

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SR.2000.00022 vom 31. Januar 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-01-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SR.2000.00022

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SR.2000.00022 du 31 janvier 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SR.2000.00022 del 31 gennaio 2001

Regeste

Erbschaftssteuer | Verkehrswertberechnung Ein 90-jähriges Dreifamilienhaus ist in concreto weder als technisches noch als wirtschaftliches Abbruchobjekt zu betrachten (E. 4). Beurteilung einer Verkehrswertschätzung als unzuverlässig, weil der Landwert statt nach der Vergleichsmethode nach der Lageklassenmethode ermittelt worden ist und mit Bezug auf den Ertragswert eine nachvollziehbare Begründung fehlt (E. 5). Weil mit dem Gesamteigentum gegenüber dem Miteigentum oder gar dem Stockwerkeigentum eine beschränkte Verfügbarkeit über den Eigentumsanteil verbunden ist, rechtfertigt sich gegenüber dem rechnerischen Anteil ein Einschlag (E. 6).

Erwägungen

E. 2

Der Erbschaftssteuer unterliegen gemäss § 3 Abs. 1 ESchG alle Vermögensübergänge (Erbfälle und Zuwendungen) kraft gesetzlichen Erbrechts oder aufgrund einer Verfügung von Todes wegen. Kraft § 7 lit. a ESchG entsteht der Anspruch auf die Erbschaftssteuer mit Eröffnung des Erbgangs, also nach Art. 537 Abs. 1 des Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB) mit dem Tod des Erblassers (RB 1993 Nr. 31). Dies ist hier der 16. Dezember 1995. a) Berechnet wird die Steuer vom Verkehrswert, den das übergegangene Vermögen im Zeitpunkt der Entstehung des Steueranspruchs, mithin bei Eröffnung des Erbgangs, aufweist (§ 13 Abs. 1 in Verbindung mit § 7 lit. a ESchG; VGr, 24. November 1999, ZStP 2000, 150). Nach dem Stichtag richtet sich nicht nur die persönliche Steuerpflicht, sondern auch die hier vorab interessierende Würdigung der Nachlassliegenschaft und die damit zusammenhängende Wahl der Bewertungsmethode. b) Abweichend von der Steuereinschätzung für die Staats- und allgemeinen Gemeindesteuern, wo die "Verkehrswerte" von Liegenschaften im Interesse einer rationellen Veranlagung aufgrund genereller Richtlinien als "Formelwerte" festgesetzt werden, muss der Verkehrswert bei der Veranlagung der Erbschafts- und Schenkungssteuer, wie auch bei den Grundsteuern, individuell nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen geschätzt werden. Der Verkehrswert eines Vermögensobjekts im Allgemeinen und einer Liegenschaft im Besonderen entspricht dem Preis, der dafür im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Bewertungsstichtag mutmasslich zu erzielen wäre (RB 1991 Nr. 47 mit Hinweisen). c) Für die Bestimmung des Verkehrswerts von unüberbautem oder mit Abbruchobjekten überbautem Land steht die Vergleichsmethode im Vordergrund, die den Landwert nach den Preisen ermittelt, die für möglichst nahegelegene, ähnliche und stichtagsnah gehandelte Grundstücke bezahlt worden sind (RB 1976 Nr. 116; RB 1999 Nr. 158 = ZStP 2000, 150, auch zum Folgenden; BGE 122 I 168 E. 3a). Als Vergleichsobjekte tauglich sind Liegenschaften, die vor dem Stichtag den Eigentümer gewechselt haben und mit Bezug auf

Lage, Form, Zonenzugehörigkeit und Erschliessungsgrad nahezu gleiche oder doch weitgehend ähnliche Eigenschaften wie die zu schätzende Parzelle aufweisen (BGE 122 I 168 E. 3a; Richner/Frei, § 13 N. 72, unter Hinweis auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung). In Würdigung der Vor- und Nachteile, die dem Schätzungsobjekt im Vergleich zu den hinzugezogenen Handänderungen eignen, ist innerhalb des durch sie abgesteckten Preisrahmens sein Wert zu schätzen. Bei Abbruchobjekten besteht der Verkehrswert gewöhnlich im Landwert, vermindert um die Abbruchkosten (vgl. RB 1978 Nr. 124). Der Verkehrswert überbauter Liegenschaften wird regelmässig anhand des Realwerts als Summe von Boden- und Bauwert sowie des Ertragswerts ermittelt. Die Gewichtung dieser beiden Faktoren hängt vom Einzelfall ab; bei Renditeobjekten hat der Ertragswert mehr Gewicht, während bei Grundstücken, die in erster Linie der Eigennutzung dienen, der Real- oder Sachwert eine grössere Rolle spielt (August Reimann/Ferdinand Zuppinger/Erwin Schärler, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Band, Bern 1966, § 165 N. 83; Max Imboden/René A. Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band II, Basel und Stuttgart 1976, Nr. 128 B IV/e). Andere Schätzungsmethoden, wie die Rückwärtsrechnung (hierzu RB 1995 Nr. 62) oder die Lageklassenmethode (hierzu Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, 4. A., Zürich 1997, S. 26 ff.), dürfen nur subsidiär herangezogen werden, nämlich dann, wenn die statistische Methode im konkreten Fall versagt (Richner/Frei, § 13 N. 80). Als zusätzliches Kontrollinstrument erscheint die Heranziehung weiterer Bewertungsarten – wie etwa die Barwertmethode (vgl. hierzu Kaspar Fierz, Wert und Zins bei Immobilien, 3. A., Zürich 1998, S. 63 ff.) oder die dynamische Ertragswertmethode (Erwin Staehelin, Investitionsrechnung, 9. A., Zürich 1998, S. 171 ff.) – jedoch durchaus sinnvoll. Bei komplexen Liegenschaften (gewerblich-industrielle Nutzung), Liebhaberobjekten oder Grundstücken mit einem sehr engen Markt kann es sich aufgrund der wesensmässigen Ungenauigkeit von Schätzungen sogar aufdrängen, alternative Schätzungsmethoden heranzuziehen.

E. 3

Ein Gutachten zum Verkehrswert unterliegt als Beweismittel der freien Beweiswürdigung. Die Prüfung der Rechtsmittelbehörde kann sich indessen darauf beschränken, ob das – von einer Amtsstelle eingeholte – Gutachten auf zutreffender Rechtsgrundlage beruhe, ob es vollständig, klar, gehörig begründet und widerspruchsfrei sei und ob der Gutachter hinreichende Sachkenntnis und die nötige Unbefangenheit bewiesen habe (RB 1984 Nr. 65 = StE 1984 B 44.12.3 Nr. 1 und RB 1985 Nr. 47, auch zum Folgenden; Reimann/Zuppinger/Schärler, op.cit., 3. Band, Bern 1969, § 75 N. 30; vgl. RB 1964 Nr. 127 und 1982 Nr. 35). Vermag das Gutachten nicht zu überzeugen, so kann das Verwaltungsgericht gestützt auf seine Feststellungen aus eigenem Wissen eine neue Schätzung vornehmen oder damit einen Gutachter betrauen (vgl. VGr, 7. November 1972, ZBl 74/1973, S. 331), wobei es bei der Wahl des Vorgehens über einen weiten Beurteilungsspielraum verfügt (RB 1976 Nr. 54 und 1985 Nr. 47). Im Übrigen ist es ihm unbenommen, statt ein reformatorisches Urteil zu fällen, den Entscheid der Finanzdirektion aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an sie zurückzuweisen (VGr, 22. November 2000, SR.1999.00019 + SR.1999.00020, beide veröffentlicht auf <http://www.vgrzh.ch/rechtsprechung>; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 28 N. 29).

E. 4

Die stark abweichenden Parteiauffassungen über den Verkehrswert des Grundstücks Z-Strasse beruhen hauptsächlich darauf, dass der Rekurrent das Wohnhaus Vers.Nr. 02 als Abbruchobjekt betrachtet, während der Rekursgegner gestützt auf das Amtsgutachten annimmt, dieses Gebäude bleibe erhalten und im südlichen Grundstückteil werde ein weiteres Mehrfamilienhaus erstellt. Von einem Abbruchobjekt spricht man zunächst dann, wenn ein Gebäude technisch abbruchreif ist. Wann dieser Zustand erreicht ist, lässt sich nicht allgemein sagen, sondern nur aufgrund von Indizien ermitteln. Für technische Abbruchreife sprechen einmal schwere Mängel der Bausubstanz, welche die Statik eines Gebäudes beeinträchtigen oder den gesetzlichen Anforderungen an die Wohnhygiene – wie Kälte- und Hitzedämmung, Schallisolation, Abwehr von Feuchtigkeit, gesundheitsverträgliche Bausubstanzen – zuwiderlaufen. Liegen derartige Mängel vor, ist ein Gebäude häufig unbewohnt. Hingegen erlaubt das Alter eines Bauwerks keinen Schluss auf seine restliche Lebensdauer. Zahlreiche historische Bauten sind ausgezeichnet unterhalten, während bei anderen Objekten insbesondere als Folge von Baumängeln oder Elementarereignissen nach kurzer Zeit schon irreparable Schäden auftreten. Anzumerken ist, dass die neuere Rechtsprechung zur Grundstückgewinnsteuer nur mit Zurückhaltung auf ein Abbruchobjekt schliesst (RB 1999 Nr. 156 = StE 2000 B 44.1 Nr. 7). Das zu bewertende Gebäude Z-Strasse ist knapp 90 Jahre alt und weist nach Feststellung des Experten einen "mehrheitlich sehr einfachen" Ausbaustandard auf. Ungeachtet des "beachtlichen Nachholbedarfs" sei das Gebäude jedoch "recht unterhalten". Im Licht dieser unbestrittenen und aufgrund der Akten schlüssigen Beurteilung liegt noch keine Abbruchreife vor. Im Gegensatz zur technischen Abbruchreife als Begriff aus der Architektur und dem Ingenieurwesen steht die wirtschaftliche Abbruchreife als ökonomischer Begriff. Wirtschaftlich abbruchreif ist ein Gebäude – ungeachtet seines Zustands – stets dann, wenn der Eigentümer durch seinen Abbruch und einen nachfolgenden Neubau oder eine andere Nutzung des Bodens eine höhere Rendite erzielen kann (Fierz, S. 174 ff. und 226 ff.). Die Annahme, dass ein wirtschaftliches Abbruchobjekt vorliege, ergibt sich erst aufgrund einer – mit Unwägbarkeiten behafteten (Stahelin, S. 185) – Renditeberechnung. Zwar gibt es Sachverhalte, bei denen diese Qualifikation auf der Hand liegt – so etwa bei einem landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude an bester Wohnlage –, in anderen Fällen kann dieser Schluss jedoch erst aufgrund einer gründlichen Untersuchung gezogen werden. Gemäss den aus Art. 8 ZGB abgeleiteten Grundsätzen der Beweislastverteilung, wonach derjenige einen Sachverhalt zu beweisen hat, der daraus Rechte ableitet (Martin Zweifel, Die Sachverhaltsermittlung im Steuerveranlagungsverfahren, Zürich 1989, S. 110), wäre es hier Sache des Pflichtigen gewesen, die am Stichtag für einen Abbruch des bestehenden Dreifamilienhauses sprechenden Umstände substantiiert darzulegen. Weil der Rekurrent solches bis zum Rekursverfahren unterlassen hat, ist es nicht Sache des Verwaltungsgericht, diesbezügliche Untersuchungen anzustellen. Im Übrigen fragt es sich, ob der Pflichtige eine entsprechende Absicht schon am Stichtag gehabt hat, nachdem er bis heute keine ernsthaften Bemühungen zur Realisierung eines Neubaus unternommen hat. Eine natürliche Vermutung spricht dafür, dass eine Neuüberbauung nur dann erfolgt, wenn damit – unter Berücksichtigung eines Risikozuschlags – eine höhere Rendite erzielt werden kann als mit der Beibehaltung des Altbaus und einem vorliegend möglichen Ergänzungsbau im südlichen Grundstückteil. So gesehen argumentiert der Rekurrent widersprüchlich, wenn er eine Neuüberbauung in Aussicht stellt, zugleich aber einen tieferen Verkehrswert der Liegenschaft vertritt.

a) Laut Expertise weist das Dreifamilienhaus Vers.Nr. 02 eine Bruttogeschossfläche von 360 m² auf, während die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X vom 28. September 1993 (BZO) auf dem 1'536 m² grossen Grundstück eine solche Fläche von 1'728 m² zulasse. Angesichts einer bisher konsumierten Ausnützung von knapp 21 % drängt sich mit dem Experten der Schluss auf, dass ein wirtschaftlich denkender Grundeigentümer diese Reserve ausschöpft. Weil nach dem Gesagten von der Erhaltung des bestehenden Wohnhauses auszugehen ist, erscheint die Annahme als plausibel, dass der Rekurrent im südlichen Grundstückteil an der Verzweigung Z-strasse/W-strasse einen zusätzlichen Neubau errichtet. Dessen vom Gutachter angenommene Dimensionierung entspricht der Bau- und Zonenordnung; ob ein vergleichsweise massiger Baukörper unter dem Blickwinkel der befriedigenden Einordnung gemäss § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) realisierbar ist, braucht hier nicht weiter geprüft zu werden. Der Gutachter hat daher die Gesamtparzelle zu Recht in den Altbau samt erforderlichem Umschwung sowie in die Baulandreserve für einen Neubau aufgeteilt. b) Die Bewertung des Altbaus samt baurechtlich erforderlichem Umschwung hat der Sachverständige praxismässig anhand des Real- und des Ertragswerts vorgenommen. Bei der Schätzung des Gebäudes Vers.Nr. 02 an der Z-Strasse hat sich der Experte auf die Werte der Gebäudeversicherung abgestützt. Weil die Gebäudeversicherung nicht den Verkehrswert, sondern den Wiederbeschaffungswert versichert (§§ 25 und 34 ff. des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 2. März 1975 [GebäudeversG]; Naegeli/Wenger, S. 6), hat der Sachverständige allerdings nur einen bescheidenen Altersabzug von 15 % vorgenommen. Eine derartige "Korrektur" erscheint methodisch als fragwürdig und lässt sich nur schwer auf ihre Angemessenheit überprüfen. Eine Altersentwertung von lediglich 15 % bei einem insgesamt sehr einfach ausgebauten 90-jährigen Objekt mit beachtlichem Nachholbedarf ist jedenfalls untersetzt (vgl. Francesco Canonica, Schätzerlehrgang Grundwissen, Bern 2000, S. 106 ff.; Naegeli/Wenger, S. 279). Ein Zuschlag von 20 % für Nebenkosten, welche bei der Gebäudeversicherung ausgeklammert bleiben (§§ 4 ff. der Vollzugsbestimmungen für die Gebäudeversicherung vom 1. Oktober 1999), erscheint bei einem Einfamilienhaus der vorliegenden Art als angemessen (Naegeli/Wenger, S. 17 und 279). Weil das Gebäude Vers.Nr. 02 mit rund einem Viertel der Grundfläche innerhalb der Baulinie entlang der Z-strasse liegt, sind baulichen Massnahmen Grenzen gesetzt (§§ 99 ff. PBG; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 2. A., Wädenswil 2000, S. 298 ff.). Wesentlich zu beanstanden ist die Ermittlung des Landwerts im Gutachten (dazu nachfolgend E. 5c). Statt nach der Vergleichsmethode vorzugehen (E. 2c zuvor), hat der Experte die Lageklassenmethode angewendet, den Boden – ohne eine fallbezogene Begründung zu diesem Verhältnis gegeben zu haben – auf 30 % des Gesamtwerts der Liegenschaft geschätzt und rechnerisch aus dem Gebäudewert (von 70 % des Gesamtwerts) abgeleitet. Weil der Gutachter den Ertragswert beim Altbau fünffach gewichtet hat – was dem Rekurrenten sehr weit entgegenkommt (vgl. Canonica, S. 119; Schweiz. Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten, Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, Stand 1998 [zit. Schätzerhandbuch], S. 61 f. und S. 83 in Verbindung mit Tabelle 25; abweichend Naegeli/Wenger, S. 100) –, wäre zumindest eine knappe Begründung zum geschätzten Mietertrag unerlässlich gewesen. Hierfür hätte er Marktmieten aus vergleichbaren Altbauten in X und allenfalls in weiteren Gemeinden der entsprechenden Region beiziehen müssen (vgl. Naegeli/Wenger, S. 82). Bei der Ermittlung des Ertragswerts gilt es zu beachten, dass nicht auf die tatsächlich erzielten, sondern auf die objektiv erzielbaren Mieterträge abzustellen ist (Canonica, S. 84; Schätzerhandbuch, S. 54; eingehend: Jürgen

Simon/Klaus Gors/Max Troll, Handbuch der Grundstückswertermittlung, 4. A., München 1997, S. 115 ff.). Der im Gutachten angenommene Kapitalisierungsfaktor von 8 % ist beim streitbetroffenen Altbau angemessen (vgl. Fierz, S. 86 ff.). c) Die Bewertung der Baulandreserve für einen Neubau hätte nach der Vergleichsmethode erfolgen müssen (E. 2c). Zwar hat der Experte dies unterlassen, indessen hat die Finanzdirektion diesen Mangel dadurch behoben, dass sie den im Gutachten für das Grundstück Z-Strasse nach der Lageklassenmethode gefundenen Bodenpreis von insgesamt Fr. 971.-/m² anhand von sieben Vergleichspreisen als angemessen gewürdigt hat. Nach den Akten erscheint dieser Preis als angemessenes Mittel; freilich wird ein Vergleich durch die Verschiedenheit der Objekte hinsichtlich Zonenzugehörigkeit, Grösse und bestehender Überbauung ebenso beeinträchtigt wie durch das Fehlen der einzelnen Kaufverträge. Bei der Bewertung unbeachtet geblieben ist, dass entlang der Z-strasse wie der W-strasse Baulinien festgesetzt sind. Da die innerhalb von Baulinien gelegene Fläche wie gesagt nur noch eingeschränkt genutzt werden kann und im Fall der anlässlich einer Strassenerweiterung durchgeführten Enteignung eine verminderte Vergütung ausgerichtet würde (RB 1986 Nr. 117; vgl. auch Imboden/Rhinow, Nr. 128 B IV/a), dürfte sich dieser Umstand schon heute wertmindernd auswirken (Canonica, S. 47; Naegeli/Wenger, S. 56; Schätzerhandbuch, S. 21). Laut einer vom Regierungsrat in Auftrag gegebenen Studie von Wüest & Partner, Rauminformation, Schlussbericht vom 13. August 1996, S. 32, belief sich im Jahr 1995 und anfangs 1996 die Preisspanne für unbebautes Wohnbauland für Einfamilienhäuser in X auf Fr. 430.-/m² bis Fr. 840.-/m². Land, das sich – wie hier – zur Erstellung von Stockwerkeigentum und Mehrfamilienhäuser eignet, wurde im selben Zeitraum für Fr. 620.-/m² bis Fr. 1'200.-/m² gehandelt. Zur Rückwärtsrechnung des Experten ist zu bemerken, dass die mutmasslichen Kosten für die Erstellung eines Neubaus im Rahmen des weitgespannten Schätzungsermessens liegen; der Kubikmeterpreis kann je nach gewähltem Ausbaustandard nach unten und oben abweichen (Canonica, S. 100 f.). Ob der Sachverständige den Ertragswert hier allein deswegen bloss einmal gewichtet, weil er nahe beim Ertragswert liegt, wird nicht näher erläutert. Aufgrund der gewählten Berechnungsart fallen die wiederum fehlenden Angaben zum mutmasslichen Mietertrag weniger ins Gewicht.

E. 6

Gemäss Grundbuchauszug vom 22. Dezember 1995 stand das Grundstück Kat.Nr. 01 am Stichtag im hälftigen Gesamteigentum der Erblasserin und des Rekurrenten. Während der Rekurrent in diesem Umstand eine über die anteilige Berechtigung hinausgehende Wertminderung erblickt, besteht für den Rekursgegner kein Anlass für einen Einschlag. Es kann dahingestellt bleiben, ob am Stichtag zwischen den beiden Berechtigten immer noch eine Erbengemeinschaft bestanden hat oder ob sich diese in eine einfache Gesellschaft gewandelt hat. Fest steht jedenfalls, dass an der gemeinsamen Liegenschaft nicht ein Miteigentums-, sondern ein Gesamteigentumsverhältnis bestanden hat. Während sich ein Stockwerkeigentumsanteil durch leichte Übertragbarkeit auszeichnet und daher ein gängiges Handelsobjekt darstellt, gilt diese Eigenschaft beim gewöhnlichen Miteigentum – namentlich wegen des Vorkaufsrechts der Miteigentümer, das den Stockwerkeigentümern fehlt (Art. 682 Abs. 1 und 712c Abs. 1 ZGB) – nur noch eingeschränkt. Das Verwaltungsgericht hat daher im Entscheid SB.1999.00055 vom 22. März 2000 die Steuerrekurskommission mit der Untersuchung beauftragt, ob sich die Rechtsform des einfachen Miteigentums gegenüber dem Stockwerkeigentum wertmindernd auswirke. Die Frage nach einem allfälligen Minderwert drängt sich erst recht auf, wenn kein Miteigentum, sondern – wie hier – Gesamteigentum vorliegt. Über selbständiges Miteigentum kann wie über

Alleineigentum verfügt werden (Heinz Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 2. A., Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Band I, Bern 2000, Rz. 647). Jeder Miteigentümer ist nach Art. 646 Abs. 3 ZGB berechtigt, seinen Anteil zu veräussern, zu verpfänden und zu belasten, wie wenn er Alleineigentümer wäre. Dementsprechend wird der Miteigentumsanteil im Rechtsverkehr wie ein (eigenes) Grundstück behandelt. Anders als beim Stockwerkeigentum steht dem Miteigentümer kein Sonderrecht zur ausschliesslichen Benutzung, Verwaltung und baulichen Ausgestaltung gewisser Gebäudeteile zu. Ansonsten bestehen zwischen diesen beiden Formen des Miteigentums keine wesentlichen Unterschiede (vgl. Rey, Rz. 765 ff.). Demgegenüber hat der Gesamteigentümer eine ideelle Quote an der Sache, über die er nicht verfügen kann (Rey, Rz. 976 f.). Das Verfügungsrecht über die ganze Sache steht allen Gesamteigentümern gemeinsam zu (Rey, Rz. 984 ff.). Mithin kann der Gesamteigentümer seinen Anteil nur durch vorgängige Liquidation versilbern (Rey, Rz. 1015 ff.). Angesichts dieser unbeweglichen Ordnung erscheint der Einwand des Rekurrenten plausibel, dass die mit dem Gesamteigentum verbundene Schwerfälligkeit in der Nutzung der Sache und vor allem in der Verfügung über diese mit einem Einschlag auf dem rechnerischen Verkehrswert berücksichtigt werden muss. Die Finanzdirektion wird im zweiten Rechtsgang die angemessene Höhe prüfen müssen.

E. 7

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen hat die von der Finanzdirektion geführte Untersuchung keine Klarheit über den Verkehrswert der Liegenschaft Kat.Nr. 01 gebracht. Zur Behebung dieses Mangels ist die Sache daher in Gutheissung des Rekurses an die Vorinstanz zurückzuweisen, welche – im wiederaufzunehmenden Einspracheverfahren (RB 1994 Nr. 68) – ergänzende Abklärungen vorzunehmen hat. Anzumerken ist, dass die Finanzdirektion eine Schätzung des nämlichen Gesamteigentumsanteils aus dem Jahr 1988, die anlässlich der Veranlagung von Erbschaftssteuern nach dem Tod der Mutter des Rekurrenten vorgenommen worden ist, zu Recht als nicht mehr aussagekräftig betrachtet hat. Dennoch befremdet es, dass der anteilige Wert der Liegenschaft, ohne dass bauliche Veränderungen vorgenommen worden wären, innert siebeneinhalb Jahren von Fr. 340'000.- auf Fr. 1'017'500.- gestiegen sein soll, obwohl die Preise in dieser Zeitspanne eher zurückgingen (Statistische Berichte des Kantons Zürich, Heft 2/1996, Der Grundstückmarkt 1995, S. 32). Würde das Verwaltungsgericht selbst in der Sache entscheiden, wäre ihm eine Verböserung der angefochtenen Verfügung zuungunsten des Rekurrenten praxisgemäss verwehrt (RB 1988 Nr. 45); dieselbe Schranke muss für die Finanzdirektion im wiederaufzunehmenden Einspracheverfahren gelten (ebenso Richner/Frei, § 41 N. 58). ... 1. Der Rekurs wird gutgeheissen. Die Sache wird zur weiteren Untersuchung und zur Ausfällung eines neuen Einspracheentscheids im Sinn der Erwägungen an die Finanzdirektion zurückgewiesen.

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