

# ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2019.00096 vom 2. Februar 2021

ZH Sozialversicherungsgericht, 2021-02-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_sozialversicherungsgericht\\_ZL.2019.00096](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_sozialversicherungsgericht_ZL.2019.00096)

FR: ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2019.00096 du 2 février 2021

IT: ZH\_SOZIALVERSICHERUNGSGERICHT ZL.2019.00096 del 2 febbraio 2021

## Erwägungen

### E. 1

Die 1919 geborene X.\_\_\_\_ trat am 1. September 2016 in die Senioren residenz A.\_\_\_\_ ein. Am 14. Februar 2018 meldete sie sich zum Bezug von Zusatzleistungen zu ihrer AHV-Rente an (Urk. 7/V , Urk. 7/8; vgl. auch Urk. 7/6a ).

Die Abklärungen des Amt e s für Zusatzleistungen zur AHV/IV der Stadt Zürich (nachfolgend: AZL) ergaben , dass die Versicherte

am 22. Juni 2000 d as Eigentum an ihrem

Einfamilienhaus an ihre beiden Töchter abgetreten hatte gegen Über nahme der durch zwei Schuldbriefe gesicherten Kapitalschuld von Fr. 50'000.-- sowie Einräumung eines lebenslänglichen Wohnrechts für sie und ihren Ehemann (Urk. 7/15 S. 5 f.).

Zudem hatte sie nach dem Tod ihres Ehemann s

am 10. Dezem ber 2010 sowie im Anschluss an die güter- und erbrechtliche Auseinandersetzung

gemäss Erbteilungsvertrag vom 30. Juni 2011 ein Vermögen von Fr. 429'925. 65 erhalten (Urk.

7/15a) .

Das AZL liess den historischen Verkehrswert der besagten Liegenschaft im Jahr 2000 durch das Steueramt der Stadt Zürich schätzen , das

auf einen Verkehrswert von Fr. 8

### E. 1.1

Am 1. Januar 2021 sind die geänderten Bestimmungen des Bundesgesetzes über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) und der Verordnung über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinter lasse nen- und Invalidenversicherung (ELV) in Kraft getreten.

Gemäss den allgemeinen übergangsrechtlichen Regeln sind der Beurteilung jene Rechtsnormen zu Grunde zu legen, die in Geltung standen, als sich der zu den materiellen Rechtsfolgen führende und somit rechtserhebliche Sachverhalt ver wirklicht hat (vgl. BGE 127 V 466 E. 1, 126 V 134 E. 4b). Da der Leistungs a nspruch ab Februar 2018 Gegenstand des Verfahrens bildet, finden die bis 31.

Dezember 2020 gültig gewesenen Normen auf den vorliegenden Fall Anwen dung und werden in dieser Fassung zitiert.

## E. 1.2

Gemäss Art. 9 Abs. 1 ELG entspricht die jährliche Ergänzungsleistung dem Betrag, um den die anerkannten Ausgaben die an rechenbaren Einnahmen übersteigen.

Als Einnahmen angerechnet werden unter anderem Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen (Art. 11 Abs. 1 lit. b ELG) sowie

bei Altersrentnerinnen und Altersrentnern, die in einem Heim leben, ein Fünftel des Reinvermögens, soweit es bei alleinstehenden Personen 37'500 Franken übersteigt (Art. 11 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 ELG in Verbindung mit § 11 Abs. 3 des kantonalen Zusatzleistungsgesetzes [ZLG]). Ebenfalls anrechenbar sind Einkünfte und Vermögenswerte, auf die verzichtet worden ist (Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG). Eine Verzichtshandlung im Sinne von Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG liegt vor, wenn die versicherte Person ohne rechtliche Verpflichtung und ohne adäquate Gegenleistung auf Einkünfte oder Vermögen verzichtet hat (BGE 140 V 267 E. 2.2 mit Hinweisen).

## E. 1.3

Bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Entäusserung eines Grundstückes ist der Verkehrswert für die Prüfung, ob ein Vermögensverzicht im Sinne von Art. 11 Abs. 1 lit. g ELG vorliegt, massgebend (Art. 17 a Abs. 5 Satz 1 der

Verordnung über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung [ELV] in Verbindung mit Art. 9 Abs. 5 lit. b ELG). Die Kantone können anstelle des Verkehrswertes einheitlich den für die interkantonale Steuerauscheidung massgebenden Repartitionswert anwenden (Art. 17 a Abs. 6 ELV). Der Kanton Zürich hat von dieser Möglichkeit gemäss den Weisungen des Kantonalen Sozialamtes zum Vollzug der Zusatzleistungen zur AHV/IV vom 27. März 2013 (Stand 1. Januar 2021, S. 12 Ziff. 2.2.1; [www.sozialamt.zh.ch](http://www.sozialamt.zh.ch)) keinen Gebrauch gemacht, weshalb gemäss Art. 17 a Abs. 5 ELV der Verkehrswert massgeblich ist.

Nach der Rechtsprechung ist unter dem Verkehrswert einer Liegenschaft im Sinne dieser Bestimmung der Verkaufswert zu verstehen, den sie im normalen Geschäftsverkehr besitzt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 9C\_396/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 7.1.1 mit Hinweis). Der so ermittelte Verkehrswert setzt eine konkrete und aktuelle Liegenschaftsschätzung voraus, was in der Regel nicht praktikabel ist, wenn sie auf Jahre zurück zu erfolgen hat. Es sind daher soweit möglich und sinnvoll andere geeignete Schätzungen heranzuziehen. Die Art der Ermittlung des Verkehrswertes ist den Kantonen überlassen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 9C\_550/2017 vom 6. Dezember 2017 E. 3 und E. 3.2.1 mit Hinweisen). In zwei den Kanton Zürich betreffende Fälle schützte das Bundesgericht die Verkehrswertberechnung durch Addition des Zeitwerts des auf dem Grundstück gelegenen Gebäudes und des Marktwerts des Bodens (Urteil des Bundesgerichts 9C\_396/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 7.1.2)

beziehungsweise durch Abstellen auf den Mittelwert zwischen Steuerwert und Gebäudeversicherungswert (Urteil des Bundesgerichts 9C\_550/2017 vom 6. Dezember 2017 E. 3 mit Hinweisen, E. 3.3; vgl. auch Carigiet/Koch, Ergänzungsleistungen zur AHV/IV, 2.

Auflage, Zürich 2009, S.

f. ).

#### **E. 1.4**

Hat sich die Ergänzungsleistungen beziehende oder ansprechende Person bei der Abtretung ihrer Liegenschaft als Gegenleistung eine Nutzniessung einräumen lassen, so stellt der nach den Tabellen der Eidgenössischen Steuerverwaltung kapitalisierte Wert der Nutzniessung einen Teil der Gegenleistung dar (BGE 122 V 394 E. 4). Der zu kapitalisierende Mietwert richtet sich nicht nach dem Eigenmietwert, sondern nach dem Marktmietwert, da die Liegenschaft gemäss Art. 17 Abs. 5 ELV grundsätzlich mit dem Verkehrswert und nicht dem Steuerwert anzu rechnen ist. Die Bewertung der Liegenschaft (= Leistung) und der Nutzniessung (= Gegenleistung) haben nämlich auf der gleichen Grundlage zu erfolgen (Urteil des Bundesgerichts P 80/99 vom 16. Februar 2011 E. 3/ aa ). Der Kapitalwert der Nutzniessung berechnet sich nach der Formel: (jährlicher Mietwert – [Hypothekenzinsen + Gebäudeunterhaltskosten]) x Kapitalisierungsfaktor (Müller, Recht spre chung des Bundesgerichts zum ELG, 3. Auflage, Zürich 2015, Rz 502 ff. sowie Anhang 5 ). 2. 2.1

Das AZL hielt im angefochtenen Einspracheentscheid fest, der Steuerwert der veräusserten Liegenschaft habe in der Steuerperiode 1999 Fr. 422'000.-- und in der Periode 2009 Fr. 600'000.-- betragen. Nach der Realwertmethode ( ausgehend von einem Basiswert von Fr. 40'000.--, angepasst an den Zürcher Baupreisindex 1999 von 854.4 und nach Vornahme des maximalen Altersabzugs von 30 % ) errechne sich ein Zeitwert des Gebäudes von Fr. 239'000.--. Die Landfläche in der Lageklasse 5 mit einem Wert von Fr. 450.-- pro m<sup>2</sup>

entspreche einem Landwert von rund Fr. 265'000.--. Mit dieser Methode resultiere ein Substanz- oder Sachwert der Liegenschaft im Jahr 2000 von nicht unter Fr. 504'000.--. Da das Steueramt der Stadt Zürich, Bereich Grundsteuern, regelmässig historische Verkehrswerte von Grundstücken einschätze, sei von diesem

zusätzlich eine Verkehrswertschätzung angefordert worden. Die

Schätzung des Steueramts vom 6. April 2018 habe

auf der Grundlage der

Preise von fünf Handänderungen vergleichbarer Einfamilienhäuser in den Jahren 1999 und 2000 einen Verkehrswert von Fr.

850'000.-- ergeben (bei einem Landwert von Fr. 530'100.-- sowie einem Zeitbauwert von Fr. 291'856.--) . Darauf könne für die Berechnung des Zusatzleistungsanspruchs abgestellt werden ; die Bewertung entstamme nämlich einer sachverständigen Quelle und sei anhand einer nachvollziehbaren Methode erfolgt

(Urk. 2 S. 3).

Nach Abzug des kapitalisierten Werts des Wohnrechts im Zeitpunkt der Handänderung von Fr. 179'000.-- und der Kapitalschulden von Fr. 50'000.-- entspreche der den Töchtern am 22. Juni 2000 gewährte Erbvorbezug beziehungsweise der Vermögensabbau einem Betrag von Fr. 621'000.--. Unter Berücksichtigung der jährlichen Verminderung dieses Verzichtvermögens um Fr. 10'000.-- ab dem Folgejahr habe das Verzichtvermögen im Jahr 2010, als der Ehemann der Beschwerdeführerin gestorben sei, noch Fr. 531'000.-- betragen. Von diesem Vermögen habe

ihr die Hälfte aus Ehegüterrecht zugestanden; zudem habe sie Anspruch auf die Hälfte des Nachlasses

gehabt. Insgesamt seien nach dem Tod des Ehemanns also drei Viertel des ehelichen Verzichtvermögens im Betrag von Fr.

398'000.-- bei ihr verblieben. Nach fortlaufender

Amortisation von jährlich Fr. 10'000.-- bestehe im Jahr 2018 noch ein Verzichtvermögen von Fr. 328'000.-- ( und nicht wie in der angefochtenen Verfügung fälschlicherweise angenommen von Fr. 240'000.-- [ Urk. 2 S. 4 ; vgl. auch Urk. 6, Urk. 17 ] ). 2.2

Die Beschwerdeführerinnen machen dagegen geltend, die Versicherte habe Anspruch auf Zusatzleistungen. Die vom AZL zur Liegenschaftsbewertung heran gezogene Schätzung des historischen Verkehrswerts durch das Steueramt anhand eines Quervergleichs mit anderen Handänderungen entspreche keiner der von der Rechtsprechung anerkannten Methoden zur Verkehrswertberechnung von Liegenschaften (Urk. 1 S. 4 , Urk. 12 S. 3 ). Der ermittelte Wert von Fr. 850'000.-- weiche erheblich von dem Betrag von Fr. 504'000.-- ab, den das AZL durch Addition des Gebäudezeitwerts mit dem Marktwert des Bodens ermittelt habe (Urk. 1 S. 5, Urk. 12 S. 2) . Der Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 (Weisung 2009 ; LS 631.32 ) , Abschnitt D, sei zu entnehmen, dass im Fall, dass der Steuerwert 70 % des Verkehrswertes unterschreite, eine individuelle Schätzung vorzunehmen und der Steuerwert entsprechend anzupassen sei. Gestützt darauf sei der Steuerwert der fraglichen Liegenschaft im Jahr 2009 auf Fr. 600'000.-- korrigiert worden. Unter der Annahme, dass der neu ermittelte Steuerwert ab 2009 70 % des Verkehrswerts ausgemacht habe, betrage der Verkehrswert im Jahr 2009 und damit 9 Jahre nach dem massgebenden Zeitpunkt Fr. 850'000.--. Werde der vom AZL für das Jahr 2000 ermittelte Verkehrswert als plausibel erachtet, müsste dies zur Annahme führen, dass der Verkehrswert in den Jahren 2000 bis 2009 gleich

geblieben sei. Angesichts des exponentiellen Anstiegs der Liegenschaftspreise in der Stadt Zürich in den letzten 20

Jahren könne dies aber nicht zutreffen (Urk. 1 S. 3) .

Zudem sei die Berechnung des historischen Verkehrswerts durch das Steueramt nicht nachvollziehbar. Unklar sei, weshalb ein Basiswert von Fr. 47'000.-- berücksichtigt worden sei, obgleich der der Berechnung des Steuerwerts für die Steuerperiode 1999 zu Grunde liegende Basiswert Fr. 40'000.-- betragen habe. Zu dem gehe aus der Verkehrswertberechnung nicht hervor, wie und inwiefern der berücksichtigte Landwert von Fr. 900.--/m<sup>2</sup> anhand der aufgeführten fünf Vergleichsliegenschaften berechnet worden sei (Urk. 1 S. 3). Die fragliche Liegenschaft sei der Lageklasse 5 zugeteilt worden. Angesichts des im Jahr 2003 steuerlich zu berücksichtigenden Landwerts für solche Liegenschaften von Fr. 570.--/m<sup>2</sup> erstaune es sehr, dass das Steueramt in der Verkehrswertschätzung den Landwert für das Jahr 2000 auf Fr. 900.--/m<sup>2</sup> korrigiert habe. In der Schätzung fehlten Angaben zu den Eigenschaften der Vergleichsobjekte wie Lage, Ausnutzung, Ausbaustandard und Baujahr gänzlich. Diese Eigenschaften müssten bei der Berechnung des Verkehrswerts aber zwingend mitberücksichtigt werden. Das von den Beschwerdeführerinnen eingeholte Gutachten der B.\_\_\_\_ stelle demgegenüber auf eine breite Datenbasis ab, sei nachvollziehbar begründet und berücksichtige im Rahmen der

hedonischen Bewertungsmethode die massgebenden Parameter Zustand, Ausbaustandard, Mikrolage und Haustyp. Es könne des halb auf den von den Experten ermittelten Verkehrswert der Liegenschaft von maximal Fr. 600'000.-- und den geschätzten Marktwert des Wohnrechts von Fr.

200'000.-- abgestellt werden (Urk. 12 S. 4 f.).

Nach Abzug des Wohnrechts sowie der Grundlasten von Fr. 50'000.-- verbleibe im Zeitpunkt der Entäusserung ein Verzichtvermögen von höchstens Fr.

350'000.--. Im Jahr 2018 sei der Versicherten unter Berücksichtigung der jährlichen Amortisationen des Verzichtvermögens und der güterrechtlichen Auseinandersetzung im Jahr 2010 ein Verzichtvermögen von höchstens Fr.

125'000.-- anzurechnen. Die für die EL-Berechnung massgeblichen anrechenbaren Einnahmen beliefen sich deshalb auf Fr. 88'300.--. Für die persönlichen Auslagen sei sodann nicht nur der vom AZL anerkannte Betrag von Fr. 2'500.-- zu berücksichtigen, sondern es seien die effektiven Auslagen von Fr. 6'430.-- anzurechnen. Hinzu kämen für die Heimkosten Fr. 93'075.-- (bei einer Tagestaxe von Fr. 255.--) und für die obligatorische Krankenpflegeversicherung Ausgaben von Fr. 6'060.--, was zu gesamten Ausgaben von Fr. 105'565.-- führe. Daraus resultiere ein Ausgabenüberschuss von Fr. 21'422.-- (Urk.

## **E. 5**

0'000.-- schloss (Urk. 7/16, Urk. 7/16a). Gestützt dar auf ermittelte das AZL

für das Jahr 2018 ein Verzichtvermögen von Fr. 240'000.--.

A aufgrund des errechneten Überschusses der anrechenbaren Einnahmen über die anerkannten Ausgaben verneinte es mit Verfügung vom 11. April 2018 einen Anspruch der Versicherten auf Zusatzleistungen (Urk. 7/V/1). Die von der Versicherten dagegen erhobene Einsprache (Urk. 7/17) wies das AZL mit Einspracheentscheid vom 25.

September 2019 ab (Urk. 2). 2.

Dagegen erhob die Versicherte, vertreten durch Rechtsanwältin Annemarie Gurtner, mit Eingabe vom 25. Oktober 2019 Beschwerde und beantragte, es sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, ihr die gesetzlichen Ergänzungsleistungen auszurichten (Urk.

1 S.

1 f.) . Mit Beschwerdeantwort vom 26. November 2019 beantragte das AZL die Abweisung der Beschwerde (Urk.

## **E. 6**

). Mit Replik vom 18.

Februar 2020 reichte die Versicherte

ein Gutachten der B.\_\_\_\_

vom 4. November 2019 über den Marktwert der Liegenschaft ein (Urk. 13/3) . Sie erneuerte ihr Rechtsbegehren und beantragte zudem, das AZL sei zu verpflichten, ihr im Rahmen der Parteientschädigung auch die

Kosten des Gutachtens von Fr. 4'308.-- zu erstatten (Urk. 12 S. 5 f.). Das AZL nahm mit Duplik vom

### **E. 8**

Mai 2020 zu den verschiedenen Methoden der Verkehrswertschätzung Stellung (Urk. 17), was der Versicherten am 11. Mai 2020 zur Kenntnis gebracht wurde (Urk. 18).

Am 27. August 2020 verstarb die Versicherte (Urk. 20). Rechtsanwältin Anne Marie Gurtner erklärte

am 18. November 2020, die beiden gesetzlichen Erbinnen Y.\_\_\_\_ und Z.\_\_\_\_

(vgl. Erbschein des Bezirksgerichts Zürich vom 23. Oktober 2020, Urk. 25) hätten sich entschieden, den Prozess weiter zu führen, und hätten sie mit ihrer Vertretung bevollmächtigt (Urk. 24; vgl. auch Urk. 25-27). Mit Verfügung vom 24. November 2020 nahm das Gericht - nach Aufhebung der am 14. September 2020 angeordneten Sistierung des Verfahrens (Urk. 21) -

vom Eintritt der beiden Erbinnen in den Prozess Vormerk

(Urk.

28). Das Gericht zieht in Erwägung: 1.

### **E. 12**

S.

5; richtig: Fr.

17'265.-- [ Fr. 88'300.-- / Fr. 105'565.-- ]. 3. 3.1

Strittig ist in erster Linie der unbelastete Verkehrswert

des Einfamilienhauses am C.\_\_\_\_ in D.\_\_\_\_

am 22. Juni 2000, dem

Zeitpunkt, an dem die Versicherte die Liegenschaft

an ihre beiden Töchter, die Beschwerdeführerinnen, abgetreten hatte (Urk. 7/15 S. 3, 6 und 8), den die Beschwerdeführerinnen auf Fr. 850'000.-- festsetzte, während die Beschwerdeführerinnen von maximal Fr.

600'000.-- ausgehen. 3.2

3.2.1

Für die Steuerperiode 1999 ermittelte das Steueramt der Stadt Zürich den steuerbaren Wert des Einfamilienhauses am C.\_\_\_\_ per 31. Dezember 1999 neu. Der

Festsetzung des Zeitbauwerts legte es das Baujahr 1930 sowie einen Basiswert von Fr. 40'000.-- zu Grunde. Ausgehend von einem Landwert

der Liegenschaft in der Lageklasse 5 von rund Fr. 198'000.-- (450 m<sup>2</sup> à Fr. 440.-- und 140 m<sup>2</sup> à Fr. 1.--) und einem Zeitbauwert von Fr. 224'000.-- ermittelte das Steueramt einen Steuerwert von Fr. 422'000.-- (Einschätzung vom 7. Januar 2000; Urk. 7/18). 3.2.2

Laut

öffentlich beurkundetem

Vertrag über die Eigentumsübertragung vom 22. Juni 2000 betrug die Grundstücksfläche 590 m<sup>2</sup>.

Der von der Gebäudeversicherung (im Veräusserungsjahr neu) eingeschätzte Basiswert des Wohnhauses betrug Fr. 47'000.--. Mit der Liegenschaft verbunden waren Miteigentumsanteile an der Privatstrasse E.\_\_\_\_. Der vertraglich festgesetzte «Anrechnungswert» der Liegenschaft wurde mit Fr. 440'000.-- beziffert (Urk. 7/15 S. 3 ff.; vgl. auch Urk.

7/16, Urk. 13/3 S. 4 und 6). 3.2.3

Im Rahmen einer allgemeinen Neubewertung für die Steuerperiode 2009 setzte das Steueramt den Steuerwert der Liegenschaft am 11. Januar 2010 neu auf Fr.

600'000.-- fest, ausgehend von einem Landwert von rund Fr. 271'000.-- (475.55 m<sup>2</sup> à Fr. 570.-- + 113.45 m<sup>2</sup> à Fr. 1.--) und einem Zeitbauwert von Fr.

329'000.-- (auf der Grundlage eines Basiswerts von Fr. 47'000.-- [Urk. 7/19]). 3.2.4

Auf Anfrage des AZL (Urk. 7/16) nahm der Bereich Grundsteuern des Steueramts der Stadt Zürich aufgrund der ihm vorliegenden Informationen am 6. April 2018 eine Verkehrswertschätzung der Liegenschaft am C.\_\_\_\_ vor (Urk. 7/16a S. 1). Zur Ermittlung des Landwerts von Fr. 900.-- pro m<sup>2</sup> berücksichtigte es, dass die Liegenschaft in der 3-geschossigen Bauzone liegt (Urk. 7/16a S. 2). Zudem stützte es sich auf fünf Vergleichspreise von Handänderungen von Einfamilienhäusern, nämlich jene vom 4. November 2000 (F.\_\_\_\_, Basiswert Fr.

40'000.--, 276 m<sup>2</sup>, Verkaufspreis Fr. 511'000.--), vom 2. September 2000 (G.\_\_\_\_, Basiswert Fr. 47'000.--, 273 m<sup>2</sup>, Verkaufspreis Fr. 740'000.--), vom 6. Januar 2000 (H.\_\_\_\_, Basiswert Fr. 47'000.--, 678 m<sup>2</sup>, Verkaufspreis Fr. 725'000.--), vom 21. Juni 2000 (I.\_\_\_\_, Basiswert Fr. 43'000.--, 540 m<sup>2</sup>, Verkaufspreis Fr. 980'000.--) sowie vom

## E. 13

April 1999 (J.\_\_\_\_, Basiswert Fr.

41'000.--, 505 m<sup>2</sup>, Verkaufspreis Fr. 870'000.--; Urk. 7/16a S. 1 und 3).

Ausgehend von einer Landfläche von 589 m<sup>2</sup> ermittelt es einen Landwert von Fr. 530'100.--. Den Zeitbauwert des Gebäudes setzte es in Kenntnis des Baujahrs 1930 gestützt auf den Basiswert von Fr. 47'000.-- fest, den es mit dem Zürcher Index der Wohnbaupreise im Jahr 2000 von 887.1 % (abrufbar unter [www.bau](http://www.bau)

doku

[www.steuern.ch/service/baukostenindex](http://www.steuern.ch/service/baukostenindex)

) multiplizierte und wegen der Altersentwertung um 30 % reduzierte, was einen Zeitbauwert von Fr. 291'856.-- ergab. Zusätzlich rechnete es für die Umgebung und Nebenkosten 10 % des Gebäudewerts entsprechend Fr. 29'186.-- an. Daraus resultierte für das Berechnungsjahr 2000 ein Realwert von Fr. 851'141.-- beziehungsweise ein Verkehrswert von gerundet Fr. 850'000.-- (Urk. 7/16a S. 2). 3.2.5

Gestützt auf die steuerbaren Werte für die Steuerperioden 1999 und 2009, den Gebäudeversicherungswert im Jahr 2000 sowie einen (dem Gutachten nicht beigelegten) Liegenschaftsbesitz vom 27. Oktober 2019 (Urk. 13/3 S. 4 und 6) wurde im von den Beschwerdeführerinnen in Auftrag gegebene Gutachten der B.\_\_\_\_ vom 4.

November

2019 der Marktwert der Liegenschaft per 22.

Juni 2000 mittels dreier Methoden eingeschätzt.

Bei der hedonischen

Bewertung wurde mit einem statistischen Vergleichsverfahren (multiple Regressionsanalyse)

aus dem Transaktionsdatenpool der B.\_\_\_\_, welche r

laut Gutachten etwa 50 % aller Freihand-Transaktionen von Wohneigentum in der Schweiz repräsentiert, der Einfluss bestimmter Eigenschaften auf den Preis einer Immobilie berechnet

(Urk. 13/3 S. 10).

Die Gutachter stellten auf die Grundstücksfläche von 589 m<sup>2</sup>, ein geschätztes Gebäudevolumen von 555 m<sup>3</sup> und das Alter der Liegenschaft von 70 Jahren ab. Zusätzlich berücksichtigten sie den Zustand, den Standard und die Mikrolage.

Diese Parameter ordneten sie auf einer Skala von 1 (schlecht) bis 5 (exzellent) gestützt auf den Liegenschaftsbesitzer bei 2.5 (Zustand), 2.0 (Standard) sowie 3.5 (Mikrolage) ein. Unter Berücksichtigung sämtlicher Parameter ergab sich ein Marktwert im Jahr 2000 von Fr. 550'000.-- (Urk. 13/3 S. 5).

Für eine zweite Bewertung zogen die Gutachter das Angebotspreisspektrum für das Jahr 2000 von rund Fr. 550'000.-- bis Fr. 1'350'000.-- heran. Dieses basiert auf der Erhebung von durch die B.\_\_\_\_

inserierten Preisen für Einfamilienhäuser (5-5,5 Zimmer) im Quartier D.\_\_\_\_.

Innerhalb dieses Spektrums ordneten die Gutachter die Liegenschaft aufgrund der Lage und des Zustandes zwischen dem 10 %- und dem 30 %-Quantil (das heisst unterhalb der preisgünstigsten 30 % aller Angebote, aber noch oberhalb der preisgünstigsten 10

% aller Angebote [Urk.

13/3 S.

10]) ein, was einem Wert von rund Fr. 600'000.-- entsprach (Urk. 13/3 S. 6).

Schliesslich leiteten sie den Verkehrswert über den kleinräumigen Transaktionspreisindex für Einfamilienhäuser in der Region Zürich her. Anhand des Indexes rechneten sie den Transaktionspreis der Liegenschaft K.\_\_\_\_, welche im Jahr 2015 zu einem von den Gutachtern geschätzten Preis von Fr. 1'400'000.-- den Eigentümer wechselte, auf das Jahr 2000 zurück, was für dieses Vergleichsobjekt einen Wert von rund Fr. 655'000.-- ergab (Urk. 13/3 S. 7).

Das Mittel der drei Bewertungen ergab einen Marktwert der Liegenschaft von rund Fr. 600'000.-- im unbelasteten Zustand (Urk. 13/3 S. 8 f.).

3. 3

3.3.1

Der Fr. 413'000.-- betragende Mittelwert zwischen dem Gebäudeversicherungswert im Jahr 2000 von Fr. 404'000.-- (Urk. 13/3 S. 6) und dem Steuerwert gemäss Einschätzung vom 7. Januar 2000 von Fr. 422'000.-- (Urk. 7/18) liegt klar unter den beiden Verkehrswertschätzungen von Fr. 850'000.-- respektive Fr.

600'000.-- . Zudem berücksichtigt der Gebäudeversicherungswert lediglich den Wert der Baute, während der Steuerwert die gesamte Liegenschaft umfasst, weshalb die beiden Werte nicht ohne Weiteres miteinander in Beziehung gesetzt werden können. Deshalb scheidet die Bemessung des Verkehrswertes mit dieser Methode unbestrittenermassen aus.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerinnen handelt es sich bei der Festsetzung des Steuerwerts für die Steuerperiode 2009 auf Fr. 600'000.-- nicht um eine individuelle Schätzung des Verkehrswerts im Sinne von Abschnitt D der Weisung 2009 des Regierungsrates, welche dann vorzunehmen ist, wenn der Steuerwert über 100 % des Verkehrswerts oder unter 70 % desselben liegt .

Dem Schreiben des Steueramts vom 11. Januar 2010 ist klar zu entnehmen, dass die allgemeine Neubewertung des Vermögenssteuerwerts der Liegenschaften für die Steuerperiode 2009

(vgl. Abschnitt E der Weisung 2009 des Regierungsrates) Grund für die neue Einschätzung war. Diese basiert zudem nicht auf einer individuellen Ermittlung des Verkehrswertes, sondern auf dem durch die Weisung 2009 vorgegebenen schematischen, formalhaften Verfahren zur Ermittlung des Steuerwerts (Urk. 7/19; vgl. dazu den Abschnitt A/IV. der Weisung 2009 des Regierungsrates) .

Dieser Steuerwert ist zur Ermittlung des Verkehrswerts nicht geeignet, da er meist deutlich darunter liegt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 8C\_849/2008 vom 16. Juni 2009 E. 6.3.4) .

Die in der Begründung des angefochtenen Einspracheentscheids erwähnte Realwertermittlung gestützt auf den Zeitwert des Gebäudes und den Landwert, ausgehend von einem Quadratmeterpreis von Fr. 450.-- für die Lageklasse 5 des Grundstücks (Urk. 2 S. 3), entspricht nicht der vom Bundesgericht geschützten Methode

der Addition des Zeitwerts des auf dem Grundstück gelegenen Gebäudes und des Marktwerts des Bodens (vorstehend E. 1.3) :

Der herangezogene

Landwert von Fr. 450.-- /m<sup>2</sup> erklärt sich allenfalls aus einer fehlerhaften Übernahme des Landwerts in der Steuereinschätzung aus dem Jahr 2000, indem der auf einer abstrakten Einteilung beruhende Landwert von Fr. 440.--/m<sup>2</sup>

mit der eingesetzten Grundstücksfläche von 450.00 m<sup>2</sup> verwechselt wurde (Urk. 7/18; vgl. auch die Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 1999 [Weisung 1999], S. 149) .

Aber auch der in der Weisung 1999 wiederum formelhaft festgesetzte Steuerwert des Landes von Fr. 440.--/m<sup>2</sup>

ist zur Bestimmung des konkreten Verkehrswerts nicht tauglich.

Der Median des

effektive n

Marktwert es

des Landes in der Stadt Zürich betrug demgegenüber gemäss der Statistik der

Bodenpreise des statistischen Amtes des Kantons Zürich im Jahr 2000 Fr. 1'218.--/m<sup>2</sup> und im ( untersten )

25 %-Quantil Fr.

1'000.--/m<sup>2</sup> ( abrufbar unter

[www.zh.ch/de/planen-bauen/raumpla](http://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumpla)

nung/

immo

bi

lien

markt/bodenpreise.html

). Vor diesem Hintergrund ist diese Verkehrswert schätzung ausgehend von einem Landwert von Fr. 450.--/m<sup>2</sup>, entsprechend einem relativ tiefen Wert von Fr. 504'000.-- (Urk. 2 S. 3), für die vorliegenden Belange nicht sachgerecht (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 9C\_396/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 7.1.2) . 3.3.2

Das Steueramt der Stadt Zürich ermittelte den Verkehrswert am 6. April 2018 anhand der vom Bundesgericht anerkannten Methode durch Addition des Zeitwerts des auf dem Grundstück gelegenen Gebäudes und des Marktwerts des Bodens (vorstehend E. 1.3).

Die Behauptung der Beschwerdeführerinnen, das Steueramt habe keine anerkannte Methode verwendet, trifft somit nicht zu. Die Ermittlung des Zeitwerts des Wohngebäudes aufgrund des Basiswerts (Wiederherstellungswert des Gebäudes auf dem Preisstand von 1939), welcher mittels Baukostenindex auf den Bewertungsstichtag hochgerechnet wird und um die Altersentwertung zu reduzieren ist, entspricht der herrschenden Steuerpraxis zur Berechnung des effektiven Verkehrswerts ( und nicht des aufgrund genereller Richtlinien ermittelten formelhaften «Verkehrswerts» von Liegenschaften für die Einkommens- und Vermögenssteuer; vgl. Richner /Frei/Kaufmann/ Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. Auflage, Zürich 2013, § 220 Rz 121 ff. und Rz 193 f.).

Als Basiswert des Gebäudes wurde der ( offenbar am 23. März 2000 ) von der Gebäudeversicherung angepasste Betrag von Fr. 47'000.-- (Urk. 7/16a S. 2) eingesetzt

(Urk. 7/16 S. 1, Urk. 13/3 S. 4 und 6). Der anlässlich der Festsetzung des Steuerwerts für die Steuerperiode 1999 am 7.

Januar

2000 herangezogene Basiswert von Fr. 40'000.-- (Urk. 7/18) war bei der Veräusserung der Liegenschaft am 22. Juni 2000 nicht mehr aktuell, so dass der berücksichtigte

höhere Wert von Fr.

47'000.-- entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerinnen korrekt ist.

Der Landwert wurde anhand von fünf Vergleichshandänderungen von Objekten, die sich in der Nähe des C.\_\_\_\_ befinden, ermittelt (Urk. 7/16a S. 3) .

Bei der Vergleichskostenmethode handelt es sich um die im Bereich des Steuerrechts zur Einschätzung des Marktwertes von Land vorherrschende Schätzungsmethode (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_321/2019 vom 1. Oktober 2019 E. 3.2.2 sowie Richner /Frei/Kaufmann/ Meuter , a.a.O. , § 220 Rz 153 , 185 und 213 ). Der ermittelte Bodenwert von Fr. 900.--/m<sup>2</sup> (Urk. 7/16a S. 2) liegt deutlich unterhalb des statistischen Medians ( Fr.

1'218.--/m<sup>2</sup> ) und auch unter dem unteren Quantil (Fr. 1'000.--)

in der Stadt Zürich im Jahr 2000 (vgl. vorstehend E. 3.3.1 ), so dass die Verkehrswertberechnung

des Steueramts vom 6. April 2018 nachvollziehbar und nichts gegen sie einzuwenden ist .

Es ist den Beschwerdeführerinnen allerdings beizupflichten, dass in der Bewertung vom 6. April 2018 nicht ausgeführt wird, auf welche Weise der Landwert

von Fr. 900.--/m<sup>2</sup> rechnerisch anhand der fünf Vergleichshandänderungen her geleitet wurde. Ein weiterer Schwachpunkt der Landwertschätzung liegt darin, dass mangels entsprechender Ausführungen des Steueramts unklar ist, ob sämtliche Handänderungen von Einfamilienhäusern im abgedeckten Zeitraum und räumlichen Radius zum fraglichen Objekt als Vergleichsobjekte herangezogen wurden. Deshalb und wegen der fehlenden Begründung, warum gegebenenfalls bestimmte Handänderungen nicht berücksichtigt wurden, kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass einzelne Vergleichsobjekte aus einem grösseren Kreis an möglichen Objekten gezielt ausgewählt wurden, um auf ein bestimmtes Ergebnis hinzuwirken (vgl. zum ganzen Richner /Frei/Kaufmann/ Meuter , a.a.O., § 220 Rz 154 ff. und 161 ff.). Ebenfalls nicht begründet wurde die Ermittlung der berücksichtigten

Altersentwertung von 30 % (Urk. 7/16a S. 2 f.), zumal der Abzug praxisgemäss bis zu 40-50 % betragen kann (vgl. Richner /Frei/Kaufmann/ Meuter , a.a.O., § 220 Rz 194). Wie es sich damit verhält, kann jedoch in Anbetracht der aussagekräftigen und objektiven statistischen Landwerte, welche die Beurteilung des Steueramtes stützen, offen bleiben .

### 3. 3.3

Das von den Beschwerdeführerinnen in Auftrag gegebene Privatgutachten der B.\_\_\_\_ vom 4. November 2019

vermag keine Zweifel an der Beurteilung durch das Steueramt zu wecken.

Hinsichtlich der hedonischen Bewertungsmethode ist zu bemängeln, dass die Annahmen der Gutachter betreffend Zustand und Standard der Liegenschaft auf subjektiven Angaben der Versicherten, der Beschwerdeführerinnen oder ihrer Vertreter beruhen und nicht überprüfbar sind, da der in der Expertise erwähnte Liegenschaftsbescrieb vom 27. Oktober 2019 dem Gutachten nicht beiliegt. Zudem

fällt auf, dass der mit dieser Methode ermittelte Verkehrswert von Fr.

550'000. -- dem tiefsten Preis in dem von der B.\_\_\_\_ ermittelten Angebotspreisspektrum für D.\_\_\_\_

im Jahr 2000 entspricht (Urk. 13/3 S. 4 ff.) , was mangels Begründung nicht einzuleuchten vermag . Bei der Herleitung des Marktwerts über das Angebotspreisspektrum erscheint im Weiteren problematisch, dass

bloss Angebotspreise in Inseraten und nicht effektive Transaktionspreise

berücksichtigt wurden , welche nicht mit genügender Sicherheit auf den Verkehrswert schliessen lassen

(vgl. auch Richner /Frei/Kaufmann/ Meuter , a.a. O ., § 220 Rz 160) . Ferner wurde der Verkehrswert auch bei dieser Methode anhand nicht überprüfbarer Angaben zum Zustand der Liegenschaft ermittelt (Urk. 13/3 S. 6). Der für die dritte

Bewertung

über den Transaktionspreisindex herangezogene Verkaufspreis der Vergleichsparzelle K.\_\_\_\_

wurde bloss eingeschätzt. Zudem verfügt die Vergleichsliegenschaft mit Blick auf den bei den Akten liegenden Plan des E.\_\_\_\_

bereits optisch über die klar kleinere Parzellenfläche (Urk. 7/ 22).

Bei dieser Methode stellten die Experten ausserdem nur auf einen Vergleichspreis ab, und nicht wie das Steueramt auf fünf Preise (Urk. 13/3 S. 7) . Schliesslich ergeben sich aus der Expertise keine Anhaltspunkte, dass die mit dem Grundstück verbundene Miteigentumsanteile an der Privatstrasse E.\_\_\_\_ (Urk. 7/15 S. 2- 3) bei der Schätzung des Verkehrswerts berücksichtigt wurden .

Zu beachten ist auch, dass die

Verkehrswertschätzung

der

B.\_\_\_\_ erheblich – um Fr. 250'000.-- - tiefer ausfällt als diejenige des Steueramts, wobei es einer Erfahrungstatsache

entspricht , dass Privatgutachter ihren Ermessensspielraum tendenziell zu Gunsten ihrer Auftraggeber

ausnützen, welche vorliegendenfalls

eher an einer tiefen Einschätzung des Verkehrswerts interessiert gewesen

sein dürften .

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