



**Fall-Nr.:** B 2013/196  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 16.09.2014  
**Entscheiddatum:** 16.09.2014

### **Urteil Verwaltungsgericht, 16.09.2014**

**Schätzung des Verkehrs- und Mietwerts einer Wohn- und Geschäftsliegenschaft. Art. 4 GGS (sGS 814.1). Art. 34 Abs. 2 und 57 StG (sGS 811.1). Art. 8 lit. a und 9 VGS (sGS 814.11). Festlegung des Mietwertes gestützt auf nachhaltig erzielbare (reduzierte) Mieterträge. Bestätigung des Kapitalisierungszinssatzes von 7.5%. Der Verkehrswert als "mittlerer Preis" im Sinn von Art. 57 StG ist mit einem temporären Mehrwert-Zuschlag nicht vereinbar. Die in Art. 57 StG angelegte Preis-Objektivierung wird nicht dadurch (temporär) unwirksam, dass während einer festen Mietvertrags-Laufzeit ein (hoher) Mietpreis effektiv erzielt wird (Verwaltungsgericht, B 2013/196).**

**Entscheid vom 16. September 2014**

Besetzung

Präsident Eugster; Verwaltungsrichter Linder, Rufener, Bietenharder, Ersatzrichter Somm; Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

**X. AG**

**Beschwerdeführerin,**

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Karl Güntzel, Goethestrasse 24, 9008 St. Gallen,

gegen



**Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen**, Unterstrasse 28, 9001 St. Gallen,

**Vorinstanz,**

und

**Kantonales Steueramt**, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen,

**Beschwerdegegner,**

Gegenstand

**Schätzung der Grundstückswerte (Grundstück-Nr. 0000 mit Gebäuden Vers.-Nrn. 0001 und 0002, St. Gallen)**

**Das Verwaltungsgericht stellt fest:**

**A.** Die X. AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 0000 in St. Gallen-Bruggen, auf welchem sich ein Wohn- und Geschäftshaus (Vers. Nr. 0001) und ein Fabrikgebäude (Vers. Nr. 0002) befinden. Die Liegenschaft war im Jahr 2002 mit einem Mietwert von Fr. 86'800.-- und einem Verkehrswert von Fr. 920'000.-- geschätzt worden. Am 17. April 2012 erfolgte eine Neuschätzung, welche einen Mietwert von Fr. 132'172.-- und einen Verkehrswert von Fr. 1'760'000.-- ergab. Das Steueramt der Stadt St. Gallen eröffnete diese Werte mit Verfügung vom 24. April 2012 (act. G 9/5 Beilage 1). Die dagegen erhobene Einsprache wies das kantonale Steueramt mit Entscheid vom 6. November 2012 (act. G 9/8 Beilage 9) ab. Den gegen diesen Entscheid erhobenen Rekurs hiess die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen nach Durchführung eines Augenscheins mit Entscheid vom 15. August 2013 teilweise gut, hob den Einspracheentscheid auf und schätzte das Grundstück Nr. 0000 mit einem Mietwert von Fr. 116'900.-- und einem Verkehrswert von Fr. 1'615'000.-- (act. G 2).

**B.**



## St.Galler Gerichte

a. Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt lic. iur. K. Güntzel, St. Gallen, für die X. AG mit Eingabe vom 24. September 2013 Beschwerde (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 9. Oktober 2013 stellte er das Rechtsbegehren, der Einspracheentscheid vom 15. August 2013 sei aufzuheben und die Steuerwerte seien herabzusetzen auf Fr. 104'000.-- Mietwert und Fr. 1'225'000.-- Verkehrswert, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (act. G 5).

b. Die Vorinstanz beantragte in der Vernehmlassung vom 11. Oktober 2013 Abweisung der Beschwerde und verwies zur Begründung auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid (act. G 8). Der Beschwerdegegner verwies in der Vernehmlassung vom 31. Oktober 2013 (act. G 11) ebenfalls auf die Darlegungen im angefochtenen Entscheid sowie auf seine Eingabe im Rekursverfahren vom 12. Februar 2013 (act. G 9/7).

c. Auf die Ausführungen der Parteien in den Eingaben dieses Verfahrens wird - soweit für den Entscheid wesentlich - in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

### **Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:**

1. (...).

2.

2.1. Materiell streitig und zu prüfen sind der Verkehrswert und der Mietwert des in der Zone WG 3 (Wohn- und Gewerbezone 3) liegenden Grundstückes Nr. 0000, Grundbuch St. Gallen-Bruggen, mit Wohn- und Geschäftshaus und Fabrikgebäude. Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht können unrichtige oder unvollständige Sachverhaltsfeststellungen oder fehlerhafte Rechtsanwendungen gerügt werden (Art. 61 Abs. 1 und Abs. 2 VRP). Nicht zulässig ist dagegen die Rüge der fehlerhaften Ermessensausübung, wenn nicht ein Missbrauch oder eine Überschreitung des Ermessens geltend gemacht wird. Das Verwaltungsgericht ist nach der gesetzlichen Ordnung nicht befugt, die Ermessensausübung der Vorinstanz zu überprüfen (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 740). Schätzungen beruhen auf Tatsachenfeststellungen (vgl. F. Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl., Bern 1983, S. 279). Sie führen zu annäherungsweise ermittelten Zahlen. Das Verwaltungsgericht übt daher gegenüber



Schätzungen dieselbe Zurückhaltung wie gegenüber verwaltungsbehördlichen Ermessensentscheiden, und es schreitet nur ein, wenn eine Schätzung im Ergebnis offensichtlich unrichtig erscheint bzw. wenn der Rekursinstanz offenkundige Fehler oder Irrtümer unterlaufen sind bzw. sie bei der Schätzung wesentliche Gesichtspunkte übergangen oder falsch gewürdigt hat (VerwGE B 2008/185 vom 21. April 2009 und B 2006/8 vom 8. Juni 2006; [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)).

**2.2.** Nach Art. 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, GGS) führt der Staat die Grundstückschätzung durch, wobei die politischen Gemeinden mitwirken. Nach Art. 4 GGS richtet sich die Schätzung eines Objektes nach den in Art. 1 GGS genannten Erlassen und Bestimmungen, unter anderem dem Steuergesetz und dem Gesetz über die Gebäudeversicherung (GGV, sGS 873.1). Nach Art. 57 StG entspricht der Verkehrswert von Grundstücken dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden. Im Übrigen regelt die Regierung die Schätzung des Verkehrswertes durch Verordnung (Art. 57 Abs. 2 StG). Art. 30<sup>bis</sup> Abs. 1 Satz 1 der Steuerverordnung (sGS 811.11; StV) verweist dabei für die Schätzung von Verkehrswerten wiederum auf das Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung bzw. indirekt auf die dazugehörige Verordnung (Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung, sGS 814.11, VGS). Nach Art. 8 lit. a VGS werden bei der Schätzung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken als Steuerwerte der Mietwert und der Verkehrswert des Grundstücks ermittelt. Grundlage der Schätzung bilden gemäss Art. 9 Abs. 1 VGS die allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln. In der Praxis wird das Schätzerhandbuch der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückerbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer sowie des Schweizerischen Verbandes der Immobilientreuhänder über die Bewertung von Immobilien angewendet. Im Streitfall stützen sich Vorinstanz und Beschwerdegegner auf diese Schätzungsrichtlinien. Im Zeitpunkt der hier angefochtenen Schätzung war das Schätzerhandbuch 2005 massgebend; hierauf stützte sich auch die Vorinstanz. Die aktuelle, überarbeitete Auflage des Schätzerhandbuches (vgl. act. G 6/23) erschien erst im Juni 2012



Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis am Stichtag ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Er wird in der Regel unter Würdigung der Wirtschaftslage aus Real- und Ertragswert ermittelt. Je nach Situation, wie sie am Stichtag auf dem Liegenschaftsmarkt vorherrscht, kann er sich entweder vornehmlich am Real- oder am Ertragswert orientieren (Schätzerhandbuch 2005, S. 67).

### 3.

**3.1.** Nachdem die Beschwerdeführerin in den vorinstanzlichen Verfahren die gesetzlichen Grundlagen für die amtliche Grundstückschätzung als unzureichend beanstandet und der vorinstanzliche Entscheid hierzu ausführlich Stellung genommen hatte (act. G 2 S. 3-6), lässt sie diese im vorliegenden Verfahren nicht mehr grundsätzlich in Frage stellen. Ihr Rechtsvertreter legt im Rahmen von Ausführungen zur Gesetzesentstehung zum besseren Verständnis der Anfechtung der konkreten Neuschätzung unter anderem dar, der Beschwerdegegner habe die Richtigkeit des mittleren Marktwertes zu beweisen. Im Weiteren könnten sich die Aufgaben und Kompetenzen des Fachdienstes für Grundstückschätzung (im Sinn von Art. 9 Abs. 2 VGS) nur auf organisatorische Fragen beschränken, wie sie in Art. 4 VGS festgehalten seien. Eine zweigeteilte Delegation gebe es nicht. Art. 9 Abs. 2 VGS sei somit ungültig, wenn der Fachdienst für Grundstückschätzungen auch materielle Schätzungsgrundlagen erlassen können solle. Es gelte in einem Leiturteil festzuhalten, dass die Formulierungen in Art. 34 Abs. 2 und Art. 57 Abs. 1 StG beim Mietwert und beim Verkehrswert gerade nicht auf den konkreten Einzelfall abstellen würden. Vielmehr sei der mittlere Preis (=Durchschnittspreis) zu ermitteln. Wert (abhängig von den Präferenzen der einzelnen Marktteilnehmer) und Preis (als Ergebnis eines Anpassungsprozesses) seien nicht dasselbe. Dabei gelte es auch zu berücksichtigen, dass der "mittlere Preis" nicht zwingend das arithmetische Mittel sämtlicher Vergleichsliegenschaften darstelle. Es sei nicht auf "Ausreisser" (Preise bei Liebhaberobjekten oder untypische Käufe bei Angeboten weit unter dem Marktwert) nach oben oder unten abzustellen (act. G 5 S. 3-6 mit Hinweis auf auszugsweise beigelegte Literatur in act. G 6/18 und G 6/19).



**3.2.** Vorweg ist festzuhalten, dass das Schätzerhandbuch sowie die Weisungen und Richtlinien der Berufsverbände, soweit sie von den Fachstellen der Verwaltung angewendet werden, nicht den Charakter von Gesetzesnormen haben. Es handelt sich um Kommentierungen bzw. Verwaltungsverordnungen. Diese regeln allerdings nicht nur das behördliche Handeln in organisatorischer Hinsicht, sondern legen fest, wie Rechtsnormen im Einzelfall anzuwenden und auszulegen sind. Für die Gerichte haben solche Richtlinien keine bindende Wirkung. Das Gesetz und die Verordnung enthalten keine Vorschrift, wonach die Schätzeranleitungen der Berufsverbände rechtsverbindlich sind. Dies besagt allerdings nicht, dass die Richtlinien bei der Anwendung der Normen des Steuergesetzes und der VGS nicht berücksichtigt werden dürfen. Im Interesse einer einheitlichen Verwaltungspraxis werden durch diese Anleitungen die verschiedenen unbestimmten Rechtsbegriffe des Gesetzes und der Verordnung konkretisiert. Sie haben daher schon aus Gründen der Rechtssicherheit einiges Gewicht und dürfen daher nicht unbeachtet bleiben. Dies verbietet aber nicht, in begründeten Einzelfällen von den Bestimmungen der Weisungen und Richtlinien abzuweichen (vgl. VerwGE B 2006/8 vom 8. Juni 2006, E. 3b mit Hinweisen). Im Weiteren wohnt jeder Schätzung eine gewisse Pauschalisierung und "Ungenauigkeit" inne; eine mathematisch exakte Bewertung von Liegenschaften ist nicht möglich. Die im Kanton St. Gallen angewendete Praktikermethode beruht auf gesamtschweizerisch anerkannten, von Expertenverbänden herausgegebenen Schätzungsregeln. Im Übrigen wurde im Kanton St. Gallen die sog. hedonische Bewertungsmethode zwar evaluiert, in der Folge aber bei der Anwendung des GGS nicht übernommen. Zu berücksichtigen ist im Übrigen auch, dass im Kanton St. Gallen die Schätzungsobjekte stets von Fachpersonen besichtigt werden, was selbst bei der Anwendung der Praktikermethode eine zumindest ebenso geringe Fehlerquote ergibt wie bei einer "Berechnung" von Grundstückswerten, welche gleichsam eine mathematische Genauigkeit vorspiegelt, sich aber ebenfalls auf einer Vielzahl von Parametern stützt, welche wiederum auf Annahmen und Schätzungen beruhen (vgl. VerwGE B 2003/159 vom 1. April 2004, E. 3a)

Wenn die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang festhalten lässt, dass der mittlere Preis (= Durchschnittspreis) zu ermitteln sei und dabei "Ausreisser" nach unten und nach oben ausser Betracht zu bleiben hätten, so erscheint dies zutreffend. Vorausgesetzt ist hierfür jedoch, dass entsprechende vergleichbare Liegenschaften



zum Vergleich auch tatsächlich zur Verfügung stehen (dazu nachstehende E. 4.4). Was die Beweislast hinsichtlich der Richtigkeit des mittleren Marktwertes bzw. des diesem zugrunde liegenden Ertragswertes (dazu nachstehend E. 4.1 erster Absatz am Schluss) betrifft, ist festzuhalten, dass der Beschwerdegegner für die Schätzung auf die tatsächlich erzielten Mietzinsen abstellte und diese (um rund 10 %) reduzierte (vgl. act. G 9/7 S. 3). In dieser Situation hatte der Beschwerdegegner nicht noch zusätzlich zu beweisen, dass - entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin - die verwendeten Vermietungsansätze im regionalen Vergleich angemessen sind.

#### 4.

**4.1.** Die Gebäude mit den Vers. Nrn. 0001 und 0002 auf dem Grundstück Nr. 0000 umfassen umbauten Raum von 3'219 m<sup>3</sup> und 810 m<sup>3</sup> und sind aneinander gebaut. Das Gebäude Nr. 0001 beherbergt im Erdgeschoss mehrere Büros, eine Autoeinstellhalle mit acht Plätzen und ein Lager mit Kühlraum; im ersten Obergeschoss befinden sich ein Büro, ein Lagerraum und Abstellräume; das darüber liegende Geschoss und das Dachgeschoss enthalten eine 5-Zimmerwohnung. Das Gebäude Nr. 0002 besteht aus einem Lager- und einem Kühlraum (vgl. Augenschein-Protokoll mit weiteren Details; act. G 9/18). Die Parteien sind sich dahingehend einig, dass sich der Verkehrswert einzig nach dem Ertragswert des Schätzungsobjekts richtet und dem Realwert keine Bedeutung zukommt (vgl. act. G 11 mit Hinweis auf G 2; act. G 5 S. 7 ff.).

Unterschiedliche Auffassungen vertreten sie dagegen zunächst in Bezug auf den Mietwert des Grundstückes als Ausgangspunkt der Ertragswertermittlung. Zur Schätzung des Mietwertes ist grundsätzlich auf den mittleren Preis abzustellen, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend vermietet werden (Art. 34 Abs. 2 Satz 1 StG; vgl. auch Fachdienst für Grundstückschätzung, Richtlinien und Weisungen 2008, Ziff. 4.2.1). Der Jahresmietwert entspricht dabei den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einkünften (Rohertrag/Bruttomiettertrag) des gesamten Grundstückes ohne Abzug von Unterhalts- und Verwaltungskosten, Zinsen, Abschreibungen und Steuern. Die Nebemietkosten für Heizung, Warmwasser, Lift, Hauswartung usw. dürfen im Rohertrag nicht enthalten sein (Schätzerhandbuch 2005, S. 62 f.). Um die angegebenen Mieten überprüfen zu können, müssen sie auf vergleichbare Werte gebracht werden. Methoden hierzu sind Vergleiche nach Nutzflächen, Umsatz, Einheitspreisen/Pauschalen. Insbesondere für



Geschäfts- und Gewerbebauten kann der Mietwert auch vom Umsatz abgeleitet werden (Gastgewerbe, Ladenräume usw.). Dies setzt Spezialwissen beim Schätzer und verlässliche Grundlagen (Buchhaltung) voraus und dient mehrheitlich als Hilfsmittel zur Überprüfung der bereits gemachten Schätzung, zumal verlässliche Prozentzahlen selten zur Verfügung stehen (Schätzerhandbuch 2005, S. 62 f.). Der Mietwert eines Grundstücks kann in der Regel nur geschätzt werden, wenn dieses vom Eigentümer gar nicht auf dem Markt angeboten wird. Bildet es hingegen Gegenstand eines entgeltlichen Rechtsgeschäfts (z.B. Mietvertrag), so stellt sich die Frage, ob der vereinbarte Mietzins gleichzeitig auch als Mietwert zu betrachten ist. Wird der steuerlich massgebende Wert als Marktwert verstanden, so ist grundsätzlich von einem rechtsgeschäftlich zu Stande gekommenen Mietzins auszugehen. Davon abgewichen werden kann nur, wenn der erzielte Mietertrag nicht das Ergebnis des freien Marktes ist (vgl. auch Art. 34 Abs. 2 Satz 2 StG). Dies trifft insbesondere zu bei Vorzugsmieten, die durch die besonderen Beziehungen unter den Parteien beeinflusst wurden (Schätzerhandbuch 2005, S. 61 f.). Ausschlaggebend dafür, ob der effektiv erzielte Mietertrag auch dem nachhaltig erzielbaren Mietzins entspricht, ist bei allen besonderen Verhältnissen die Frage zu beantworten, ob sie auch für einen möglichen Käufer des Mietobjekts bindend sind. Wenn bestimmte vorteilhafte Verhältnisse im Falle des Verkaufes nicht auf den Käufer übertragen werden können, haben sie auf die Verkehrswertschätzung keinen Einfluss, und es müssen marktorientierte Verhältnisse eingesetzt werden. Wenn die besonderen Verhältnisse auf jeden Käufer übergehen, muss abgeklärt werden, ob diese nur für eine befristete Dauer oder unbefristet lange wirken (vgl. F. Canonica, Die Immobilienbewertung, Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband 2009, S. 187). Ein blosses Missverhältnis zwischen einem rechtsgeschäftlich vereinbarten Preis und dem von durch Experten geschätzten Mietwert genügt demzufolge nicht, um Letzteren als massgebend erscheinen zu lassen. Stellt sich die Steuerbehörde auf den Standpunkt, einem vertraglich vereinbarten Mietzins komme keine rechtsgeschäftliche Bedeutung zu oder er entspreche nicht dem Marktwert und es sei deshalb ein (geschätzter) Mietwert als Ersatzwert beizuziehen, so macht sie eine steuermehrende Tatsache geltend, für welche sie die Beweislast trägt (VerwGE B 2012/266 vom 12. Februar 2014, E. 2.3.1).

Im Schätzerhandbuch 2005, S. 62 f., wird sodann ausgeführt, dass vom Mieter vorgenommene Um-, Ein- oder Ergänzungsbauten, die nach Beendigung des



Mietverhältnisses nicht beseitigt werden können oder dürfen bzw. Bestandteil des Mietobjekts werden und den Mietwert beeinflussen, im Mietwert mit enthalten sind. Bringt ein Mieter anstelle des Eigentümers eines Mietobjektes bauliche Werte in eine Immobilie ein, entstehen mit anderen Worten besondere Vermögensverhältnisse, die den Immobilienwert beeinflussen können. Bei der Schätzung solcher Objekte sind die am Bewertungsstichtag gültigen Vertragsregelungen ausschlaggebend (vgl. F. Canonica, a.a.O., S. 201). Entsprechend sind Mietwerte unter Zuhilfenahme der geltenden Mietverträge auf ihre Nachhaltigkeit und auf ihre mietrechtliche Durchsetzbarkeit hin zu überprüfen (vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 62).

**4.2.** Die Vorinstanz ermittelte in einem ersten Schritt den Mietwert der Liegenschaft unabhängig von den tatsächlich erzielten Mietzinsen. Sie erachtete bei den der K. Versicherungs-Gesellschaft AG vermieteten Räumen einen jährlichen Mietwert von insgesamt Fr. 53'520.-- als ausgewiesen, wobei sie für die Bürofläche von einem m<sup>2</sup>-Preis/Jahr von Fr. 180.-- - anstelle des m<sup>2</sup>-Preises pro Jahr von Fr. 280.-- - ausging. Zur Begründung hielt sie mit Hinweis auf Vergleichsobjekte (act. G 9/11 Beilagen 7 bis 8h) fest, dass dies der im Westen der Stadt St. Gallen im Durchschnitt bezahlten Büromiete entspreche und es sich im Übrigen um ein sehr altes, weder überaus repräsentatives noch heutigen Anforderungen entsprechendes Gebäude handle. Für die Einstellhalle setzte sie pro Einstellplatz Fr. 120.--/Monat, für die gedeckten Aussenplätze je Fr. 60.--/Monat und für die ungedeckten Aussenplätze je Fr. 40.--/Monat ein (act. G 2 S. 10). Bei den der B. AG vermieteten Lager-, Kühl- und Büroräumen erweise sich der vom Beschwerdegegner ermittelte Mietwert von insgesamt Fr. 53'780.-- als angemessen, wobei jedoch noch der Mietwert für fünf Aussenparkplätze hinzu komme (act. G 2 S. 9 f.). Die dabei zugrunde gelegten Mietwerte basieren auf m<sup>2</sup>-Preisen/Jahr von Fr. 75.-- (Lager- und Kühlraum), Fr. 80.-- (Lagerraum mit Kühlzellen), Fr. 20.-- (überdachte Rampe), Fr. 120.-- (Büro 1. Obergeschoss), Fr. 80.-- (Lager-/Ausstellungsraum 1. Obergeschoss) und Fr. 30.-- (Abstellraum 1. Obergeschoss). Die Aussenparkplätze wurden mit je Fr. 40.-- eingesetzt und der Mietwert für die 5-Zimmerwohnung mit Fr. 9'600.-- veranschlagt (act. G 2 S. 10)

Der von der Vorinstanz angestellte Vergleich ergab, dass die geschätzten Mietwerte für die Räume der B. AG rund Fr. 6'000.-- unter dem effektiv erzielten Mietertrag (Fr.



60'000.--) lagen. Hierbei wies die Vorinstanz darauf hin, dass der Mietvertrag (act. G 9/15 Beilage 9) am 1. Januar 2007 für eine feste Vertragsdauer von 10 Jahren abgeschlossen worden bzw. erstmals per 1. Januar 2017 kündbar sei. Die Mietreduktion per 1. April 2013 auf Fr. 48'000.-- sei erklärermassen aufgrund des Rechtsmittelverfahrens erfolgt (act. G 9/15 Beilage 10) und habe daher keinen Einfluss auf den Mietwert. Der von der K. Versicherungs-Gesellschaft gemäss Mietvertrag vom 1. Juli 2010 bezahlte Netto-Mietzins von Fr. 72'760.-- liege Fr. 19'240.-- über dem ermittelten Mietwert. Der Mietzins aus dem erstmals auf 30. Juni 2015 kündbaren Vertrag könne daher als nicht nachhaltig bezeichnet werden. Es rechtfertige sich, bei der Verkehrswertermittlung für die Dauer von drei Jahren (ab Schätzungsdatum April 2012 bis Ende Juni 2015) einen separat ausgewiesenen Zuschlag (vgl. dazu nachstehende E. 5.2) vorzunehmen. Der Mietwert für die Liegenschaft Nr. 0000 sei somit auf Fr. 116'900.-- (Fr. 53'520.-- + Fr. 53'780.-- plus Fr. 9'600.--) festzulegen (act. G 2 S. 10).

**4.3.** Die Beschwerdeführerin stellt sich auf den Standpunkt, trotz der kleinen Reduktion durch die Vorinstanz liege der neue Verkehrswert immer noch weit über dem mittleren Preis für vergleichbare Objekte in St. Gallen-Bruggen. Die Vorinstanz ziehe aus ihrer Feststellung, wonach es sich um ein sehr altes, weder überaus repräsentatives noch heutigen Anforderungen entsprechendes Gebäude handle (act. G 2 S. 9 unten), nicht den richtigen Schluss. Die Einstufung der Liegenschaft als "Renditeobjekt" sei insofern zu präzisieren, als es sich um eine schwer oder eingeschränkt vermietbare Liegenschaft handle, was die gewerbliche Nutzung betreffe. Es sei der aktuelle Mietvertrag mit der B. AG mit einer Jahresmiete von Fr. 48'000.-- zu übernehmen. Der von der Vorinstanz im Fall des Mietvertrages mit der K. Versicherungs-Gesellschaft angenommene m<sup>2</sup>-Preis/Jahr von Fr. 180.-- sei noch deutlich überhöht in Berücksichtigung von Lage, Alter und Nutzung der Liegenschaft. Auch begründe die Vorinstanz nicht, weshalb die Büros beim Handel Fr. 120.-- pro m<sup>2</sup>/Jahr und bei der K. Versicherung im gleichen Haus Fr. 180.-- pro m<sup>2</sup>/Jahr betragen solle (act. G 5 S. 7 f.).

**4.4.** Unbestritten blieb der für die Dachwohnung mit Fr. 9'600.-- ermittelte Mietwert (act. G 5 S. 7 unten). Hinsichtlich des Einwandes der schweren oder eingeschränkten Vermietbarkeit der Liegenschaft ist festzuhalten, dass diese seit Jahren effektiv



vermietet ist. Nachdem die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Schätzung (Stichtag) massgebend sind (vorstehende E. 2.2), kann auch der nachträglich angepasste Mietvertrag mit der B. AG (act. G 6/9 [= G 9/15 Beilage 10]) keine Berücksichtigung finden. Massgebende Änderungen (Mietzinssenkungen) können von der Beschwerdeführerin jedoch insofern eingebracht werden, als sie jederzeit eine (kostenlose) Neuschätzung verlangen kann. Hinzu kommt, dass der in diesem Zusammenhang von der Vorinstanz eingesetzte Mietwert von Fr. 54'000.-- auch von der Beschwerdeführerin als "grundsätzlich vertretbar" (act. G 5 S. 8 oben) bezeichnet wird. Selbst wenn auf die geänderte vertragliche Regelung abzustellen wäre, liesse sich die rund 10%ige Abweichung zum neu vereinbarten Mietzins (Fr. 48'000.--) nicht ohne Weiteres als fehlerhafte Ermessensausübung qualifizieren. Im Weiteren ist entgegen den Darlegungen der Beschwerdeführerin (act. G 5 S. 8 Ziff. 2.5) nicht anzunehmen, dass eine grosse, international tätige Versicherungs-Gesellschaft bereit ist, übersetzte Mietzinsen zu bezahlen, nur weil die Vertragsverhandlungen vom Hauptsitz Zürich bzw. von einem Hochpreis-Standort aus geführt wurden. Eine weitere Reduktion der Mietwerte über die von der Vorinstanz bestätigte Senkung der (effektiv erzielten) m<sup>2</sup>-Preise/Jahr von Fr. 280.-- auf Fr. 180.-- hinaus kann die Beschwerdeführerin insbesondere aus den in den Akten dokumentierten Vergleichsobjekten (act. G 9/11 Beilage 7-8h) nicht ableiten, zumal unter Umständen auch einem alten Fabrikgebäude ein Liebhaberwert zukommen kann. Ihr Einwand, dass die von ihr selbst eingereichten Vermietungsangebote nicht oder nicht zu den ausgeschriebenen Ansätzen vermietet werden könnten (act. G 5 S. 8 Ziff. 2.5), ist durch nichts belegt. Was die Differenz zwischen dem von der Vorinstanz angesetzten Mietpreis für die Büros der K. Versicherungs-Gesellschaft (Fr. 180.-- m<sup>2</sup>/Jahr) und demjenigen für die B. AG (Fr. 120.-- m<sup>2</sup>/Jahr) betrifft, so dürfte diese darin begründet liegen, dass die Büros der K. Versicherungs-Gesellschaft (im Erdgeschoss) besser erreichbar sind. Dies anerkennt auch die Beschwerdeführerin, ohne allerdings den von ihr in diesem Zusammenhang gewählten Ansatz von Fr. 130-140.-- pro m<sup>2</sup>/Jahr (act. G 5 S. 8 unten) begründen zu können. Tiefere Ansätze können sich generell auch dadurch ergeben, dass nach den Darlegungen der Beschwerdeführerin der eine Teil der Liegenschaft aufgrund der grossen Kühlräume ganz auf den Grosshandel ausgerichtet ist und eine Neuvermietung (ausserhalb der Handelsbranche) grössere Investitionen erfordern würde (act. G 5 S. 7



Mitte). Der von der Vorinstanz gestützt auf den effektiv erzielten (reduzierten) Mietertrag ermittelte Mietwert ist bei dieser Sachlage als marktkonform zu betrachten.

### 5.

**5.1.** Zu prüfen bleibt die Ermittlung des Ertragswertes. Dieser ist der kapitalisierte jährliche Mietwert einer Liegenschaft und entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Er ergibt sich rechnerisch aus der Division des mit 100 multiplizierten jährlichen Mietwertes durch den Kapitalisierungssatz (Schätzerhandbuch 2005 S. 61). Die Höhe des Kapitalisierungssatzes wiederum wird im Wesentlichen durch die Kapitalkosten und durch die Bewirtschaftungskosten bestimmt (Schätzerhandbuch 2005 S. 64). Der Zinssatz für die Kapitalkosten entspricht dabei dem objektspezifischen Hypothekarzinsatz der massgeblichen Referenzbank am Ort der gelegenen Sache (Schätzerhandbuch 2005 S. 64). Die Bewirtschaftungskosten sind diejenigen Kosten, welche im Zusammenhang mit der ordnungsgemässen Bewirtschaftung einer Liegenschaft entstehen und die dem Mieter nicht direkt überbunden werden können (Eigentümerlasten). Gemessen am Total des Mietwertes wird deren Höhe bestimmt durch die Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, das Risiko für Mietzinsausfälle und Abschreibungen/Rückstellungen (vgl. Schätzerhandbuch 2005 S. 64 f.).

**5.2.** Der Beschwerdegegner legte der Schätzung vom 17. April 2012 einen Kapitalisierungssatz von 7.5 Prozent (3.5% Anlagekapitalzins, 0.25% Betrieb, 1.5% Unterhalt, 1.5% Abschreibung, 0.25% Mietzinsrisiko, 0.5% Verwaltung) zugrunde und errechnete so, ausgehend von einem Mietwert von Fr. 132'172.--, einen Ertragswert von Fr. 1'762'000.-- (act. G 9/8 Beilage 4). Die Vorinstanz bestätigte den Kapitalisierungszins und stellte fest, dass sich die verwendeten Ansätze für die Anlagekapitalverzinsung, das Risiko für Mietzinsausfälle und die Abschreibung sowie für Betriebs-, Verwaltungs- und Unterhaltskosten im üblichen Rahmen bewegen würden. Bei dem von ihr errechneten Mietwert von Fr. 116'900.-- bestätigte sie entsprechend einen (vorläufigen) Ertragswert von Fr. 1'560'000.-- (aufgerundet). Hierzu addierte sie einen temporären Mehrwertzuschlag von Fr. 53'872.-- bzw. gerundet Fr. 55'000.-- für den hohen (bzw. nicht nachhaltigen) Mietertrag der K. Versicherungs-Gesellschaft (vorstehende E. 4.2). Diesen ermittelte sie, indem sie die Differenz



zwischen Mietwert (Fr. 53'520.--) und Mietertrag (Fr. 72'760.--) von Fr. 19'240.-- mit dem Rentenbarwertfaktor 2.8 multiplizierte. Hieraus resultierte der Ertragswert (Verkehrswert) von Fr. 1'615'000.-- (aufgerundet; act. G 2 S. 11 f.).

### 5.3.

**5.3.1.** Hinsichtlich des von der Vorinstanz angewendeten Kapitalisierungszinssatzes lässt die Beschwerdeführerin einwenden, der Anlagekapitalzins von 3.5% sei viel zu tief. Für verschiedene Gebäudekategorien (selbstgenutztes Wohneigentum [1], Mehrfamilienhäuser und Geschäftsliegenschaften [2], multifunktionale Gewerbeliegenschaften [3], spezialisierte oder eingeschränkte Gewerbeliegenschaften [4]) seien auch die Anlagekapitalzinssätze verschieden. Einen Einheitssatz für alle Kategorien zu verwenden, sei falsch und entspreche nicht den anerkannten Schätzungsregeln. Mit den nach den Kategorien 1-4 abgestuften Zinssätzen (zwischen 3.5 und 5%) werde dem unterschiedlichen Vermieter- und Unternehmerrisiko Rechnung getragen. Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin gehöre zur Kategorie 4 mit schwer vermietbaren Räumlichkeiten, da sie speziell auf die aktuellen Mieter ausgerichtet seien. Bei Gebäuden dieser Kategorie sei in St. Gallen aktuell ein Anlagekapitalzins von 4.75% (St. Galler Kantonalbank AG) oder sogar von 4.89% (Credit Suisse AG) einzusetzen. Wenn vorliegend 4.5% eingesetzt würden, so stehe dieser Satz ausser jedem Zweifel und trage auch der Tatsache Rechnung, dass bei Schätzungen ein gewisser Ermessensspielraum bestehe. Dies führe vorliegend zu einem Kapitalisierungssatz von insgesamt mindestens 8.5%. Ausgehend von einem mittleren Mietertrag von Fr. 104'000.-- und einem Kapitalisierungssatz von 8.5% resultiere aufgerundet ein mittlerer Verkehrswert von 1.225 Mio. Franken. Dieser Wert sei vergleichbar mit dem Wertzuwachs bei Immobilien in der Schweiz von 2000-2009 und sei somit für die Beschwerdeführerin akzeptabel. Der sehr tiefe Hypothekarzins während dieses Zeitraums habe zu keiner Preisexplosion im schweizerischen Immobilienmarkt geführt (Grafik in act. G 6/24). Die generelle Senkung des Anlagekapitalzinses von 5 auf 3.5% durch den Fachdienst Grundstückschätzung sei nicht sachgerecht. Diese massive Veränderung der Kapitalisierung führe zu völlig überrissenen Verkehrswerten bei Neuschätzungen, obwohl dieser Preis auf dem Markt nicht gelöst werden könnte und auch weit weg sei vom durchschnittlichen



Wertzuwachs bei Immobilien in der Schweiz. Deshalb bedürfe es hier einer Korrektur (act. G 5 S. 9-11).

**5.3.2.** Vorab ist festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht im Steuerrecht nicht an die Begehren der Verfahrensbeteiligten gebunden ist (Art. 196 Abs. 2 StG), sodass das Novenverbot im Sinne von Art. 61 Abs. 3 VRP in diesem Rechtsbereich nicht gilt (vgl. VerwGE B 2007/218 vom 13. März 2008 E. 2.1). Der von der Vorinstanz aus dem Einspracheentscheid vom 6. November 2012 (act. G 9/2) übernommene Kapitalisierungszinssatz kann daher einer Kontrolle unterzogen werden, selbst wenn er im Verfahren vor der Vorinstanz soweit ersichtlich nicht grundsätzlich in Frage gestellt war (vgl. act. G 9/4 S. 7 Ziff. 2.9). Im vorliegend massgebenden Jahr 2012 wurde der Satz für die Kapitalkosten bei gewerblicher und industrieller Nutzung von Grundstücken mit 3.5 Prozent veranschlagt (vgl. act. G 9/2 S. 3; Kreisschreiben des Fachdienstes für Grundstückschätzungen). Der von der Beschwerdeführerin angeführte Umstand, wonach jegliche andere Nutzung der Liegenschaft grössere Umbauten erfordere bzw. fraglich sei, ob Büros in diesem tiefen Ausbaustandard und an dieser Lage überhaupt noch vermietet werden könnten (act. G 5 S. 7 unten), fand durch die von der Vorinstanz vorgenommene Reduktion der m<sup>2</sup>-Preise zureichend Berücksichtigung. Ein Anlass, aus demselben Grund überdies den Anlagekapitalzins bzw. die Zuschläge zu reduzieren, kann nicht als dargetan gelten. Was die von der Beschwerdeführerin ins Recht gelegten Zins-Bewertungen von Geschäftsbanken betrifft, bleibt unklar, welche Kosten-Aspekte bei der Festlegung des Diskontsatzes von "mindestens 4.75%" (act. G 6/21) bzw. des Bruttokapitalisierungssatzes (act. G 6/22) im Einzelnen mit einfließen. Dies kann jedoch insofern offen bleiben, als vorliegend Nutzung, Zustand und Alter der Liegenschaft durch die Zinszuschläge für Unterhalt und Abschreibung (vorstehende E. 5.2) zureichend mit einbezogen werden. Die von der Beschwerdeführerin angeführte Kategorisierung von Liegenschaften für die Festlegung des Kapitalisierungszinssatzes findet sich - wie sie auch selbst ausführt (act. G 5 S. 10) - insbesondere im Schätzerhandbuch (sowohl in der Ausgaben 2005 als auch der Ausgabe 2012; act. G 6/23) - nicht. Zum sinngemässen Hinweis der Beschwerdeführerin, wonach für die Festlegung des Kapitalisierungs-Zinssatzes von 3.5% nicht der aktuelle Hypothekarzins gemeint sei (act. G 5 S. 10), ist festzuhalten, dass die Hypothekarzinsen für erste variable Hypotheken für Wohnbauten im Zeitpunkt der Schätzung bei rund 2.25% und im Folgejahr 2013 bei rund 2% lagen (Quelle: St. Galler



Kantonalbank AG). Für Gewerbe-Liegenschaften dürfte dieser Satz je nach Objekt variiert haben. Der Hypothekar-Zinssatz bildete somit Grundlage für die Festlegung des Kapitalisierungs-Zinssatzes von 3.5% (vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 64). Überdies erachtet auch das von der Beschwerdeführerin zitierte Schätzerhandbuch 2012, S. 87 (act. G 6/23) den Zinssatz für erste Hypotheken als Grundlage für den Basiszinssatz explizit als geeignet. Angesichts der bereits länger anhaltenden Situation mit Zinsen auf dauerhaft tiefem Niveau erscheint der Satz von 3,5% für die Kapitalkosten allein nicht unangemessen. Der vorliegend vom Beschwerdegegner zur Anwendung gebrachte und von der Vorinstanz bestätigte Kapitalisierungssatz von 7.5 Prozent lässt sich damit nicht beanstanden. Dadurch wird auch der Umstand zureichend berücksichtigt, dass es sich bei der in Frage stehenden Liegenschaft um ein Unikat handelt, welche sich in der baulichen Ausgestaltung, in der Nutzung und im Zustand von anderen ehemaligen Fabrikliegenschaften unterscheidet bzw. es an direkt vergleichbaren Objekten fehlt.

### 5.4.

**5.4.1.** Weicht ein Jahresmietzins vom Jahresmietwert erheblich ab, so sind die Mehr- und Mindererträge als temporäre Mehr- bzw. Minderwerte beim Verkehrswert zu berücksichtigen. So ist zum Beispiel bei mehrjährigen Mietverträgen mit zu hohen Mietzinsen im Vergleich zum Mietwert ein entsprechender, separat ausgewiesener Zuschlag vorzunehmen. Dieser entspricht der auf den Stichtag der Schätzung diskontierten Summe (geldwerten Leistung) der voraussichtlichen Mehrerträge (Schätzerhandbuch 2005, S. 62). In Anwendung dieser Grundlagen addierte die Vorinstanz wie erwähnt einen temporären Mehrwertzuschlag von gerundet Fr. 55'000.-- für den hohen (bzw. nicht nachhaltigen) Ertrag aus dem Mietvertrag mit der K. Versicherungs-Gesellschaft (vorstehende E. 5.2). Sie multiplizierte die Differenz zwischen Mietwert (Fr. 53'520.--) und Mietertrag (Fr. 72'760.--) von Fr. 19'240.-- mit dem Rentenbarwertfaktor 2.8 (Schätzerhandbuch 2005, S. 262, 3.5%, 3 Jahre), wobei sie von einer Vertragsrestlaufzeit von drei Jahren ab Schätzungsdatum (bis Ende Juni 2015; act. G 9/15 Beilage 11) ausging. Die Beschwerdeführerin lässt hierzu festhalten, dies sei ein Punkt aus den allgemein anerkannten Schätzungsregeln, welcher nicht mit der gesetzlichen Vorschrift, den mittleren Preis zu ermitteln, vereinbar sei. Der durchschnittliche Mietwert und Verkehrswert werde durch einen Ausreisser nach oben nicht beeinflusst (act. G 5 S. 10).



**5.4.2.** Wenn in Art. 57 StG festgehalten wird, dass der Verkehrswert von Grundstücken dem mittleren Preis entspreche, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden, so soll bei der Festlegung des Preises bzw. Verkehrswerts einer Liegenschaft nach dem Wortlaut der Bestimmung eine Objektivierung in dem Sinn zum Tragen kommen, dass nicht (nur) die betreffende Liegenschaft, sondern andere vergleichbare Objekte betrachtet werden. Diese Objektivierung kam vorliegend bereits bei der Festlegung der Mietwerte zur Anwendung, indem die konkret erzielten Mietzinse auf ein nachhaltig erzielbares Niveau reduziert wurden (vorstehende E. 4 und Art. 34 Abs. 2 StG). Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht nachvollziehbar, wenn umgekehrt bei der Verkehrswert-Berechnung die Preis-Objektivierung ausser Betracht bleibt und die - im konkreten Einzelfall zuvor als nicht nachhaltig erzielbar erkannten - Mietzinse in Form eines temporären Mehrwerts berücksichtigt werden. Dieses Vorgehen lässt sich mit dem Wortlaut von Art. 57 StG nicht vereinbaren, zumal "Ausreisser" (nach unten und oben), wie die Beschwerdeführerin zu Recht geltend machen lässt, ausser Betracht zu bleiben haben (vgl. vorstehende E. 3.2). Hieran vermag nichts zu ändern, dass der konkret in Frage stehende Mehrwert-Zuschlag beim Verkehrswert aus der Tatsache resultierte, dass während der festen Laufzeit des Mietvertrages der (hohe) Mietzins (ohne Kündigungsmöglichkeit) vertraglich fixiert ist und in diesem Sinn in jedem Fall erzielt werden wird. Die in Art. 57 StG angelegte Preis-Objektivierung wird nicht dadurch (temporär) unwirksam, dass während der festen Vertragslaufzeit ein (hoher) Mietpreis effektiv erzielt wird. In diesem Sinn lässt sich auch der von der Vorinstanz zur Anwendung gebrachte temporäre Mehrwert-Zuschlag beim Verkehrswert von Fr. 55'000.-- nicht aufrecht erhalten. Die Beschwerde ist somit in dem Sinn teilweise gutzuheissen, dass der Verkehrswert auf Fr. 1'560'000.-- (statt Fr. 1'615'000.--) festzulegen ist.

## 6.

**6.1.** In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Rekursentscheid vom 15. August 2013 teilweise aufgehoben und der Verkehrswert auf Fr. 1'560'000.-- festgelegt. Demgegenüber wird der Mietwert von Fr. 116'900.-- bestätigt. Ein nur geringfügiges Obsiegen bzw. Unterliegen - wie es hier vorliegt - wird bei der Kostenverlegung nicht berücksichtigt (VerwGE B 2013/28 vom 12. Februar 2014, E. 7;



R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St. Gallen 2004, S. 94). Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens sind somit der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidungsgebühr von Fr. 2'500.-- ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Die Kostenverlegung im vorinstanzlichen Entscheid bleibt unverändert.

**6.2.** Bei diesem Verfahrensausgang (kein mehrheitliches Obsiegen) besteht kein Anspruch der Beschwerdeführerin auf die Entschädigung ausseramtlicher Kosten (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP; vgl. R. Hirt, a.a.O., S. 182 ff.). Der Beschwerdegegner hat keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 829), zumal er auch keinen entsprechenden Antrag stellte.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht**

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Rekursentscheid vom 15. August 2013 teilweise aufgehoben und der Verkehrswert auf Fr. 1'560'000.-- festgelegt; hinsichtlich des Mietwerts von Fr. 116'900.-- wird der Rekursentscheid bestätigt.
2. Die Beschwerdeführerin bezahlt die Verfahrenskosten von Fr. 2'500.--. Diese werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Schmid