ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2022.00111 vom 1. Februar 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-02-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2022.00111

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2022.00111 du 1 février 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2022.00111 del 1 febbraio 2023

Regeste

Staats- und Gemeindesteuern 2020 | Neubewertung des Vermögenssteuerwerts nach Handänderung. Überweisung an Kammer aufgrund grundsätzlicher Bedeutung, Kognition des Verwaltungsgerichts und Novenverbot (E. 1). Gemäss harmoniserungsrechtlicher Vorgaben ist eine steuerliche Vermögensbewertung deutlich unter dem Marktwert unzulässig und sind Vermögenssteuerwerte in angemessen kurzen Abständen neu zu bewerten bzw. zu aktualisieren. Zulässigkeit einer formelmässigen Ermittlung des Vermögenssteuerwerts von Immobilien in einer Bandbreite von 70 % bis 100 % des Verkehrswerts (E. 2.1). Aufgrund der Preisentwicklungen auf dem hiesigen Immobilienmarkt bewegen sich die weisungsgemässen Formelbewertungen regelmässig weit ausserhalb der verfassungs- bzw. harmonisierungsrechtlichen Vorgaben bzw. der bundesgerichtlich noch akzeptierten Bewertungsbandbreite, was aus Rechtsgleichheitsgründen grundsätzlich mit einer allgemeinen Neubewertung zu korrigieren ist. Zulässig sind jedoch individuelle Neubewertungen bei Handänderungen, neu erstellten Liegenschaften sowie Totalrenovationen oder Abbruch von Gebäuden, wo eine ausserordentliche Neubewertung in der aktuellen Weisung ausdrücklich vorgesehen ist und es nicht im blossen Gutdünken oder Belieben der Steuerbehörde liegt, eine solche vorzunehmen (E. 3.1) Keine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots (im Unrecht) (E. 3.2). Ausgangsgemässe Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen (E. 4). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 2

Abteilung SB.2022.00111 Urteil der 2. Kammer vom 1. Februar 2023 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Frei (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Verwaltungsrichterin Viviane Sobotich, Gerichtsschreiber Felix Blocher. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C Beschwerdeführende, gegen Kanton Zürich, Beschwerdegegner, betreffend Staats- und Gemeindesteuern 2020, hat sich ergeben: I. Die eingetragenen Partner A und B (nachfolgend: die Pflichtigen) sind im Kanton D wohnhaft und unbeschränkt steuerpflichtig. Im Kanton bzw. der Stadt E besteht jedoch eine beschränkte Steuerpflicht qua Grundeigentum, nachdem sie hier am 20. Oktober 2020 eine Eigentumswohnung (Miteigentum je zur Hälfte an Stockwerkeigentum in der Liegenschaft F-Strasse 01 in der Stadt E) für Fr. … und einen Autoeinstellplatz für Fr. … (Kaufpreis insgesamt Fr. …) erworben hatten. Mit Einschätzungsentscheid vom 26. April 2021 wurde der Vermögenssteuerwert für die Liegenschaft in der Stadt E inklusive Einstellplatz auf 70 % des Kaufpreises bzw. Fr. … festgesetzt, woraus sich ein steuerbares Vermögen von Fr. … (satzbestimmend Fr. …) ergab. Das steuerbare Einkommen wurde auf Fr. …

(satzbestimmend Fr. …) eingeschätzt. Mit Einspracheentscheid vom 24. Januar 2022 hielt das kantonale Steueramt an dieser Steuerfestsetzung fest. II. Den hiergegen erhobenen Rekurs wies das Steuerrekursgericht am 28. Oktober 2022 ab. III. Mit Beschwerde vom 2. Dezember 2022 liessen die Pflichtigen dem Verwaltungsgericht beantragen, es sei der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft F-Strasse 01 in E mit Fr. … für die Wohnung und mit Fr. … für den Parkplatz festzusetzen. Weiter wurde um Zustellung der Beschwerdeantworten und Zusprechung einer Parteientschädigung ersucht. Während das Steuerrekursgericht auf Vernehmlassung verzichtete und das kantonale Steueramt die Beschwerdeabweisung beantragte, liess sich das Steueramt der Stadt E nicht vernehmen. Der Vernehmlassungsverzicht des Steuerrekursgerichts und die Beschwerdeantwort des kantonalen Steueramts wurden den Pflichtigen zur Kenntnisnahme zugestellt, ohne dass sich diese hierzu weiter vernehmen liessen. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Da ein Fall von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt, ist die Kammer zum Entscheid berufen, obwohl der Streitwert weniger als Fr. 20'000.- beträgt (§ 38b Abs. 1 lit. c und Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). 1.2 Mit der Steuerbeschwerde an das Verwaltungsgericht betreffend die Staats- und Gemeindesteuern können laut § 153 Abs. 3 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) alle Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, und die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht werden. 1.3 Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht gilt das Novenverbot. Für das Verwaltungsgericht ist somit die gleiche Aktenlage massgebend wie für das Steuerrekursgericht. Tatsachen oder Beweismittel, die nicht spätestens vor Steuerrekursgericht behauptet bzw. vorgelegt oder angerufen worden sind, dürfen infolgedessen im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht nachgebracht werden (RB 1999 Nrn. 149 und 150, bestätigt in BGE 131 II 548 E. 2.3). Vom Novenverbot ausgenommen sind dagegen echte Noven, namentlich neue tatsächliche Behauptungen und Beweismittel, die auf einem Revisions- oder Nachsteuergrund beruhen oder der Stützung von geltend gemachten Rechtsverletzungen dienen, die ihrer Natur nach neuer tatsächlicher Vorbringen oder Beweismittel bedürfen.

E. 2.1.1

Nach Art. 14 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) wird das Vermögen zum Verkehrswert bewertet, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann. Die Bewertung zum Verkehrswert ist für die Kantone bindend. Nach welchen Regeln der Verkehrswert zu ermitteln ist, schreibt das StHG indessen nicht vor. Ebenso wenig wird die Kann-Vorschrift betreffend die angemessene Berücksichtigung des Ertragswerts näher geregelt. Den Kantonen steht daher ein weiter Ermessensspielraum offen (BGE 134 II 207 E. 3.6, mit Hinweisen; BGr, 6. Mai 2019, 2C_277/2018, E. 4.1). Als Verkehrswert gilt der Preis, der hierfür im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am fraglichen Bewertungsstichtag mutmasslich zu erzielen gewesen wäre (objektiver Marktwert, vgl. Felix Richner et al., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A., Zürich 2021, § 39 StG N. 7). Der Kanton Zürich hat Art. 14 Abs. 1 StHG in § 39 Abs. 1 StG umgesetzt. Da Art. 14 Abs. 1 StHG eine Bewertung zum Verkehrswert verlangt, ist es gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung unzulässig, eine generell deutlich unter dem Marktwert liegende Bewertung anzustreben (BGE 124 I 145 E. 6 = ASA 68, 767 = StE 1998 A 23.1 Nr. 1 = StR 1998, 306 = ZStP 1998, 221). Mit diesem Urteil hat das Bundesgericht den ehemaligen § 39 Abs. 3 Satz 3 StG, wonach der Verkehrswert in der Regel 60 % des Marktwerts betragen soll, als

harmonisierungs- und verfassungswidrig eingestuft (vgl. Richner et al., § 39 StG N. 46). Am gleichen Tag entschied das Bundesgericht in Bezug auf das Gesetz des Kantons Tessin über die amtliche Schätzung des unbeweglichen Vermögens, dass auch eine Reduktion des steuerrechtlichen Grundstückwerts auf 70 % des Verkehrswerts unzulässig ist (BGE 124 I 159 = Pra 2000 Nr. 160 = ASA 68, 679). Zudem sind die Kantone gemäss den harmonisierungsrechtlichen Vorgaben gehalten, die ermittelten Vermögenssteuerwerte in angemessen kurzen Abständen neu zu bewerten bzw. zu aktualisieren (BGE 131 I 291 E. 2.5.3; BGr, 21. April 2005, 2A.384/2004, E. 3.3; BGr, 21. April 2005, 2A.611/2004, E. 3.3; vgl. zum Ganzen auch VGr, 11. November 2020, SB.2020.00088, E. 3.1.1).

E. 2.1.2

Die aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung angepassten und seit 1. Januar 2003 in Kraft stehenden § 39 Abs. 3 und Abs. 4 StG lauten wie folgt: Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Bewertung von Grundstücken notwendigen Dienstanweisungen (Abs. 3 Satz 1 StG). Es kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden, wobei jedoch den Qualitätsmerkmalen der Grundstücke, die im Fall der Veräusserung auch den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden, angemessen Rechnung zu tragen ist (Abs. 3 Satz 2). Die Formel ist so zu wählen, dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über dem effektiven Marktwert liegen (Abs. 3 Satz 3). Führt in Einzelfällen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Vermögenssteuerwert, ist eine individuelle Schätzung vorzunehmen und dabei ein Wert von 90 % des effektiven Marktwerts anzustreben (Abs. 4).

E. 2.1.3

In Umsetzung dieser Bestimmungen und der bundesgerichtlichen Vorgaben sieht die Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 vom 12. August 2009 (LS 631.32; nachfolgend: Weisung 2009) eine formelmässige Ermittlung des Vermögenssteuerwerts in einer Bandbreite von 70 % bis 100 % des Verkehrswerts vor. Unterschreitet der weisungsgemässe Formelwert diese Bandbreite, ist gemäss Rz. 79–82 der Weisung 2009 im Rahmen einer individuellen Schätzung auf den zeitnahen Kaufpreis, den zeitnahen Anlagewert bzw. ein nach anerkannten Bewertungssätzen erstelltes Privatgutachten abzustellen, der Verkehrswert mangels gesicherter Individualschätzung nach der hedonistischen Methode festzusetzen oder mit einem amtlichen Gutachten abzuklären und sodann auf 70 % des ermittelten Verkehrswerts festzusetzen.

E. 2.2

Es ist unstrittig, dass der am 20. Oktober 2020 bezahlte Preis von Fr. … für die streitbetroffene Eigentumswohnung einen tauglichen zeitnahen Kaufpreis im Sinn der zitierten Weisung 2009 darstellt und den von den Pflichtigen vertretenen und aufgrund der Handänderung neu ermittelten schematischen Formelwert von insgesamt Fr. … um mehr als das Dreifache übersteigt, weshalb weisungsgemäss und in Nachvollzug der bundesrechtlichen Mindestvorgaben eine individuelle Vermögenseinschätzung vorzunehmen und der Steuerwert der Liegenschaft in der Stadt E auf 70 % dieses Wertes festzusetzen ist. Basierend auf dem Kaufpreis und der Weisung setzten die Vorinstanzen den Vermögenssteuerwert deshalb auf Fr. … (=70 % von Fr. …) fest. Dieses Vorgehen wird von den Pflichtigen lediglich insoweit beanstandet, als dass vorliegend eine Ungleichbehandlung mit anderen Steuerpflichtigen – namentlich den übrigen

Stockwerkeigentümern an der F-Strasse 01 – behauptet und gestützt auf den Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht eine Bewertung zum weitaus tieferen Formelwert beantragt wird.

E. 3.1.1

Im Bereich der Steuern wird der Grundsatz der Rechtsgleichheit (Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV]) durch die Grundsätze der Allgemeinheit und Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit konkretisiert (Art. 127 Abs. 2 BV). Nach dem Grundsatz der Gleichmässigkeit der Besteuerung sind Personen, die sich in gleichen Verhältnissen befinden, in derselben Weise mit Steuern zu belasten. Wesentliche Ungleichheiten in den tatsächlichen Verhältnissen müssen zu entsprechend unterschiedlichen Steuerbelastungen führen (BGE 133 I 206 E. 6.1; BGr, 6. Februar 2018, 2C_685/2017, E. 4.1; BGr, 8. März 2017, 2C_550/2016, E. 4.1). Die Steuerbehörden sind verpflichtet, für eine vollständige und richtige Besteuerung zu sorgen. Dabei ist der Grundsatz der Gesetz- oder Rechtmässigkeit (Legalitätsprinzip) von grundlegender Bedeutung, indem die Behörden verpflichtet sind, das materielle Steuerrecht gesetzeskonform und rechtsgleich anzuwenden (Richner et al., VB zu § 119–131 StG N. 9). Der Umstand, dass andere Personen abweichend vom Gesetz behandelt wurden, gibt einer steuerpflichtigen Person grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung (Legalitätsprinzip), der eine Übereinstimmung der Entscheide mit dem Gesetz verlangt, geht der Ru■cksichtnahme auf gleichmässige Rechtsanwendung vor (Richner et al., VB zu § 119–131 StG N. 111, mit weiteren Hinweisen). Ausnahmsweise wird ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht erkannt, wenn eine ständige rechtswidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt und die Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenke (BGE 134 V 34 E. 9; BGr, 25. September 2009, 2C_49/2008, E. 5.6; vgl. auch Ulrich Häfelin/Georg Mu■ller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 599; vgl. zum Ganzen auch VGr, 11. November 2020, SB.2020.00088, E. 4.1).

E. 3.1.2

Seit dem Erlass der Weisung 2009 ist es zu erheblichen Preissteigerungen auf dem hiesigen Immobilienmarkt gekommen, weshalb sich die weisungsgemässen Formelbewertungen regelmässig weit ausserhalb der verfassungs- bzw. harmonisierungsrechtlichen Vorgaben bzw. der bundesgerichtlich noch akzeptierten Bewertungsbandbreite bewegen. Dieser Umstand berechtigt die Steuerbehörden jedoch noch nicht dazu, nach ihrem Gutdünken und Belieben einzelne Liegenschaften auszuwählen und diese neu zu bewerten, um den harmonisierungsrechtlichen Vorgaben gerecht zu werden. Vielmehr muss eine solche (allgemeine) Unterbewertung zumindest bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum (zu Wohnzwecken) zwecks Gleichbehandlung aller Grundeigentümer im Kanton Zürich grundsätzlich mit einer allgemeinen Neubewertung korrigiert werden, ansonsten grundsätzlich ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht (vgl. VGr, 11. November 2020, SB.2020.00088, E. 4; zur abweichenden Beurteilung bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern VGr, 20. Januar 2021, SB.2020.00115, E. 3.2.3.2 ff. [bestätigt in BGr, 23. Dezember 2021, 2C_194/2021).

E. 3.1.3

Hiervon zu unterscheiden sind jedoch Neubewertungen bei Handänderungen, neu erstellten Liegenschaften sowie Totalrenovationen oder Abbruch von Gebäuden, wo eine ausserordentliche Neubewertung in Rz. 89 der Weisung 2009 ausdrücklich vorgesehen ist und es damit von vorherein nicht im blossen Gutdünken oder Belieben der Steuerbehörde liegt, eine solche vorzunehmen. Diesfalls erfolgt die Neueinschätzung nicht aufgrund einer willkürlichen Auswahl durch die Steuerbehörde, sondern nach klaren weisungsgemässen Vorgaben in grundsätzlicher und allgemeiner Weise für alle nach Rz. 89 der Weisung 2009 gleichermassen betroffenen (Neu-)Eigentümer. Extensive Einzelfallschätzungen nach behördlichem Gutdünken ohne klar erkennbare Systematik sind diesfalls ausgeschlosssen (vgl. dazu die diesbezüglich auch auf Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum [zu Wohnzwecken] übertragbaren Ausführungen in VGr, 20. Januar 2021, SB.2020.00115, E. 3.2.3.3). Zwar kann eine Neubewertung diesfalls ebenfalls zu einer vorübergehenden Rechtsungleichheit mit bereits früher eingeschätzten Liegenschafteneigentümern (Altschätzungen) führen, welche vorerst noch von der (zu tiefen) Formelbewertung gemäss Weisung 2009 profitieren. Diese Ungleichbehandlung ist jedoch mit Blick auf die harmonisierungs- bzw. bundesgerichtlichen Vorgaben zumindest dort hinzunehmen, wo eine generelle Korrektur der heute aufgrund der Marktentwicklung zu tiefen Altschätzungen konkret geplant bzw. aufgegleist ist und die kantonalen Behörden nicht zu erkennen geben, an der nicht mehr rechtskonformen Altschätzungen weiter festhalten zu wollen. Diesfalls wäre es sinnwidrig, mit der Durchsetzung der steuerharmonisierungsrechtlichen Vorgaben bei Neuschätzungen zuzuwarten, bis jeweils sämtliche Altschätzungen korrigiert sind (BGr, 21. April 2005, 2A.384/2004, E. 4.3 [den Kanton Schwyz betreffend]; VGr ZG, 12. April 2022, A 2021 4, E. 4.4 f.). Neuerwerber und bestehende Grundeigentümer unterliegen für ihre Liegenschaften zwar grundsätzlich gleichermassen der Vermögensbesteuerung zum Verkehrswert. Laut Bundesgericht ist allerdings die Situation des Neuerwerbers, der eine Liegenschaft zu einem weit über den weisungsgemäss ermittelten Formelwert liegenden Preis verkauft, nicht vergleichbar mit jener eines das Grundstück schon länger haltenden Eigentümers, bei dem lediglich aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Schätzwert den Verkehrswert der Liegenschaft nicht mehr hinreichend reflektiert (vgl. dazu auch BGr, 25. Juni 2021, 2C_681/2020, E. 5.3 f.).

E. 3.2.1

Wie die Vorinstanz zutreffend zusammengefasst hat, sind inzwischen konkrete Bestrebungen im Gange, die nicht mehr den bundesrechtlichen Vorgaben entsprechende Formelbewertung gemäss der Weisung 2009 bzw. die gestützt darauf erfolgten Altschätzungen zu korrigieren. So hat der Regierungsrat als Reaktion auf eine am 26. Oktober 2020 eingereichte kantonsrätlichen Anfrage zum Thema "Vermögenssteuerwerte von Immobilien" (KR-Nr. 395/2020) sich am 3. Februar 2021 mit der entsprechenden Problematik befasst und das kantonale Steueramt mit der Einholung eines Fachgutachtens beauftragt (RRB Nr. 103/2021), welches seit dem 3. September 2021 vorliegt und sich in den vorinstanzlichen Akten befindet. Der Regierungsrat geht in einer Stellungnahme vom 16. März 2022 (RRB Nr. 420/2022) davon aus, dass die Umsetzung der notwendigen Weisungsanpassungen und die Neubewertung der Liegenschaften frühestens 2024 denkbar ist. Der in diesem Zusammenhang öffentlich ausgeschriebene Dienstleistungsauftrag ist am 8. September 2022 der Wüest Partner AG in E rechtskräftig zugeschlagen worden (www.simap.ch; Projekt-ID 239334), welche bereits das erwähnte Fachgutachten vom 3. September 2021 erstellt hatte. Wie die Erfahrungen bei

vorangegangenen Neubewertungen zeigen (vgl. die Zeitdauer für die Erarbeitung der Weisung 2009 und der Vorgängerweisungen 2003 und 1999), ist eine Anpassung auf die Steuerperiode 2024 oder allenfalls 2025 durchaus realistisch, zumal sich die Datenlage zum Immobilienmarkt und deren computergestützte Verarbeitung gemäss dem erwähnten Fachgutachten (Ziff. 6.3) inzwischen wesentlich verbessert hat. Auch die Pflichtigen selbst stellen inzwischen nicht mehr in Abrede, dass für die Steuerperioden 2024 oder 2025 mit einer Implementierung eines entsprechenden Anpassungsverfahrens zu rechnen ist. Auch wenn der hierzu erforderliche politische und gesetzgeberische Prozess damit noch eine gewisse Dauer in Anspruch nehmen wird und derzeit noch nicht genau absehbar ist, wann dieser zum Abschluss gelangt, haben die involvierten Behörden und politischen Institutionen hinreichend zu erkennen gegeben, dass sie nicht mehr an der bundesrechtswidrig gewordenen Altschätzungen festhalten wollen, weshalb es gemäss dargelegter Bundesgerichtspraxis sinnwidrig wäre, mit der Durchsetzung der steuerharmonisierungsrechtlichen Vorgaben bei Neuschätzungen zuzuwarten, bis jeweils sämtliche Altschätzungen korrigiert sind. Aufgrund der laufenden Bestrebungen zur Korrektur der generellen Unterbewertung ist die Situation heute – und auch schon zum Zeitpunkt des Einschätzungsentscheids vom 26. April 2021 – nicht mehr vergleichbar mit der Ausgangslage des in der Beschwerdeschrift angeführten steuerrekursgerichtlichen Entscheids vom 14. Februar 2020 (St.2019.121), wo noch keinerlei konkreten Bestrebungen zur Korrektur der Altschätzungen erkennbar waren (StRGr vom 11. Mai 2022, 2 ST.2022.9, E. 3.g). Dass dieser Prozess bereits zum Abschluss gelangt ist, ist hingegen nicht erforderlich, zumal der entsprechende Anpassungsbedarf und Anpassungswille grundsätzlich unstrittig erscheint (vgl. zu einer vergleichbaren Situation im Kanton Zug VGr ZG, 12. April 2022, A 2021 4, E. 4.4). Auch im bereits zitierten Bundesgerichtsentscheid betreffend den Kanton Schwyz war eine generelle Neubewertung der Liegenschaften zumindest bei Abschluss des kantonalen Rechtsmittelverfahrens noch nicht definitiv beschlossen, wenngleich vom Schwyzer Regierungsrat im Verlauf des bundesgerichtlichen Verfahren eine zeitnah zu vollziehende prozentuale Anpassung der Altschätzungen verabschiedet worden war (BGr, 21. April 2005, 2A.384/2004, E. 4.2.3). Einzuräumen ist allerdings, dass der entsprechende politische Prozess zur Korrektur der Altschätzungen sich auch im vorliegenden Verfahren erst im Verfahrensverlauf weiter konkretisiert hat und bis heute noch nicht abgeschlossen ist.

E. 3.2.2

Sodann ist die aufgrund der erfolgten Handänderung vorzunehmende Neubewertung aus den bereits dargelegten Gründen weniger problematisch als eine willkürlich durch die Steuerbehörde selbst veranlasste Einzelfallschätzung ausserhalb der in Rz. 89 der Weisung 2009 aufgezählten ausserordentlichen Neubewertungsgründe: Erstens rechtfertigt sich vorliegend die Neubewertung nicht bloss aufgrund der generellen Preissteigerungen des Immobilienmarkts, sondern auch aufgrund des konkret bei der Handänderung gezahlten und den Verkehrswert reflektierenden Kaufpreises. Es liegt damit nicht bloss eine systemische Unterbewertung, sondern ein konkreter Geschäftsvorfall vor, welche eine Neubewertung geradezu aufdrängt. Zweitens liegt aufgrund des zeitnah bezahlten Kaufpreises auch gleich eine taugliche Schätzungsbasis für eine Neubewertung vor, welche für die Neubewertung der übrigen Stockwerkeigentumseinheiten an der F-Strasse oder bei anderen Objekten zuerst noch gutachterlich erarbeitet werden müsste. Drittens entspricht die Neubewertung hier den Vorgaben in Rz. 89 der Weisung 2009 und ist diese damit nicht allein dem Gutdünken der involvierten Steuerbehörde überlassen. Die Pflichtigen befinden sich damit

nur bedingt in einer vergleichbaren Situation wie die bestehenden und formelgemäss eingeschätzten Eigentümer, deren Liegenschaftenbewertungen erst nach Abschluss der laufenden Revisionsbestrebungen einer erneuten Überprüfung zu unterziehen sein werden.

E. 3.2.3

Auch wenn die vorerst weiterbestehende Ungleichbehandlung von Neuerwerbern und bestehenden Immobilieneigentümern unbefriedigend ist, darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass für eine rechtsgleiche Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht bloss eine steuerliche Gleichbehandlung (im Unrecht) unter den Immobilieneigentümern, sondern auch eine Gleichbehandlung mit allen anderen Steuerpflichtigen anzustreben ist, welche ihre (beweglichen) Vermögenswerte zu Verkehrswerten zu versteuern haben. Würde deshalb mit der Durchsetzung der steuerharmonisierungsrechtlichen Vorgaben bei Neuschätzungen weiter zugewartet, bis jeweils sämtliche Altschätzungen korrigiert sind (bzw. die Grundlagen hierfür erstellt sind), würden nicht nur der bundesrechts- und verfassungswidrige Zustand weiter aufrechterhalten, sondern neue Ungleichheiten geschaffen, Dies namentlich im Verhältnis zu Steuerpflichtigen ohne Immobilieneigentum, deren Eigentum zum aktuellen Verkehrswert erfasst und besteuert wird. Die Gewährung einer gewissen Bewertungsbandbreite bei Liegenschaften berücksichtigt zwar auch eigentumspolitische Aspekte und trägt der notwendigen Schematisierung und der zwangsläufigen Unsicherheit der Bewertung Rechnung, zumal die geringe Verfügbarkeit von Grundeigentum zu spekulativen Rechtsgeschäften führen kann. Eine generelle Abweichung von der verfassungs- und harmonisierungsrechtlich vorgesehenen Bewertung nach Verkehrswerten ist aber keineswegs beabsichtigt (vgl. BGE 124 I 145 E. 6; BGE 148 I 210, E. 4.4.4 ff.). Entgegen der Ansicht der Pflichtigen ist damit eine generelle Ungleichbehandlung von Immobilieneigentümern und Eigentümern beweglicher Vermögenswerte keineswegs gewollt oder bundesgerichtlich abgesegnet. Vielmehr wird lediglich – innerhalb einer Bewertungsbandbreite – spezifischen Eigenheiten des Immobilienmarktes Rechnung getragen. Der grundsätzlich unbestrittene Anspruch auf eine Gleichbehandlung unter den Immobilieneigentümern kann nicht isoliert von diesen Überlegungen ausgelegt werden, weshalb die Durchsetzung der harmonisierungsrechtlichen Vorgaben und einer Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einem allfälligen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht vorgeht, wo wie hier eine Neueinschätzung in Bezug auf die zu tiefen Altschätzungen bereits absehbar und nicht allein der Willkür der Steuerbehörde überlassen ist.

E. 3.2.4

Damit ist die derzeitige Ungleichbehandlung von bestehenden und neuen Immobilieneigentümern vorübergehend hinzunehmen und können sich die Pflichtigen nicht mit Erfolg auf eine Gleichbehandlung im Unrecht – namentlich auch mit den anderen Stockwerkeigentümern ihrer Liegenschaft in der Stadt E – berufen. In Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids ist die Beschwerde damit abzuweisen.

E. 4

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den beiden Pflichtigen aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 StG) und es steht ihnen keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 152 und § 153 Abs. 4 StG). Eine Entschädigung steht sodann auch dem kantonalen Steueramt nicht zu, nachdem kein entsprechender Antrag

gestellt wurde und kein über die übliche Amtstätigkeit hinausgehender Aufwand ersichtlich ist (§ 152 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 StG und § 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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