

# **SG\_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION II/2-2024/11 vom 19. November 2024**

Sg Verwaltungsrekurskommission, 2024-11-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_II\\_2-2024\\_11](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_II_2-2024_11)

FR: SG\_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION II/2-2024/11 du 19 novembre 2024

IT: SG\_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION II/2-2024/11 del 19 novembre 2024

## **Regeste**

Schätzung der Grundstückswerte (Art. 45 Abs. 1 VRP); Der Rekurrent beantragt eine höhere Verkehrswertschätzung aufgrund eines absehbaren Enteignungsverfahrens. Die Entschädigung im Enteignungsverfahren wird von einer von den Steuerbehörden unabhängigen Institution in einem eigenen Verfahren mit eigenen Beweismitteln bemessen. Dabei unterscheiden sich die Bemessungskriterien erheblich von denjenigen einer amtlichen Verkehrswertschätzung. Der Rekurrent verfügt in jenem Verfahren über uneingeschränkte Verfahrensrechte. Überdies unterscheidet sich auch der Stichtag von dem für die amtliche Verkehrswertschätzung massgeblichen Stichtag. Insgesamt ergibt sich nicht, inwieweit die Erhöhung des amtlichen Verkehrswerts geeignet wäre, einen drohenden Nachteil – sei dieser rechtlicher oder tatsächlicher Natur – im Enteignungsverfahren zu beseitigen. Ein praktischer Nutzen aus dem vorliegenden Verfahren ist somit nicht ersichtlich. Es liegt keine materielle Beschwer vor. Auf den Rekurs ist nicht einzutreten (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung II/2, 19. November 2024, II/2-2024/11).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die VRK ist zum Sachentscheid zuständig und das Rechtsmittel ist rechtzeitig eingereicht worden (Art. 194 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, abgekürzt: StG; Art. 20 Abs. 2 lit. a der Verordnung über die Organisation der Verwaltungsrekurskommission, sGS 941.113). II/2-2024/11 2/7

### **E. 2**

a) aa) Zur Erhebung des Rekurses ist berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut (Art. 45 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP). Die Rechtsmittelbefugnis setzt eine formelle und eine materielle Beschwer voraus. Die formelle Beschwer ist gegeben, wenn die rechtssuchende Partei im Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen hat und mit ihren Anträgen nicht oder nicht vollständig durchgedrungen ist. Die materielle Beschwer liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der rechts- suchenden Person durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Erforder- lich ist in dieser Hinsicht, dass die betroffene Person von der Verfügung stärker als jeder- mann betroffen ist und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streit- sache steht, den Rekurs im eigenen Interesse führt und einen praktischen Nutzen aus dem erfolgreich geführten Rechtsmittelverfahren hat. Ein praktischer Nutzen liegt vor, wenn ent- weder ein rechtlicher oder auch nur ein tatsächlicher wirtschaftlicher, ideeller

oder materieller Nachteil abzuwenden ist. Sodann ist grundsätzlich notwendig, dass es sich um ein aktuelles Interesse handelt (vgl. zum Ganzen PK VRP/SG-GEISSER/ZOGG, Art. 45 N 5 ff.; Urteil des Bundesgerichts [BGer] 2C\_514/2017 vom 13. Dezember 2017 E. 2.2.2). bb) Die formelle Beschwerde ist vorliegend gegeben. Der Rekurrent hat im Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen und ist mit seinen Anträgen nur teilweise durchgedrungen. Hinsichtlich der materiellen Beschwerde ist festzustellen, dass der Rekurrent Adressat der Verfügung sowie Eigentümer des massgeblichen Grundstücks ist und insoweit direkt betroffen ist. Fraglich ist allerdings, welchen praktischen Nutzen der Rekurrent aus einer Erhöhung des Verkehrswerts ziehen würde. Beim Verkehrswert handelt es sich um einen amtlichen Steuerwert. Wäre dieser höher, so müsste der Rekurrent ein höheres Vermögen versteuern und würde somit eine höhere Steuerbelastung erfahren. Dadurch würde sich seine steuerrechtliche Situation nicht verbessern, sondern verschlechtern. Aus einem erfolgreich geführten Rechtsmittelverfahren würde also in steuerrechtlicher Hinsicht kein praktischer Nutzen für den Rekurrenten resultieren. b) aa) Der Rekurrent bringt vor, dass die Gemeinde B. ein Bauprojekt plane, mit dem sie den Bahnhofplatz sowie die Bahnhofstrasse neugestalten wolle. Dem Rekurrenten drohe aufgrund dieses Projekts die Enteignung seiner fünf Parkplätze und damit verbunden ein erheblicher Wertverlust seiner Liegenschaft sowie eine definitive und temporäre Enteignung. Die Entschädigung für die Enteignung erfolge zum Marktwert des enteigneten Rechts. Der steuerliche Marktwert entspreche dem vom Steueramt verfügbaren Verkehrswert. Der Rekurrent habe dementsprechend ein Interesse an einem höheren Verkehrswert, da II/2-2024/11 3/7

dieser in einem direkten Zusammenhang mit der Höhe seines enteignungsrechtlichen Entschädigungsanspruchs stehe. Ein höherer Verkehrswert führe zu einer höheren Entschädigung im Enteignungsverfahren im Rahmen des kantonalen Strassenbauprojekts. bb) Gemäss neuerer höchstrichterlicher Rechtsprechung ist bei einer Reflexwirkung des steuerrechtlichen Verfahrens auf ein anderes Rechtsgebiet nur zurückhaltend von einem Rechtsschutzinteresse auszugehen, wenn mit dem Rechtsmittel ausschliesslich Interessen im Hinblick auf ein anderes Rechtsgebiet verfolgt werden. Ein solches ist nur dann gegeben, wenn im betreffenden Rechtsgebiet zwingend auf die steuerrechtliche Beurteilung abgestellt wird, sodass die betroffene Person auf den steuerrechtlichen Prozess angewiesen ist, um ihre Rechte wahren zu können (BGer 9C\_492/2023 vom 4. März 2024 E. 2.4.1 und 9C\_416/2023 vom 16. Mai 2024 E. 2.3.1). Ausdrücklich verneint hat das Bundesgericht ein schutzwürdiges Interesse an einer höheren steuerlichen Bewertung von Grundstücken bei Geltendmachung einer parallelen erbrechtlichen Auseinandersetzung. Das Bundesgericht hielt dazu fest, dass im erbrechtlichen Streitfall eine Begutachtung anzuordnen sei, weswegen den abgaberechtlichen Werten von vornherein nur eine beschränkt präjudizierende Wirkung zukomme (BGer 9C\_611/2022 vom 14. März 2023 E. 2.3.5). cc) Vorliegend handelt es sich beim anderen Rechtsgebiet, auf das eine Reflexwirkung geltend gemacht wird, um eine enteignungsrechtliche Problematik. Geplant ist ein kantonales Strassenbauprojekt, von dem das Grundstück des Rekurrenten betroffen ist. Es ist davon auszugehen, dass das Enteignungsverfahren bereits eingeleitet worden ist (vgl. Art. 42 des Strassengesetzes, sGS 732.1, abgekürzt: StrG). Der Rekurrent hat beim kantonalen Umwelt- und Baudepartement Einsprache gegen das Projekt erhoben (vgl. Art. 45 StrG). Nach dem Kenntnisstand des Gerichts ist deshalb zum heutigen Zeitpunkt noch unklar, ob das Bauprojekt je entsprechend der ursprünglichen Planung in Rechtskraft treten wird. Ebenso unklar ist der Zeitpunkt der Projektrealisierung und der Festsetzung einer allfälligen Ent-

schädigung. Für das Enteignungsverfahren verweist das StrG grundsätzlich auf das kantonale Enteignungsgesetz (vgl. Art. 48 und 49 StrG). Im Streitfall setzt eine eigens bei Enteignungen zuständige Schätzungskommission in einem speziellen Verfahren die Entschädigung fest (vgl. Art. 2 des Enteignungsgesetzes, sGS 735.1, abgekürzt: EntG). In der Regel erfolgt der Entscheid aufgrund einer mündlichen Verhandlung und eines Augenscheins (Art. 3 Abs. 1 EntG). Entschädigt werden der Marktwert des enteigneten Rechts, der Mindertwert des verbleibenden Teils sowie die weiteren geldwerten Nachteile, die sich als Folge der Enteignung voraussehen lassen (Art. 15 EntG). Bei der Bemessung der Entschädigung werden der Verlust der Möglichkeit besserer Verwendung des Grundstücks sowie die Sondervorteile, die durch das Werk des Enteigners entstehen und zu deren Abgeltung kein

II/2-2024/11 4/7

Beitrag erhoben wird, berücksichtigt (Art. 16 EntG). Massgebend ist der Zeitpunkt der erstinstanzlichen Schätzungsverhandlung (Art. 17 EntG). Die Entschädigung im Enteignungsverfahren wird also von einer von den Steuerbehörden unabhängigen Institution in einem eigenen Verfahren mit eigenen Beweismitteln bemessen. Dabei unterscheiden sich die Bemessungskriterien erheblich von denjenigen einer amtlichen Verkehrswertschätzung. Der Rekurrent verfügt in jenem Verfahren über uneingeschränkte Verfahrensrechte. Überdies unterscheidet sich auch der Stichtag von dem für die amtliche Verkehrswertschätzung massgeblichen Stichtag. Je nach Dauer des aktuell vor dem Umwelt- und Baudepartement hängigen Rechtsmittelverfahrens sowie allfälliger Projektanpassungen können die Stichtage gar mehrere Jahre auseinander liegen. Der vorliegend massgebliche Stichtag liegt bereits fast ein Jahr zurück. Es ist gerichtsnotorisch, dass sich Immobilienpreise innert relativ kurzer Zeit erheblich verändern können. Insoweit ist fraglich, inwieweit der angefochtenen Schätzung überhaupt noch eine marginale Bedeutung in einem allfälligen späteren Entschädigungsprozess zukommen wird. Jedenfalls ist klar, dass der Rekurrent nicht auf den vorliegenden steuerrechtlichen Prozess angewiesen ist, um seine Rechte im Enteignungsverfahren wahren zu können. Dementsprechend vermag er mit dieser Begründung kein schutzwürdiges Interesse an der Änderung des Einspracheentscheids vom 28. Mai 2024 darzutun. c) Weiter bringt der Rekurrent vor, dass der Schaden im Versicherungsfall anhand der Versicherungswerte bestimmt werde. Die Gebäudeversicherung vergüte grundsätzlich den ermittelten Schaden. Als versicherte Person habe der Rekurrent ein finanzielles Interesse an der Anpassung der Berechnungsgrundlage und der Festlegung höherer Versicherungswerte. Beim angefochtenen amtlichen Verkehrswert handelt es sich jedoch um einen Steuerwert und nicht um einen Versicherungswert. Die Versicherungswerte wurden dem Rekurrenten mit einer separaten, anfechtbaren Verfügung der Gebäudeversicherung St. Gallen eröffnet. Sie sind im steuerrechtlichen Schätzungsverfahren nicht anfechtbar. Im Übrigen sind auch die Berechnungsgrundlagen für sich nicht anfechtbar, sie sind nur im Zusammenhang mit der Anfechtung der Schätzwerte der Überprüfung durch das Gericht zugänglich. Folglich vermag der Rekurrent auch mit dieser Begründung kein schutzwürdiges Interesse an der Änderung des Einspracheentscheids vom 28. Mai 2024 darzutun. Die übrigen Vorbringen des Rekurrenten sind materieller Natur und sind zur Begründung des schutzwürdigen Interesses nicht von Relevanz. d) Insgesamt ergibt sich nicht, inwieweit die Erhöhung des amtlichen Verkehrswerts geeignet wäre, einen drohenden Nachteil – sei dieser rechtlicher oder tatsächlicher Natur – zu

II/2-2024/11 5/7

beseitigen. Ein praktischer Nutzen aus dem vorliegenden Verfahren ist somit nicht ersichtlich. Es liegt keine materielle Beschwerde vor. Auf den Rekurs ist nicht einzutreten.

### **E. 3**

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Rekursverfahrens dem Rekurrenten aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 1'500.– erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von Fr. 2'500.– ist damit zu verrechnen und im Restbetrag zurückzuerstatten. II/2-2024/11 6/7

Entscheid auf dem Zirkulationsweg (Art. 58 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 22 Abs. 3 VRP und Art. 8bis Abs. 1 lit. b des Reglements über den Geschäftsgang der Verwaltungsrekurskommission, sGS 941.223): 1. Auf den Rekurs wird nicht eingetreten. 2. Der Rekurrent hat die Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 1'500.– (Entscheidgebühr) zu bezahlen. Der Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'500.– wird damit verrechnet und im Restbetrag von Fr. 1'000.– zurückerstattet. II/2-2024/11 7/7

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