

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2008.00040 vom 3. September 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-09-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2008.00040

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2008.00040 du 3 septembre 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2008.00040 del 3 settembre 2008

Regeste

Staats- und Gemeindesteuern 2001 (2. Rechtsgang) | Ausserordentliche Neufestsetzung des Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerts einer Eigentumswohnung in Kloten infolge verstärktem Fluglärms (Pilotfall für alle fluglärmbehr. Grundstückeig.). (vgl. SB.2005.41) Abweisung.

Erwägungen

E. 2

Abteilung SB.2008.00040 Entscheid der 2. Kammer vom

E. 2.1

Die Pflichtigen beantragen im vorliegenden Beschwerdeverfahren erneut eine ausserordentliche Neubewertung zufolge Wertverminderung der streitbetroffenen Liegenschaft. Eine solche Neubewertung erfolgt laut Weisung 1999 Rz. 90 in der laufenden Steuerperiode für neu erstellte Liegenschaften, nach umfassender Totalrenovation von Gebäuden, nach Abbruch von Gebäuden oder nach Handänderungen. Das Verwaltungsgericht hat im ersten Rechtsgang im genannten Entscheid mit einlässlicher Begründung das Vorliegen der Voraussetzungen für eine derartige ausserordentliche Neubewertung verworfen, woran festzuhalten ist: Der aufgekommene Fluglärm und die seitens der Pflichtigen behauptete und damit allenfalls einhergehende Enteignung ist nicht per se einer partiellen wirtschaftlichen Handänderung im Sinn von Rz. 90 der Weisung 1999 gleichzustellen. Nach wie vor erfordert eine solche Handänderung bereits nach dem Gesetzeswortlaut von § 216 Abs. 2 lit. b StG die Entrichtung eines Entgelts. Zudem erfolgt eine zivilrechtliche Handänderung durch formelle Enteignung nach eidgenössischem Enteignungsrecht erst im Zeitpunkt der Bezahlung der Entschädigung, bildet doch Letztere unabdingbare Voraussetzung für den Rechtsübergang (vgl. Art. 91 in Verbindung mit Art. 19 bis Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung [EntG]; Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann/Hans Ulrich Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. A., Zürich 2006, § 216 N. 37; Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A., Zürich 2002, N. 2161). Dass diese Voraussetzungen per Stichtag 31. Dezember 2001 nicht erfüllt waren, ist unbestritten. Weswegen lärmbedingte Enteignungen anders zu behandeln wären als "übrige" Enteignungen ist nicht einsichtig. Die wirtschaftliche Handänderung, von welcher die Pflichtigen vorliegend ausgehen, vollzieht sich nicht bereits mit dem Auftreten der Immission an sich. Weiter mag bei dieser Sachlage offen bleiben, ob die Enteignung nachbarlicher Abwehrrechte überhaupt unter den in Weisung 1999 Rz. 90 verwendeten Begriff der Handänderung subsumiert werden kann. Eine solche ausserordentliche

Neubewertung nach Handänderungen ist vor allem dann sinnvoll, wenn damit gestützt auf den erzielten Verkaufspreis bessere Erkenntnisse bezüglich des Werts einer Liegenschaft erhältlich sind. Auch wenn – hier ist den Pflichtigen beizustimmen – nicht jede Handänderung eine vorgängige Festlegung des Verkaufspreises erfordert, so ist dies doch in einer Vielzahl von Handänderungen eben der Fall. Eine derartige bessere Erkenntnis über den Verkehrswert ist aber jedenfalls dann gerade nicht erhältlich, wenn bereits der Beginn der Lärmimmission als Handänderungstatbestand betrachtet würde. Letztlich ist nicht ersichtlich, weswegen die Aufzählung in Weisung 1999 Rz. 90 nicht abschliessend sein sollte. Den seitens der Pflichtigen aufgezählten weiteren ausserordentlichen Vorkommnissen kann etwa durch die individuelle Schätzung im Sinn von Weisung 1999 Rz. 79 bzw. 83 Rechnung getragen werden.

E. 2.2

Inwieweit die Verweigerung einer ausserordentlichen Neuschätzung " mit der Verfassung, dem Steuerharmonisierungsgesetz und dem Steuergesetz " nicht vereinbar sein soll, ist ebenfalls nicht einsichtig: Bei der Frage der Methode zur Bestimmung der Eigenmiet- und Vermögenssteuerwerte sind die Kantone frei, da weder die Verfassung noch das Steuerharmonisierungsgesetz den Kantonen eine solche vorschreibt (vgl. BGE 128 I 240; BGr, 11. Mai 2006, 2A.713/2005, E. 2.2, www.bger.ch). Zur Verfassungsmässigkeit der Weisung 1999 an sich hat das Bundesgericht ausführlich Stellung genommen und diese bejaht (BGr, 5. April 2002, 2P.311/2001, www.bger.ch). Zuzugestehen ist, dass eine mathematisch exakte Gleichbehandlung jedes einzelnen Steuerpflichtigen aus praktischen Gründen nie erreichbar ist. Schematisierungen und Pauschalierungen sind gerade im Abgaberecht unumgänglich und daher auch zulässig (BGr, 5. April 2002, 2P.311/2001, E. 3.3 und 3.4, www.bger.ch, auch zum Folgenden). Mit der in der Weisung 1999 ausdrücklich vorgesehenen individuellen Schätzung werden einzelne unzulässige Werte in den Bereich des noch Zulässigen zurückgeführt. Einzig hierauf bezieht sich der gemäss der zitierten Rechtsprechung des Bundesgerichts der dem Steuerpflichtigen von Verfassung und Gesetz garantierte Anspruch. In diesem Sinn kann letztlich offen bleiben, ob die ausserordentliche Neubewertung tatsächlich zu einem anderen Resultat führt als die individuelle Schätzung: Das höchste Gericht hat einen Anspruch der Steuerpflichtigen auf Rückführung der Werte auf die Zielvorgabe der Weisung ausdrücklich verworfen – gerade dies beanspruchen die Pflichtigen im Resultat erneut. Inwieweit infolge der Anwendung der Weisung 1999 einzelne Grundsätze der Bundesverfassung, etwa der Grundsatz der Gleichmässigkeit der Besteuerung, das Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, das Verhältnismässigkeitsgebot, das Rechtsverweigerungsgebot oder weitere von den Pflichtigen angerufene Grundrechte, verletzt sein sollen, ist nicht einsichtig. Damit ist das Vorgehen der Vorinstanz, eine individuelle Schätzung der streitbetroffenen Liegenschaft anzuordnen, nicht zu beanstanden.

E. 3

Wird im Verfahren von einem Sachverständigen ein Gutachten über den Verkehrswert einer Liegenschaft eingeholt, so unterliegt es als Beweismittel der freien Beweiswürdigung durch die erkennende Behörde (vgl. Martin Zweifel, in: Martin Zweifel/Peter Athanas [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, I/2b, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 [DBG], Basel etc. 2008, Art. 115 N. 43 f. auch zum Folgenden). Angesichts der Funktion des Gutachtens, der Behörde fachspezifische Informationen zu liefern, rechtfertigt es sich, dass sich die Behörde bei der

Beweiswürdigung darauf beschränkt, ob die Expertise vollständig, klar, gehörig begründet, frei von Lücken und Widersprüchen ist, auf zutreffenden tatsächlichen Feststellungen beruht sowie, ob der Gutachter hinreichende Sachkenntnis und die erforderliche Unbefangenheit hat (RB 1984 Nr. 65; BGE 110 Ib 52). Im Übrigen ist hinsichtlich der weiteren Anforderungen an ein Gutachten bezüglich Marktmiete und Verkehrswert auf die Ausführungen des Gerichts im ersten Rechtsgang zu verweisen.

E. 3.1

Im wiederaufgenommenen Rekursverfahren hat die Vorinstanz aus nachvollziehbaren Gründen einen ausserkantonalen Experten mit der Schätzung der streitbetreffenen Liegenschaft beauftragt. Gegen den Gutachter haben die Parteien keine Einwendungen erhoben. Mit Gutachten vom 9. März 2007 und Nachtrag vom 2. November 2007 schätzte der Sachverständige den Verkehrswert der Liegenschaft per 31. Dezember 2001 auf Fr.-, den Mietwert auf Fr.- pro Monat. Die Vorinstanz hat diese Werte, unter Rückweisung von zahlreichen Einwendungen der Pflichtigen gegen das Gutachten, mit den formelmässig eruierten Werten verglichen und letztere im Lichte des Gutachtens als gesetzeskonform bestätigt.

E. 3.2

Zunächst ist die Unabhängigkeit und Kompetenz des Gutachters unbestritten, ebenso wenig gibt die formelle Erstellung des Gutachtens zu Bemerkungen Anlass. Was die Pflichtigen ansonsten gegen das Gutachten vorbringen, erweist als sich als Versuch, eigenes Fachwissen und eigene Fachkompetenz gegen diejenige des Gutachters zu stellen. Dies zeigt sich etwa dort, wo der Ambienteschlüssel im Rahmen des Nutzungsparameters hinterfragt wird oder der gutachterlich angewandte Lageklasseparameterschlüssel. Beides sind Fragen, in welchen der Schätzer ein breites Ermessen hat und seine Auffassung– wie die Vorinstanz zurecht feststellt – differenziert und überzeugend begründet. Ebenso wenig besteht bei dieser Sachlage Anlass, den Sachwert massgeblich im Sinne der Beschwerdeführer zu " adjustieren " , auch nicht für den Einstellplatz. Ebenso nachvollziehbar begründet sind die vom Experten geschätzten Bruttomieteträge, der von ihm verwendete Kapitalisierungsfaktor oder der Umstand, dass auch Handänderungen berücksichtigt wurden, deren Verpflichtungsgeschäft vor Oktober 2001 lag. Diese Werte und Annahmen sind mit den entsprechenden Bemerkungen der Vorinstanz (angefochtenes Urteil S. 6–8, auf welche in analoger Anwendung von § 161 GVG zu verweisen ist) zu bestätigen. Das Gutachten erscheint in der Tat als sehr sorgfältig und in umfassender Kenntnis des Sachverhalts erstellt; es ist mithin vollständig, klar, gehörig begründet, frei von Lücken und Widersprüchen. Damit hat die Vorinstanz ihr Urteil zurecht auf die Schätzung des Gutachters abgestellt. Die weiteren Schlussfolgerungen der Vorinstanz, wonach die formelmässig errechneten Werte damit zu bestätigen seien, werden zurecht nicht angefochten. Damit bleibt kein Raum für die von den Pflichtigen eventualiter verfochtene vorzeitige Anwendung der Weisung 2003.

E. 4

Gemäss § 151 Abs. 1 StG werden die Kosten des Verfahrens vor Rekurskommission der unterliegenden Partei auferlegt; wird der Rekurs teilweise gutgeheissen, werden sie anteilmässig auferlegt. Dabei richtet sich die Höhe der Kosten nach §§ 23 bis 27 der Verordnung über die Organisation und das Verfahren der Steuerrekurskommissionen vom 29. April 1998 (VO RK), die Schreibgebühren nach dem jeweiligen gültigen Ansatz der

Gebührenordnung für die Verwaltungsbehörden (LS 682). Barauslagen und Zustellungskosten richten sich nach den tatsächlich entstandenen Auslagen. Die Kostenaufgabe, insbesondere die Aufgabe der Kosten der beiden Expertisen, ist Folge des von den Pflichtigen eingeleiteten Verfahrens bzw. des Verfahrensausgangs zulasten der Pflichtigen. Die Vorinstanz war angesichts der umstrittenen Bewertung der streitbetroffenen Liegenschaft verpflichtet, die Expertisen einzuholen. Die Höhe der Auslagen im Zusammenhang mit den beiden Gutachten ist durch die in den Akten liegenden, nachvollziehbaren Rechnungen der Gutachter ausgewiesen. Dass die zürcherische Justiz dem Grundsatz des wohlfeilen Verfahrens im vorliegenden Verfahren in extremis nachlebt, ergibt sich gerade aus der von der Vorinstanz angesetzten Verfahrensgebühr von Fr. 400.-. Die Rügen betreffend Rechtsverweigerung bzw. Verletzung des Anspruchs auf wohlfeile Erledigung des Verfahrens sind unbegründet.

E. 5

Damit ist die Beschwerde der Pflichtigen abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 StG) und es steht ihnen keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 in Verbindung mit § 152 und § 153 Abs. 4 StG) Demgemäss entscheidet die Kammer :

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