

SG_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION II/2-2024/15

vom 12. Mai 2025

Sg Verwaltungsrekurskommission, 2025-05-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_II_2-2024_15

FR: SG_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION II/2-2024/15 du 12 mai 2025

IT: SG_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION II/2-2024/15 del 12 maggio 2025

Regeste

Neubeurteilung der Grundstückschätzung (Art. 6 Abs. 1 GGS). Die frühere amtliche Schätzung war mehr als fünf Jahre vor dem Verkauf erfolgt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt kann jener amtliche Verkehrswert nicht mehr als massgeblich betrachtet werden. Der Verkehrswert des Grundstücks zum Verkaufszeitpunkt war somit nicht bekannt. Da es sich beim Erlös aus einem Grundstückverkauf um eine steuerbegründende Tatsache handelt, sind die Steuerbehörden diesbezüglich beweisbelastet. Um ihren gesetzlichen Auftrag – die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer – erfüllen zu können, stehen sie also in der Pflicht, den Verkehrswert des entsprechenden Grundstücks bestimmen zu lassen. In diesem Fall muss folglich eine Abweichung vom 10-Jahresturnus zulässig sein. Andernfalls würde den Steuerbehörden die Beweisführung verunmöglicht (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung II/2, 12. Mai 2025, II/2-2024/15). Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben (Verfahren B 2025/125)

Erwägungen

E. 1

[Eintretensvoraussetzungen]

E. 2

Die Rekurrentin bringt vor, die Voraussetzungen einer Neubeurteilung der Schätzung würden nicht vorliegen. Das Kantonale Steueramt habe zu Unrecht neu verfügt, weshalb die Verfügung bzw. der Einspracheentscheid ersatzlos aufzuheben sei. II/2-2024/15 2/5

a) aa) Gemäss Art. 6 Abs. 1 des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, abgekürzt: GGS) erfolgt eine Neubeurteilung der Schätzung in der Regel alle zehn Jahre (lit. a), auf Antrag der Eigentümerschaft (lit. b) oder nach einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften eines Objektes (lit. c). Beim Zehnjahresturnus gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS handelt es sich um die Regel, von der es auch Ausnahmen gibt. Ein Grundeigentümer kann nicht darauf vertrauen, mit seinem Grundstück in jedem Fall erst nach zehn Jahren wieder neu eingeschätzt zu werden (Entscheid des Verwaltungsgerichts [VerwGE] B 2019/277 vom 25. Juni 2020 E. 3.3.2, im Internet abrufbar unter: www.sg.ch/recht/gerichte und dort unter Rechtsprechung). Ausnahmen von der Regel stellen unter anderem Art. 6 Abs. 1 lit. b und c GGS dar (vgl. Richtlinien und Weisungen des Fachdienstes für Grundstückschätzung 2022, abgekürzt: RuW 2022, aktuelle Version im Internet abrufbar unter www.gvasg.ch). Ändern jedoch lediglich die Baukosten oder das Marktpreisniveau, so liegt keine Ausnahme nach Art. 6 Abs. 1 lit. c GGS vor (Entscheid der VRK [VRKE] II/2-2019/2 vom 3. Dezember 2019 E. 2b, nicht

publiziert). Die verwaltungs- gerichtliche Rechtsprechung erachtet eine Anpassung der Schätzwerte vor Ablauf von zehn Jahren auch dann als angemessen und gesetzeskonform, wenn ein bezahlter Kaufpreis mehr als 25% und mindestens Fr. 100'000.– von der letzten Verkehrswertschätzung ab- weicht (VerwGE B 2019/277 vom 25. Juni 2020 E. 3.3.2). bb) Der Verkehrswert von Grundstücken entspricht dem mittleren Preis, zu dem Grundstü- cke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden (Art. 57 Abs. 1 StG). Die Schätzung des Verkehrswerts bestimmt sich nach dem Gesetz und der Verordnung über die Durchführung der Grundstücksschätzung (sGS 814.1, abgekürzt: GGS, und sGS 814.11, abgekürzt: VGS; Art. 57 Abs. 2 StG und Art. 30bis Abs. 1 der Steuerverordnung, sGS 811.11). Wird ein Grundstück des Privatver- mögens veräussert, so unterliegt der Grundstückgewinn der Grundstückgewinnsteuer (Art. 130 Abs. 1 StG). Der Grundstückgewinn entspricht dem Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten übersteigt (Art. 134 StG). Als Erlös gilt der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers (Art. 135 Abs. 1 StG). Wird kein Kaufpreis festgelegt, gilt der Verkehrswert im Realisationszeitpunkt als Verkaufspreis (Art. 135 Abs. 2 StG). Verkauft eine Person ein Grundstück unter dem Verkehrswert an eine Kapitalgesellschaft, an der sie beteiligt ist, so kann dies bei der steuerrechtlichen Bestimmung des Erlöses aus dem Grundstückverkauf berücksichtigt werden (Urteil des Bundesgerichts [BGer] 9C_199/2024 vom 11. April 2025 E. 3.2 ff.; BGer 9C_335/2023 vom 26. Oktober 2023 E. 3.7.1). cc) Für das Steuerrecht gilt der gefestigte Grundsatz, dass die Steuerbehörde die Beweis- last für die steuerbegründenden Tatsachen trägt, während die steuerpflichtige Person die II/2-2024/15 3/5

Beweislast für Tatsachen trifft, welche die Steuerschuld aufheben oder mindern. Diese Be- weislastverteilung hat zur Folge, dass die Steuerbehörde bezüglich steuerbegründender Tatsachen Abklärungen tätigen muss (vgl. ZIGERLIG/OERTLI/HOFMANN, Das st. gallische Steuerrecht, 7. Aufl. 2014, VII. Teil N 23 f.). b) Das Grundstück Nr. __ wurde am 20. Juni 2017 mit einem Verkehrswert von Fr. 215'000.– geschätzt. Am 27. Dezember 2022 wurde es zu einem Wert von Fr. 215'000.– in die teil- weise von der früheren Grundstückseigentümerin gehaltene juristische Person, die Rekur- rentin, überführt. Liegt der Verkaufspreis unter dem Verkehrswert, so kann dies einen Ein- fluss auf die Bestimmung des steuerrechtlichen Erlöses im Grundstückgewinnsterverfah- ren haben (vgl. voranstehend E. 2a.bb). Die frühere amtliche Schätzung war mehr als fünf Jahre vor dem Verkauf erfolgt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt kann jener amtliche Verkehrswert nicht mehr als massgeblich betrachtet werden. Der Verkehrswert des Grundstücks zum Verkaufszeitpunkt war somit nicht be- kannt. Da es sich beim Erlös aus einem Grundstückverkauf um eine steuerbegründende Tatsache handelt, sind die Steuerbehörden diesbezüglich beweisbelastet (voranstehend E. 2a.cc). Um ihren gesetzlichen Auftrag – die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer – erfüllen zu können, stehen sie also in der Pflicht, den Verkehrswert des entsprechenden Grundstücks bestimmen zu lassen. In diesem Fall muss folglich eine Abweichung vom 10- Jahresturnus zulässig sein. Andernfalls würde den Steuerbehörden die Beweisführung ver- unzmöglich. Mit Verfügung vom 3. Mai 2024 und bestätigt mit Einspracheentscheid vom 10. September 2024 schätzte die Vorinstanz den Verkehrswert des Grundstücks Nr. __ mit ihrer Fachex- pertise auf Fr. 433'000.–. Aus diesem Ergebnis ist zu schliessen, dass die Vor- instanz die Voraussetzungen einer Ausnahme vom 10-Jahresturnus im Sinne der verwal- tungsgerichtlichen Rechtsprechung (voranstehend E. 2a.aa) als gegeben erachtete. So schätzte sie den Wert des Grundstücks mittels Fachexpertise auf über das Doppelte seit der

letzten amtlichen Schätzung vom 20. Juni 2017. Damit ging eine Marktpreissteigerung von über Fr. 200'000.– einher. Der neue Verkehrswert wich also um deutlich mehr als 25% sowie um deutlich mehr als Fr. 100'000.– von der letzten Verkehrswertschätzung ab. Unregelmässigkeiten im vorinstanzlichen Verfahren sind nicht ersichtlich. Dass die Baulandpreise zwischen dem Jahr 2017 und dem Jahr 2022 erheblich angestiegen sind, ist gerichtsnotorisch. Der von der Vorinstanz gewählte Ansatz liegt im Rahmen der eingereichten Statistik der Gemeinde B. (act. 7/16 bzw. 7/17). Dementsprechend besteht keine Veranlassung, an der Erfüllung der vom Verwaltungsgericht aufgestellten Voraussetzungen für eine Abweichung vom 10-Jahresturnus zu zweifeln. Dafür braucht es keinen Antrag der II/2-2024/15 4/5

Grundeigentümerin auf Neuschätzung. Im Übrigen ist die am 7. Juli 2022 durchgeführte und per 9. November 2022 widerrufen Schätzung nicht von Relevanz. Sie erlangte keine Rechtswirksamkeit. Weiter hat auch das laufende Teilrevisionsverfahren des Schätzungswezens keinen Einfluss auf das vorliegende Verfahren. Erstens sollen damit nicht sämtliche Ausnahmen vom 10-Jahresturnus ausgeschlossen werden. Zweitens ist eine Rückwirkung künftiger – heute noch nicht bestimmter – Gesetzesbestimmungen per se ausgeschlossen. c) Insgesamt ist festzuhalten, dass vorliegend die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom 10-Jahresturnus der amtlichen Schätzungen erfüllt sind. Es liegt eine Ausnahme im Sinne der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung vor. Sodann ist die Vorinstanz für die Bestimmung des steuerrechtlichen Erlöses aus dem Grundstückverkauf zur Beweisführung im Grundstückgewinnsteuerverfahren zwingend darauf angewiesen, den Verkehrswert im Realisationszeitpunkt bestimmen lassen zu können. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

E. 3

In materieller Hinsicht stellte die anwaltlich vertretene Rekurrentin keinen (Eventual-)Antrag. Dementsprechend ist die Verfügung in materieller Hinsicht keiner Überprüfung durch das Gericht zugänglich.

E. 4

[Kostenspruch] Entscheid: 1. Der Rekurs wird abgewiesen. 2. Die Rekurrentin hat die Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 1'500.– (Entscheidungsbühr) zu bezahlen. Der Kostenvorschuss in gleicher Höhe wird damit verrechnet. II/2-2024/15 5/5

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