

ZH_STEUERREKURSGERICHT ST.2019.121 vom 14. Februar 2020

ZH Steuerrekursgericht, 2020-02-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_ST.2019.121

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT ST.2019.121 du 14 février 2020

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT ST.2019.121 del 14 febbraio 2020

Regeste

Vermögenssteuerwert von Liegenschaften. Gleichbehandlung im Unrecht. Der Verkaufserlös aus dem im Oktober 2018 erfolgten Verkauf einer Stockwerkeinheit in Zürich ist als Verkehrswert per Ende 2017 tauglich. Indessen lässt es sich mit dem Grundsatz der Gleichbehandlung nicht rechtfertigen, in diesem Fall für die Einschätzung den aktuellen Verkehrswert durchzusetzen, wenn bei allen anderen Liegenschaftseigentümern weiterhin die Bewertung 2009 zur Anwendung gelangt, obschon die Liegenschaftspreise in der Stadt Zürich zwischen 2009 und Ende 2017 um 60% gestiegen sind und die Formelwerte demnach bundesrechtswidrig zu tief sind.

Erwägungen

E. 1

Der vorliegende Entscheid ist von grundsätzlicher Bedeutung, weshalb trotz des geringen Streitwerts in Dreierbesetzung zu entscheiden ist (§ 114 Abs. 3 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997, StG).

E. 2

a) aa) Gemäss § 39 Abs. 1 StG wird das Vermögen zum Verkehrswert bewertet. Der Verkehrswert eines Vermögensrechts entspricht dem Preis, der dafür im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am massgebenden Bewertungsstichtag mutmasslich zu erzielen gewesen wäre (RB 1984 Nr. 65; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. A., 2013, § 39 N 7 StG). Gemäss § 39 Abs. 3 StG erlässt der Regierungsrat die für eine gleichmässige Bewertung von Grundstücken notwendigen Dienstanweisungen. Es kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden, wobei jedoch den Qualitätsmerkmalen der Grundstücke, die im Falle der Veräusserung auch den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden, angemessene Rechnung zu tragen ist. Die Formel ist so zu wählen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über dem effektiven Marktwert liegen. Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung zu einem höheren Vermögensteuerwert, ist laut § 39 Abs. 4 StG eine individuelle Schätzung vorzunehmen und dabei ein Wert von 90 Prozent des effektiven Marktwerts anzustreben (Fassung vom 8. Januar 2001, in Kraft seit 1. Januar 2003). Das Bundesgericht hatte in einem Urteil vom 20. März 1998 eine frühere Version von § 39 Abs. 3 StG, wonach unbewegliches Vermögen in der Regel zu lediglich 60% des Marktwerts zu bewerten sei, für verfassungswidrig erklärt (BGE 124 I 145 = ZStP 1998, 221 = StE 1998 A 23.1 Nr. 1). bb) Der Verkehrswert von Liegenschaften wird demnach gemäss einer vom Regierungsrat erlassenen schematischen und formelmässigen Bewertung

- 4 -

ermittelt. Massgebend ist vorliegend die Weisung über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 12. August 2009 (ZStB I Nr. 15/502; nachfolgend Weisung 2009). Aufgrund dieser bundesgerichtlichen Vorgaben passte der Regierungsrat seine Weisung über die Liegenschaftsbewertung an und strebte Formelwerte in einer Bandbreite von 70% bis 100% des Verkehrswerts an. Diese Bandbreitenregelung liegt auch der vorliegend anwendbaren Weisung 2009 zugrunde (Rz 79 der Weisung 2009). Das Bundesgericht hat diese Regelung als zulässig betrachtet (BGr, 21. Juli 2009, 2C_823/2008, E. 4.3). cc) Führt die schematische, formelmässige Ermittlung zu einem Vermögenssteuerwert, der über 100% des Verkehrswerts oder unter 70% desselben liegt, so ist eine individuelle Schätzung des Vermögenssteuerwerts vorzunehmen (Rz 79 der Weisung 2009). Bei der individuellen Schätzung des Verkehrswerts ist in einem ersten Schritt auf folgende Grundlagen abzustellen (Rz 80 der Weisung 2009): - auf den zeitnahen Kaufpreis der Liegenschaft, - auf den zeitnahen Anlagewert der Liegenschaft, - auf ein nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen erstelltes Privatgutachten. Wird der Verkehrswert aufgrund einer individuellen Schätzung ermittelt, ist der Vermögenssteuerwert - auf 70% des ermittelten Verkehrswerts festzusetzen, wenn der Formelwert weniger als 70% des Verkehrswerts beträgt, 1 ST.2019.121

- 5 - - auf 90% des ermittelten Verkehrswerts festzusetzen, wenn der Formelwert mehr als 100% des Verkehrswerts beträgt (Rz 82 der Weisung 2009). b) Der bei Verkauf der Liegenschaft im Oktober 2018 erzielte Erlös von Fr. 895'000.- stellt einen tauglichen zeitnahen Kaufpreis im Sinn von Rz 80 der Weisung 2009 dar. Die zeitliche Differenz von acht Monaten zum Bewertungsstichtag per 31. Dezember 2017 ist noch im Rahmen eines solchen Preisvergleichs. Es würde denn auch niemanden in den Sinn kommen, dem Kaufpreis bei einem Kauf acht Monate vor Stichtag, somit per April 2017, die Relevanz für die Bewertung per Ende Jahr abzusprechen. Auch gemäss dem vom Pflichtigen vorgelegten Liniendiagramm über die Preisentwicklung ist der Anstieg 2018 nicht derart drastisch, dass der Verkaufspreis im Oktober 2018 für den Wert per Ende Vorjahr nicht mehr relevant wäre. In diesem Zusammenhang ist zudem darauf hinzuweisen, dass auch der Kaufpreis per Februar 2008 für die Bestimmung des Vermögenssteuerwerts in den folgenden Jahren verwendet wurde, ohne dass der Pflichtige daran Anstoss genommen hätte. Ebenfalls keine Rolle kann es spielen, dass es sich um den Verkaufspreis (statt Kaufpreis gemäss dem Wortlaut der Weisung 2009) und um eine Transaktion nach dem Stichtag handelte. Für den mit dem Vergleich angestrebten Zweck, einen möglichst präzisen Wert per Stichtag zu erhalten, sind diese Umstände irrelevant. Der vereinbarte Preis ist auf dem freien Markt zustande gekommen. Er ist deshalb für den Käufer wie auch den Verkäufer massgebend. Der Verkaufserlös per Oktober 2018 war damit als individuelle Schätzung des Verkehrswerts gemäss Rz 80 der Weisung 2009 tauglich. Mit Übernahme von 70% dieses Werts in die Einschätzung ist die Vorinstanz demnach den Vorgaben der Weisung 2009 gefolgt.

E. 3

Der Pflichtige rügt an diesem Ergebnis, dass daraus eine Ungleichbehandlung gegenüber den Eigentümern von Liegenschaften resultiere, bei denen aufgrund fehlender Liegenschaftentransaktionen weiterhin der formelmässig ermittelte Vermögenssteuerwert gemäss Bewertung 2009 gelte. Dieser Einwand trifft zu: a) aa) Die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte sind für die Steuerperiode 2009 allgemein nach dieser Weisung festzulegen (Rz 87 der Weisung 2009). Un- 1 ST.2019.121

- 6 - ter Vorbehalt der Ziff. 89 – 91 bleiben die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte bis zu einer späteren allgemeinen Neubewertung in den nachfolgenden Steuerperioden unverändert (Rz 88 Weisung). Rz 89 – 91 der Weisung sieht eine ausserordentliche Neubewertung als Folge von baulichen Massnahmen und Handänderungen vor. Eine Neubewertung hat seit 2009 nicht mehr stattgefunden. Insbesondere gelten die damals im Anhang der Weisung 2009 für die einzelnen Lageklassen festgesetzten steuerlich massgebenden Landpreise weiterhin. Mithin haben Liegenschaften per 31. Dezember 2017 noch dieselben formelmässigen Vermögenssteuerwerte wie 2009. bb) Gemäss den vom Pflichtigen vorgelegten statistischen Angaben (Angebotspreise Comparis) lagen die Liegenschaftspreise (unspezifiziert) in der Stadt Zürich per Ende 2017 etwa auf 145% der Preise per Ende 2009. Die Daten des statistischen Amtes des Kantons Zürich bezüglich der Freihandverkäufe von Stockwerkeigentum zeigen einen Anstieg des Medianpreises von Fr. 765'000.- (2009) auf Fr. 1'215'000.- (2017), was rund 159% entspricht. Eine Suche mit Filter Neubau / 4 bis

E. 5

Gestützt auf diese Erwägungen ist der Rekurs materiell gutzuheissen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem Rekursgegner aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG). Dem Pflichtigen ist keine Prozessentschädigung zuzusprechen, da kein besonderer Aufwand ersichtlich ist (§ 152 StG i. V. m. § 17 Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 24. Mai 1959/6. September 1987, VRG).

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