwiefern darüberhinausgehend Art. 12 und 52 VRP verletzt sein könnten. Die Frage, ob die vorinstanzlichen Feststellungen sich auch in materieller Hinsicht als haltbar erweisen, ist nachstehend (E. 4) im jeweiligen Sachzusammenhang zu prüfen. 3.6. 3.6.1. Hinsichtlich der Beanstandungen der Beschwerdeführerin betreffend die Durchführung des Augenscheins und dessen Protokollierung führte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid aus, beim Augenscheinprotokoll handle es sich um sinngemässe Zusammenfassungen der Äusserungen von Teilnehmenden. Dabei werde regelmässig darauf verzichtet, alles nochmals zu dokumentieren, was bereits im Schriftenwechsel vorgebracht worden sei. Nicht entscheidwesentliche Punkte würden ebenfalls nicht protokolliert. Beim Augenschein handle es sich nicht um eine mündliche Verhandlung. Kernelement des Augenscheins sei der Baubeschrieb, der von einem Fachrichter auf ein elektronisches Gerät diktiert und von der Gerichtsschreiberin nach dem Augenschein schriftlich protokolliert werde. Mit dem Versand des Protokolls sei der Beschwerdeführerin der Baubeschrieb zu Kenntnis gebracht worden. Dieser sei nicht beanstandet worden. Der Vertreter der Beschwerdeführerin habe zu den Ausführungen betreffend Umschwung vorgebracht, dass sich die drei mit Dienstbarkeiten belasteten Autoabstellplätze nicht vollständig auf dem

streitbetroffenen Grundstück befinden würden. Die Dienstbarkeit über das Parkierungsrecht auf den drei Parkplätzen ergebe sich aus dem Grundbuch-Auszug über das Grundstück Nr. 0000_. Für die Grundstückschätzung sei nicht relevant, ob die Autoabstellplätze vollständig auf dem Grundstück B 2025/32 10/27

lägen oder nicht. Da sie nicht der Beschwerdeführerin zur Benützung zuständen, fänden sie ohnehin keinen Eingang in die Schätzung. Der Beschwerdeführerin stehe ein Benützungsrecht am Garagenplatz in der Doppelgarage Vers. Nr. 58-02446 zu, weshalb dieser in die Schätzung einbezogen werde. Der Augenschein sei (mit einem Protokoll pro Fall) ordnungsgemäss durchgeführt und protokolliert worden. Es existiere weder ein Schattenprotokoll noch seien nachträglich externe Unterlagen beigezogen worden. Da die Fälle II/2-2022/12 und 13 in vielen Punkten deckungsgleich seien, seien die einleitenden und abschliessenden Ausführungen mündlich nicht für beide Fälle separat wiederholt worden. Im jeweiligen Protokoll seien nur die den jeweiligen Fall betreffenden Punkte notiert worden. Die geänderte Reihenfolge der Augenscheine sowie die Verzögerungen seien auf das im Protokoll beschriebene Verhalten des Vertreters der Beschwerdeführerin zurückzuführen. Obwohl die Vorladung den Gerichtstermin verbindlich festlege, habe sich das Gericht diesbezüglich dem Vertreter der Beschwerdeführerin angepasst. Insgesamt bestehe keine Veranlassung, das Protokoll vom 10. Dezember 2024 nachträglich anzupassen (act. G 2 S. 5 f. E. 5). 3.6.2. Die Beschwerdeführerin beanstandet sinngemäss, dass gemäss Vorinstanz nur die mündlichen und aus ihrer Sicht wesentlichen Aussagen protokolliert würden. Dies sei mit den geltenden Rechtsgrundlagen nicht zu vereinbaren (act. G 1 S. 13 unten). Die Vorinstanz habe den Augenschein nach dem Motto «entscheidend ist nicht die Aussage, sondern die Art und Weise der Protokollierung» geführt. Dieses Verhalten widerspreche mehreren Gesetzesnormen. Die (im Protokoll enthaltene) Aussage «Der Baubeschrieb wurde nicht beanstandet» werde bestritten. Es werde bestritten, dass die Vorinstanz bezogen auf den Garagenplatz F berechtigt sei, den Versicherungswert aus der Veranlagung der Doppelgarage (Grundstück Nr. 00001_) anteilmässig in die Veranlagung des Grundstücks Nr. 0000_ einzufügen (Verbot widersprüchlichen Verhaltens). Verdeckte Tonaufnahmen bei Gerichtsverhandlungen seien verboten. Unfassbar sei der Versuch, diese Rechtsverletzung im angefochtenen Entscheid («... auf ein elektronisches Gerät diktiert und im Augenscheinprotokoll von der Gerichtsschreiberin nach der Durchführung des Augenscheins verschriftlicht ...»; act. G 2 E. 5) zu rechtfertigen. Was nicht den Parteien beim Augenschein angezeigt worden sei, könne nicht Inhalt des Protokolls sein. Zu protokollieren sei der Zustand am Stichtag. Dies sei an diesem Augenschein nicht geschehen. Die Bezeichnung Baubeschrieb im Protokoll sei falsch (act. G 1 S. 13-15). B 2025/32 11/27

3.6.3. Es entspricht einem aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör abgeleiteten allgemeinen Verfahrensgrundsatz, dass entscheidrelevante Tatsachen und Ergebnisse schriftlich zu protokollieren sind. Der Umfang der Protokollierungspflicht hat sich an ihrem Zweck – der Garantie der prozessorientierten Mitwirkungsrechte der Parteien – auszurichten und hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (VerwGE B 2019/24 vom 25. Juni 2019 E. 2.2 m.H. auf BGer 2C_632/2013 vom 8. Juli 2014 E. 4.1 und 4.2 sowie BGE 130 II 473 E. 4.2; 124 V 389 E. 3). Mithin sind die wesentlichen Ergebnisse eines Augenscheins in einem Protokoll oder Aktenvermerk festzuhalten oder zumindest – soweit sie für die Entscheidung erheblich sind – in den Erwägungen des Entscheids klar zum Ausdruck zu bringen (BGE 119 V 208 E. 4c). Diese inhaltlichen Anforderungen

erfüllt das Augenschein-Protokoll vom 6. Dezember 2024 (act. G 3/2 f.) auch bezüglich des Baubeschriebs. Dieser wurde wie dargelegt von einem Fachrichter während des Augenscheins auf ein elektronisches Gerät diktiert und von der Gerichtsschreiberin nach dem Augenschein schriftlich protokolliert. Mit dem Versand des Protokolls erhielt die Beschwerdeführerin Kenntnis davon. Inwiefern dieses – für alle Beteiligten am Augenschein sichtbare und dort auch nicht beanstandete – Vorgehen rechtswidrig sein könnte, ist nicht erkennbar. Auf die materiellen Einwände (betreffend Baubeschrieb und Garagenplatz) ist soweit erforderlich in der nachstehenden E. 4 einzugehen. 3.7. Die formellen Rügen der Beschwerdeführerin erweisen sich damit als unbegründet. 4.

E. 6.1

Bei der Bemessung des Verkehrswerts (bestehend aus Ertrags- und Sachwert; vgl. vorstehende E. 4.1.5) ist für den Ertragswert von dem – im vorliegenden Verfahren unbestritten gebliebenen – Kapitalisierungssatz von 5 % und dem vorerwähnten Mietwert von CHF 16'920 auszugehen, woraus sich ein Ertragswert von CHF 338'000 (abgerundet) errechnet.

E. 6.2

Streitig und zu klären ist der Sachwert, welcher sich wie dargelegt (E. 4.1.5) aus dem Zeitwert (Zustandswert) der Anlagen auf dem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, Baunebenkosten sowie dem Landwert zusammensetzt. Beim letzteren werden der absolute (effektiv bezahlter Kaufpreis oder Vergleichspreise) und der relative Landwert (nach Lageklassenmethode) unterschieden (vgl. vorstehende E. 4.1.5). Der Beschwerdegegner hatte im Einspracheentscheid (act. G 3/9 und G 9/8/18 S. 5 f. Ziffer 10) den Sachwert ohne Land auf CHF 628'000 festgelegt (angepasster Neuwert des EFH B 2025/32 21/27

von CHF 481'000 [CHF 636'000 abzüglich CHF 155'000 aufgrund der Anpassung der Versicherungswerte] und der Garage von CHF 62'000 zuzüglich Umgebungskosten von CHF 35'000, Baugrubenaushub von CHF 15'000 und Baunebenkosten von CHF 35'000). Die Vorinstanz bestätigte im angefochtenen Entscheid den Neuwert des EFH von CHF 481'000, erachtete jedoch einen Neuwert der Doppelgarage von CHF 100'000 als angemessen und rechnete dementsprechend dem Neuwert aufgrund des Benützungswerts des Garagenplatzes den hälftigen Betrag von CHF 50'000 hinzu. Unter Berücksichtigung der Umgebungskosten gemäss Baukostenabrechnung von CHF 45'000 (vgl. act. G 9/5/26), des Baugrubenaushubs von CHF 35'000 (vgl. act. G 9/5/25) und der Baunebenkosten von CHF 31'000 (6% von CHF 531'000 [Neuwert des EFH CHF 481'000 + Neuwert Garagenplatz CHF 50'000; ohne Einrechnung des Baugrubenaushubs und der Umgebungskosten]) ergab sich ein Sachwert ohne Land von CHF 642'000. Hierzu ist festzuhalten, dass aus den Akten kein ausreichender Grund (vgl. hierzu vorstehende E. 4.1.6) ersichtlich ist, hinsichtlich der Festlegung des Werts des Garagenplatzes in den Beurteilungsspielraum des Beschwerdegegners einzugreifen und diesen auf CHF 50'000 statt CHF 62'000 festzulegen. Es bleibt damit beim letztgenannten Wert.

E. 6.3.1

In der Schätzungsveranlagung vom 27. April 2021 (act. G 3/26, G 9/8/5 S. 2) waren wie dargelegt CHF 35'000 für die Umgebungskosten und CHF 15'000 für den Baugrubenaushub veranschlagt worden; dies wurde im Einspracheentscheid bestätigt (act. G 3/9, G 9/8/18 S. 6). Mit Bezug auf die Umgebungskosten (CHF 45'000 gemäss Baukostenabrechnung) und den Baugrubenaushub (CHF 35'000 gemäss Baukostenabrechnung) besteht mit Blick auf die Aussage des Vertreters des Beschwerdegegners (G. __) anlässlich des Augenscheins

vom 6. Dezember 2024 (act. G 9/47 S. 1 unten) betreffend Anpassung der Versicherungswerte (vgl. act. G 9/8/13) Anlass, entgegen dem angefochtenen Entscheid nicht auf die Baukostenabrechnung (act. G 9/5/25 und 26) abzustellen. Die von ihm angeführten nicht massgeblichen Positionen der Baukostenabrechnung betrafen soweit ersichtlich auch die Kosten des Aushubs und der Umgebungsarbeiten und wurden dementsprechend vom Beschwerdegegner in der Steuerveranlagung und im Einspracheentscheid mit lediglich CHF 15'000 (Aushub) und CHF 35'000 (Umgebungskosten) übernommen. Hiervon ist vorliegend auszugehen. Bemessungsgrundlage für die Baunebenkosten bilden im Weiteren entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin sowohl der Neuwert des EFH von CHF 481'000 als auch derjenige des Garagenplatzes von CHF 62'000 (6 % von CHF 543'000 = CHF 33'000 [aufgerundet]). Insgesamt ergibt sich ein Sachwert ohne Land von CHF 626'000 (Neuwert EFH CHF 481'000 + Wert aufgrund des Benützungsrechts des B 2025/32 22/27

Garagenplatzes CHF 62'000 + Umgebungskosten CHF 35'000 + Baugrubenaushub von CHF 15'000 + Baunebenkosten CHF 33'000).

E. 6.3.2

Im Weiteren zu prüfen ist der Landwert. Hierbei ist insbesondere zu klären, ob vom absoluten Landwert (Standpunkt Vorinstanz und Beschwerdeführerin) oder vom relativen Landwert (Standpunkt Beschwerdegegner) auszugehen ist. Mit Bezug auf den vom Beschwerdegegner mit CHF 238'000 (CHF 756/m²) veranschlagten relativen Landwert erachtete die Vorinstanz die hierfür angeführte Begründung, wonach aufgrund der hohen Ausnützung bei verdichteter Bauweise der Landwert nach der Lageklassenmethode (relative Methode) zu bestimmen sei, wie dargelegt (vorstehende E. 4.2.3) als nicht überzeugend, da Vergleichswerte vorhanden seien; gestützt auf letztere (act. G 9/8/23 f.) erachtete die Vorinstanz einen Ansatz von CHF 450/m² bzw. einen absoluten Landwert von CHF 141'000 als angemessen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass gemäss RuW 2020 (E. 4.1.1 am Schluss) der relative Landwert insbesondere bei Grundstücken mit hoher baulicher Ausnützung (z.B. Reiheneinfamilienhäuser) zur Anwendung kommt. In diesem Kontext ist auf die dem Einsprachentscheid vom 21. Juni 2022 (act. G 9/8/18 Ziffern 10 und 11) zugrundeliegende und im vorliegenden Verfahren bestätigte (vorstehende E. 4.3.2) Sichtweise des Beschwerdegegners zu verweisen, dass der Landwert aufgrund der geringen Grundstücksfläche (315 m²), der eher länglichen Grundstücksform und aufgrund des Überbauungsplans H. (mit geringerem kleinem Grenzabstand) nach der relativen Methode mit Lageklasse zu bewerten ist. Es besteht mit Blick auf die besondere Fachkompetenz, die dem Beschwerdegegner mit Blick auf Schätzungen zukommt, kein Anlass, von dieser Sichtweise abzuweichen. Hieran vermag das Vorhandensein von Vergleichspreisen für Landverkäufe (act. G 9/8/23 f.) nichts zu ändern, zumal diese Verkäufe unbebaute und häufig grössere Grundstücke betrafen, wohingegen hier der Wert eines bebauten kleinen Grundstücks im Überbauungsplan in Frage steht. Eine andere Sichtweise bzw. eine Bemessung nach der absoluten Methode lässt sich insbesondere auch mit den Darlegungen der Beschwerdeführerin (vgl. unter anderem act. G 19 S. 7-9; act. G 23 S. 5 f., S. 9 ff., S. 13 ff.) nicht begründen. Die Lageklassenmethode beruht auf der Erkenntnis, dass der Wert des Bodens in einer bestimmten Relation sowohl zum Gesamtwert der Liegenschaft (Realwert) als auch zu deren Mietertrag steht (VerwGE B 2015/190 vom 28. März 2017 E. 3.6.3 m.H.; SHB S. 193; vgl. auch Lageklassenschlüssel Wohnen in SHB S. 403). Im Einspracheentscheid vom 21. Juni 2022 hielt der Beschwerdegegner fest, die Lageklasse (LK) 4.4 erscheine für das

Schätzungsobjekt angemessen. Sie setze sich zusammen aus dem Standort A mit LK 3, der Nutzung B mit LK 5, der Wohnlage C mit LK 5, der Erschliessung D mit LK 4 und den Marktverhältnissen E mit LK 5. Der Landwert betrage somit 37.93 % des Neuwerts (BKP 2, BKP 4 und BKP 5; SHB S. 406), was einen Betrag von CHF 238'000 (für 315 m² Boden) B 2025/32 23/27

bzw. CHF 756/m² ausmache. Der relative Landwert betrage somit 27.5 % am gesamten Sachwert von CHF 866'000 (act. G 9/8/18 S. 6). Hinsichtlich der Gewichtung von Sachwert und Ertragswert im Rahmen der Mischwertmethode (vgl. vorstehende E. 4.1.5) erachtete der Beschwerdegegner eine Anpassung des Verkehrswerts unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse als gerechtfertigt. Der mit der Gewichtung mit Ertragswertfaktor von $m = 0.3$ ermittelte Verkehrswert von CHF 742'000 bzw. CHF 7'275/m² Nutzfläche für das EFH erscheine unter Berücksichtigung des Benützungsrechts für den hälftigen Anteil der Doppelgarage angemessen (act. G 3/9 bzw. G 9/8/18 S. 7).

E. 6.3.3

Wenn in Art. 57 StG festgehalten wird, dass der Verkehrswert von Grundstücken dem mittleren Preis entspreche, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden, so soll bei der Festlegung des Preises bzw. Verkehrswerts einer Liegenschaft nach dem Wortlaut der Bestimmung eine Objektivierung in dem Sinn zum Tragen kommen, dass nicht (nur) die betreffende Liegenschaft, sondern auch andere vergleichbare Objekte betrachtet werden (vgl. VerwGE B 2013/196 vom 16. September 2014 E. 5.4.2). Beim Verkehrswert handelt es sich m.a.W. um den Preis, der für einen Vermögenswert bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann (ZIGERLIG/OERTLI/HOFMANN, Das st. gallische Steuerrecht, 7. Aufl. 2014, II./Rz. 736). Der vorliegend von der Vorinstanz mit CHF 655'000 ermittelte Verkehrswert (2021) weicht ganz erheblich von dem im Jahr vor der Schätzung (2020) von der Beschwerdeführerin bezahlten Kaufpreis von CHF 870'700 ab. Die Liegenschaften gemäss der vom Beschwerdegegner eingereichten (erweiterten) Liste von Vergleichsobjekten (Kaufpreise Einfamilienhäuser; act. G 9/36/33) sind mit Blick auf Lage (I. __-strasse Y. __), Baujahr, Kaufdatum, Nutzfläche und Grundstückfläche mit der Liegenschaft der Beschwerdeführerin unmittelbar vergleichbar. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug rund CHF 829'000 bzw. CHF 8'310/m² Nutzfläche. Der Verkehrswert dieser Liegenschaften bewegt sich um einen Mittelwert von CHF 726'200 (act. G 9/36/33). Der von der Vorinstanz mit CHF 655'000 festgelegte Verkehrswert erweist sich mit Blick auf die Vergleichstransaktionen als zu tief. Im Übrigen ist festzuhalten, dass sich die von der Beschwerdeführerin behauptete Unzulässigkeit des Vergleichs der streitigen Schätzung mit Schätzungen mit späterem Schätzungsstichtag (act. G 1 S. 10) den von ihr angeführten Gerichtsentscheiden, insbesondere VerwGE B 2015/190 vom 28. März 2017 (vgl. dort E. 3.9.2), nicht entnehmen lässt. B 2025/32 24/27

E. 6.3.4

Ältere Schätzungen von Nachbarliegenschaften (act. G 9/14/41, act. G 3/25; Liegenschaft Nr. 0006_), auf welche die Beschwerdeführerin verweist (act. G 19 S. 3, G 23 S. 14), können schon mit Blick auf die Entwicklung der Immobilienpreise in den Jahren 2019 bis 2021 nicht zum Vergleich herangezogen werden. Auch lässt sich der dort angenommene Faktor $m = 1$ (für ertragswertorientierte Renditeobjekte; vgl. SHB S. 175 f.) offensichtlich nicht auf die streitige Schätzung anwenden. Die vorliegend durch den Beschwerdegegner

auf Einspracheebene vorgenommene Bemessung des Faktors m mit 0.3 (vgl. SHB S. 175; normaler Gebäudecharakter, gemischte Bauart, brauchbare Raumausnutzung, mittlere Wohnlage) erscheint angemessen und lässt sich demgemäss nicht beanstanden. Der Beschwerdegegner hält an seiner Praxis (mit $m = 1$) nicht fest, weshalb die Beschwerdeführerin sich zum vornherein auch nicht auf eine Gleichbehandlung (im Unrecht) berufen kann. Im Weiteren erweist sich die Festlegung der Lageklasse (4.4) als begründet (vgl. SHB S. 403: Standort LK 3 [einfacher Ferienort]; Nutzung LK 5 [gehobene Wohnzone]; Wohnlage LK 5 [gute Wohnlage, schwache Immissionen]; Erschliessung LK 4 [mittlere Frequenz für öffentlichen Verkehr, Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung]; Marktverhältnissen LK 5 [ausgeglichenere Nachfrage]). Bei einem Sachwert von insgesamt CHF 863'000 (Sachwert/Neuwert CHF 626'000 + Landwert 237'000 [37.93 % von CHF 626'000]) und einem Ertragswert von CHF 338'000 (vgl. vorstehende E. 6.1 und 6.3.1 f.) resultiert ein Verkehrswert von CHF 742'000 ($[0.3 \times \text{CHF } 338'000 + 863'000] : [0.3 + 1]$); vgl. Formel in E. 4.1.5).

E. 6.3.5

Anhaltspunkte für die Bezahlung eines übersetzten Kaufpreises (CHF 870'700 für das Grundstück 0000_) sind vorliegend nicht belegt. Die erwähnten Transaktionspreise von Vergleichsobjekten deuten ebenfalls darauf hin, dass der von der Beschwerdeführerin bezahlte Preis nicht durch «marktfremde» Gegebenheiten beeinflusst war, sondern vielmehr (objektiv) marktbedingt zustande kam. Insgesamt ist festzuhalten, dass amtliche Schätzungen sich auf nachvollziehbar und rechtsgleich angewendete Regeln stützen müssen. Die relativ erhebliche Abweichung des von der Vorinstanz ermittelten Schätzwerts vom Kaufpreis sowie von den erwähnten Vergleichspreisen erscheint vorliegend nicht zureichend erklärt und lässt sich insbesondere mit Art. 57 StG nicht vereinbaren. Aufgrund der geschilderten Gegebenheiten bestand für die Vorinstanz im Übrigen auch kein zureichender Anlass, in den Beurteilungsspielraum des Beschwerdegegners einzugreifen (vgl. vorstehende E. 4.1.6) und von der Verkehrswertbemessung gemäss Einspracheentscheid (CHF 742'000) abzuweichen. B 2025/32 25/27

7. Zusammengefasst lässt sich angefochtene Entscheid hinsichtlich der Verkehrswertbemessung nicht aufrechterhalten, wohingegen die Mietwertbemessung mit CHF 16'920 zu bestätigen ist.

E. 8

Juni 2006).

E. 8.1

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Die Bemessung des Verkehrswerts der Liegenschaft Nr. 0000_ im Einspracheentscheid vom 21. Juni 2022 mit CHF 742'000 (act. G 9/8/18) ist zu bestätigen. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten der Beschwerdeführerin (Art. 95 Abs. 1 VRP). Angemessen erscheint eine Entscheidgebühr von CHF 2'000 (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der von der Beschwerdeführerin geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe ist anzurechnen. Aufgrund des Verfahrensausgangs gehen die Kosten des vorinstanzlichen Rekursverfahrens von CHF 3'750 vollständig zulasten der Beschwerdeführerin, unter Anrechnung des von ihr für jenes Verfahren geleisteten Kostenvorschusses von CHF 2'500.

E. 8.2

Zufolge ihres Unterliegens sind der Beschwerdeführerin keine ausseramtlichen Kosten zu entschädigen (Art. 98bis VRP). Beschwerdegegner und Vorinstanz haben keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (LINDER in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St. Gallen 2020, N 19 f. zu Art. 98bis VRP). B 2025/32 26/27

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der angefochtene Entscheid wird zum Nachteil der Beschwerdeführerin dahingehend abgeändert, dass die Bemessung des Verkehrswerts der Liegenschaft Nr. 0000_ im Einspracheentscheid vom 21. Juni 2022 mit CHF 742'000 bestätigt wird. 2. Die Beschwerdeführerin bezahlt amtliche Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'000, unter Anrechnung des von ihr in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschusses. Die Beschwerdeführerin bezahlt amtliche Kosten des Rekursverfahrens von CHF 3'750, unter Anrechnung des von ihr für jenes Verfahren geleisteten Kostenvorschusses von CHF 2'500. 3. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt, weder für das Rekurs- noch für das Beschwerdeverfahren. B 2025/32 27/27

E. 8.13

m², südöstlich ausgerichtetes Zimmer 13.52 m², südlich ausgerichtetes Zimmer 14.86 m², Badezimmer 5.53 m², Flurbereich 2.56 m²). Die Fläche des gedeckten Balkons vor dem Wohnzimmer im Erdgeschoss von 14.72 m² sei zur Hälfte (mit 7.36 m²) anrechenbar. Insgesamt betrage die Nutzfläche des EFH 96.77 m² (act. G 2 S. 8 f. E. 8a). Das durchschnittliche Mietpreinsniveau für EFH in Z. ___ habe im Jahr 2020 CHF 159.79/m² betragen (act. G 9/8/26). Es lägen hinreichende Vergleichswerte vor. Beim EFH handle es sich um einen ansprechenden Neubau im Minergiestandard P mit zeitgemäsem Grundriss und Ausbaustandard. Das EFH teile eine Aussenwand mit dem auf dem Nachbargrundstück stehenden EFH. Dies ändere nichts daran, dass es für die Schätzung als EFH zu behandeln sei. Auch die Konzipierung als Ferienhaus sei dem Mietwert nicht abträglich. Das Grundstück liege abseits der Durchgangsstrasse am Dorfrand an gut besonnener Südhanglage mit guter Aussicht und wenig Immissionen. Ein Einkaufszentrum und eine Postautohaltestelle sowie die Bergbahnen lägen in kurzer bis mittlerer Fussdistanz. Dementsprechend sei ein Ansatz von CHF 161.20/m², der leicht über dem Durchschnittswert der Gemeinde liege, angemessen. Der Beschwerdegegner habe das beschränkte dingliche Nutzungsrecht am Garagenplatz F zu Recht in die Schätzung einbezogen. Die Bewertung mit monatlich CHF 80 bzw. CHF 960 jährlich sei angemessen. Weiter befinde sich ein Autoabstellplatz auf dem Grundstück, der nicht mit einem Benützungsrecht zugunsten anderer Grundstücke belastet sei. Er sei zwar in der Berechnungsgrundlage des Beschwerdegegners nicht aufgeführt worden, müsse aber gleichermassen Eingang in die Schätzung finden. Ein monatlicher Mietwert von CHF 30 bzw. CHF 360 pro Jahr erscheine hierfür als angemessen. Insgesamt sei der Mietwert auf CHF 16'920 festzulegen (act. G 2 S. 9 f. E. 8b).

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