

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00064 vom 8. November 2000

ZH Verwaltungsgericht, 2000-11-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2000.00064](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2000.00064)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00064 du 8 novembre 2000

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00064 del 8 novembre 2000

## Regeste

Bewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen | Die Gemeinde kann gegen den Rekursentscheid des Regierungsrats, womit ihr Rekurs gegen eine bloss teilweise Genehmigung ihrer Liegenschaftsbewertung durch die Direktion der Justiz und des Innern abgewiesen worden ist, Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben, doch ist dieses auf die Rechtskontrolle beschränkt und könnte es die von der Direktion bzw. dem Regierungsrat vorgenommenen Bewertungen nicht schon dann korrigieren, wenn es die von der Beschwerdeführerin verfochtene Methode für geeigneter halten würde. Zulässigkeit der Beschwerde gegen eine aufsichtsrechtliche Anordnung des Regierungsrats (E. 2). Beschwerdelegitimation der Gemeinde (E. 3). Die von der Gemeinde beanstandete Bewertungsmethode ist nicht rechtsverletzend (E. 4).

## Erwägungen

### E. 4

Gemäss § 136 GemeindeG wird das Finanzvermögen nach kaufmännischen Grundsätzen bilanziert. Diese Bestimmung wird durch die Gemeindehaushaltverordnung näher ausgeführt, und zwar bezüglich der Liegenschaften wie folgt (§ 16 Abs. 1): "d) überbaute Liegenschaften: grundsätzlich zum Verkehrswert nach der Formel: einfacher Realwert plus dreifacher Ertragswert, geteilt durch 4; Neuerwerbungen: - Kaufpreis; Wertvermehrende Investitionen werden aktiviert, wobei der Bilanzwert den neu zu ermittelnden Verkehrswert nicht übersteigen darf; e) nicht überbaute Liegenschaften: - grundsätzlich zum Verkehrswert; Neuerwerbungen: - Kaufpreis; lit. d al. 3 ist sinngemäss anwendbar." Gemäss § 16 Abs. 4 GemeindehaushaltV erfolgt eine generelle Neubewertung der Liegenschaften nach Weisungen der Direktion des Innern (heute JI) nach jeweils längstens zehn Jahren. Mit dem "Kreisschreiben der Direktion des Innern über die generelle Neubewertung der Liegenschaften des Finanzvermögens per 1.1.1996" vom 15. November 1995 wurden solche Weisungen erteilt, wobei unter der Überschrift "3. Begriffe / Definitionen" festgehalten wird: "Handelswert Aktueller Preis pro m<sup>2</sup>, zu dem am selben Ort oder an vergleichbarer Lage gehandelt wurde. Bei Fehlen eines aktuellen Preises gilt in der Regel der Landpreis gemäss Zürcher Steuerbuch I A, Nr. 22/20, Anhang 1, Ziffer 8, 10 oder 11. Landwert Fläche in m<sup>2</sup> x Handelswert pro m<sup>2</sup> zu 75 %.

Bauwert	Letztbekannter Basiswert 1939 x Teuerungsfaktor 1995 (840 %).		
Realwert	Landwert + Bauwert.	Ertragswert	Kapitalisierter effektiver

Mietertrag (ohne Nebenkosten) oder kapitalisierter ortsüblicher Mietertrag (ohne Nebenkosten). Der Kapitalisierungsprozentsatz beträgt bei - Wohnhäusern ..... 6 % - Geschäftshäusern ..... 8 % - Hotels und Restaurationsbetrieben ..... 10 % Kapitalisieren Beispiele: Effekt.

Mietertrag x 100 % Kapitalisierungsprozentsatz Baurechtszins x 100 %

Kapitalisierungsprozentsatz Verkehrswert 1 x Realwert + 3 x Ertragswert"

(Formelwert)

4 a) Im Rekursentscheid hat der Regierungsrat

festgehalten, es gehe bei der Bewertung nach den dargestellten Grundsätzen um eine summarische Aufzeichnung der Vermögenslage der betreffenden Gemeinde und nicht darum, den genauen Verkehrswert jeder einzelnen Liegenschaft zu ermitteln. Eine individuelle Schätzung jedes einzelnen Objekts könnte nur durch eine sachkundige Person und durch Augenschein erfolgen, was wenig praktikabel wäre und die Möglichkeiten einer Gemeindeadministration sprengen würde. Um dem Zweck der periodischen Neuschätzung zu genügen, nämlich der Schaffung von Transparenz über die Vermögenslage der öffentlichrechtlichen Körperschaften bzw. der korrekten Bewirtschaftung des Finanzvermögens, bedürfe es nicht der Berücksichtigung der Besonderheiten der einzelnen Liegenschaften bezüglich Infrastruktur, Lagequalität, Altlasten und dergleichen. Die Bewertung der Liegenschaften habe deshalb gemäss § 16 GemeindehaushaltV zu erfolgen; das stehe in Übereinstimmung mit § 136 GemeindeG, wonach die Bilanzierung nach kaufmännischen Grundsätzen zu erfolgen habe. Sodann sei zulässigerweise grundsätzlich auf die Landwerte gemäss Zürcher Steuerbuch abgestellt worden, wobei bei Liegenschaften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 50 %, sonst 100 % des ermittelten Wertes eingesetzt worden seien. Die für die Ermittlung des Verkehrswerts überbauter Liegenschaften verwendete Formelmethode sei im Hinblick auf die mit der Neubewertung angestrebte Transparenz über das Finanzvermögen der Gemeinde hinreichend genau. Sie sei als Ganzes auf einen unter dem Marktwert liegenden durchschnittlichen Schätzungswert ausgerichtet und trage der Altersentwertung genügend Rechnung, da Zustand und Alter einer Liegenschaft sich in der Regel direkt auf den Mietertrag auswirkten, der in der Formel dreifach gewichtet werde. Die Vorinstanz habe ihre Korrekturen an der Bewertung durch die Gemeinde in Übereinstimmung mit diesen Grundsätzen vorgenommen (was für die entsprechenden Liegenschaften im Einzelnen dargelegt wird). Die Gemeinde mache sodann geltend, die Höherbewertung verschlechtere den Kostendeckungsgrad, weil die Wertsteigerungen der Liegenschaften nicht auf die Mieter überwältzt werden könnten. Es sei jedoch gerade der Zweck der Neubewertung, das Finanzvermögen der Gemeinde offenzulegen; zeige die - in der Regel sehr konservativ vorgenommene - Neubewertung, dass die Gemeinde ihre Liegenschaften nur unrentabel bewirtschaften könne, stehe es ihr frei, diese zu veräussern. Das Abstellen auf die Landwerte gemäss den "Weisungen des Regierungsrates des Kantons Zürich an die Steuerbehörden über die Bewertung der Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte vom 10. Juni 1992" sei nicht willkürlich; wenn das Verwaltungsgericht die so vorgenommene Landwertermittlung als untauglich für die Besteuerung der Grundeigentümer gewürdigt habe, so reichten die aufgrund der für die Jahre 1986 ■ 1990 vom Statistischen Amt in den elf Planungsregionen des Kantons für unbebautes erschlossenes Wohnbauland ermittelten Durchschnittspreise gleichwohl aus, um eine transparente Bilanzierung des Finanzvermögens der Gemeinden zu erreichen. Schliesslich verfüge die Gemeinde bezüglich der Bewertung ihres Finanzvermögens über keinen Autonomiebereich, der durch die umstrittenen Korrekturen hätte verletzt werden können. b) Die Einwände der Beschwerdeführerin richten sich nicht direkt gegen die Bewertung einzelner Liegenschaften, sondern gegen die von der Beschwerdegegnerin angewandte Bewertungsmethode. Diese Einwände hat das Verwaltungsgericht lediglich daraufhin zu prüfen, ob dem Regierungsrat eine Rechtsverletzung im Sinn von § 50 VRG oder eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts

im Sinn von § 51 VRG vorgeworfen werden kann. Das Verwaltungsgericht könnte deshalb die von der Beschwerdegegnerin vorgenommenen Bewertungen nicht schon dann korrigieren, wenn es die von der Beschwerdeführerin verfochtene Methode bloss für geeigneter halten würde. aa) Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz zunächst vor, ihre Argumentation sei "nicht stimmig", wenn sie einerseits hervorhebe, dass es bei der Bewertung des Finanzvermögens um die summarische Aufzeichnung der Vermögenslage gehe, und andererseits in Ziffer 8 des Rekursentscheids sich mit der Bewertung einzelner Liegenschaften befasst habe. Sie übersieht dabei, dass der Regierungsrat lediglich die von der Beschwerdegegnerin vorgenommenen Korrekturen daraufhin überprüft hat, ob sie in Übereinstimmung mit den in der Verordnung und im Kreisschreiben festgehaltenen Bewertungsgrundsätzen erfolgten. Diese aufgrund der Rekurerhebung gebotene Prüfung steht nicht im Widerspruch zur angestrebten summarischen Aufzeichnung der Vermögenslage. Und dass die Bewertungskorrekturen nicht den in der Verordnung und dem Kreisschreiben festgehaltenen Grundsätzen entsprechen, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend. Zudem lässt § 16 Abs. 1 lit. d GemeindehaushaltV, wonach die Bewertung "grundsätzlich zum Verkehrswert nach der Formel ...." zu erfolgen habe, Abweichungen in besonderen Fällen ohne weiteres zu. Aus dem Umstand, dass laut Handbuch der Wirtschaftsprüfung ein Wahlrecht zwischen Einzel- und Gesamtbewertung besteht, kann die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Beide Methoden stehen in Übereinstimmung mit kaufmännischen Grundsätzen und liegen damit innerhalb des durch § 136 GemeindeG gesetzten Spielraums. Diesen wahrzunehmen obliegt kraft ihrer Weisungsbefugnis der vorgesetzten Behörde, welche davon mit § 16 GemeindehaushaltV Gebrauch gemacht hat. Dass sie sich für eine andere Methode als die von der Beschwerdeführerin bevorzugte entschieden hat, ist nicht rechtsverletzend. Aus dem selben Grund konnte die Beschwerdegegnerin in Ausübung ihrer Weisungsbefugnis darauf verzichten, die Bewertungsvorschriften des Aktienrechts für massgeblich zu erklären. Dass dies, wie die Beschwerdeführerin geltend macht, "diskussionswürdig" sein mag, rechtfertigt kein Eingreifen des Verwaltungsgerichts. bb) Die Beschwerdeführerin macht erneut geltend, es sei willkürlich, wenn die Landwerte nach einer Methode ermittelt würden, welche das Verwaltungsgericht als Grundlage für die Steuereinschätzung als untauglich gewürdigt habe; die Begründung des Regierungsrats bezeichnet sie als "wenig stichhaltig", ohne sich allerdings mit dessen Erwägungen im Einzelnen auseinanderzusetzen. Wie der Regierungsrat zutreffend erkannt hat, stellt der mit der Neubewertung des Finanzvermögens verfolgte Zweck geringere Anforderungen an die Genauigkeit der Landwertermittlung als sie im Steuereinschätzungsverfahren gelten. Das Verwaltungsgericht hat im erwähnten Entscheid SB.95.00025 vom 19. Dezember 1995 (RB 1995 Nr. 39 [Leitsatz] = StE 1996 A 21.12 Nr. 11 = ZStP 1996, 48 ff.) die Rechtmässigkeit der betreffenden Einschätzungen unter dem verfassungsrechtlichen Gesichtswinkel der Allgemeinheit und Gleichheit der Besteuerung sowie der Belastung jedes Pflichtigen nach seiner wirtschaftlichen Belastungsfähigkeit geprüft, das heisst nach Grundsätzen, die im vorliegenden Zusammenhang keine Bedeutung haben. Die Tragweite der Landbewertung im Rahmen der Steuereinschätzung ist für den einzelnen Steuerpflichtigen wesentlich weitreichender als hier bei der Neubewertung des Finanzvermögens für eine einzelne Gemeinde, wobei anzumerken ist, dass das Verwaltungsgericht im erwähnten Entscheid den Landwert für die Stadt X als vergleichsweise tief gewürdigt hat. Soweit sich die Beschwerdeführerin gegen die Methode der Formelbewertung überhaupt wendet, ist sie darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht diese Methode selbst im Rahmen der

Steuereinschätzung als im Interesse der Praktikabilität und der rationellen Verwaltung unvermeidbar gewürdigt hat. cc) Die Beschwerdeführerin verweist auf den bei der Neubewertung auf Fr. 8.- bis Fr. 10.- reduzierten Wert des Landwirtschaftslandes, welche Werte heute nicht mehr erreicht würden. Sie übersieht, dass die generelle Neubewertung, die gemäss § 16 Abs. 4 GemeindehaushaltV nach jeweils längstens zehn Jahren erfolgt, naturgemäss nur selten den aktuellen Stand des Verkehrswerts berücksichtigt. Dasselbe gilt für den Einwand bezüglich der Liegenschaft "Z" (Kat.Nr. 01), welche 1996 noch einen Nettoertrag von Fr. 84'192.- abgeworfen habe, heute aber nicht mehr genutzt werde. Was die Liegenschaft Y (Kat.Nr. 02) betrifft, so wird der gemäss Formel ermittelte Wert von Fr. 1'657'438.- erheblich durch den mit der Nutzung als Asylbewerberunterkunft erzielten Nettoertrag von Fr. 94'248.- bestimmt. Dieses Resultat, das den Ertragswert berücksichtigt, ist keineswegs "unsinnig"; sollte eine weitere Nutzung als Asylbewerberunterkunft nicht mehr möglich sein und auch nicht durch eine ähnlich einträgliche ersetzt werden können, wird sich bei der nächsten Neubewertung eine entsprechende Korrektur ergeben. dd) Dass die Bewertung nach den Weisungen der Beschwerdegegnerin ein Instrument darstellt, das der Beschwerdeführerin erlaubt zu beurteilen, ob sie ihr Finanzvermögen "optimal" bewirtschaftete, mag mit der Beschwerdeführerin bezweifelt werden. Darauf kommt es jedoch nicht an; es geht, wie vom Regierungsrat an anderer Stelle zutreffend ausgeführt wurde, um die summarische Aufzeichnung der Vermögenslage der Gemeinde und die Gewährleistung einer "korrekten", das heisst den gesetzlichen Vorschriften genügenden Bewirtschaftung des Finanzvermögens. Diesen Zweck vermag die Bewertung nach den Weisungen der Beschwerdegegnerin hinreichend zu erfüllen. Es bleibt der Beschwerdeführerin zudem unbenommen, ihren finanzpolitischen Entscheiden eine zurückhaltendere Bewertung zu Grunde zu legen. ee) Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin die von der Beschwerdegegnerin angewandten Kapitalisierungssätze. Diese entsprechen jedoch den im Kreisschreiben festgehaltenen Grundsätzen; eine Rechtsverletzung ist nicht ersichtlich.

## **E. 5**

... Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen.  
2. ...

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