



Fall-Nr.: B 2019/109
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 29.10.2019
Entscheiddatum: 23.09.2019

Entscheid Verwaltungsgericht, 23.09.2019

Schätzung der Grundstückswerte. Die Vorinstanz hat die Angelegenheit als Fachgericht mit entsprechend weitem technischen Ermessen beurteilt und zudem einen Augenschein durchgeführt. Das Verwaltungsgericht beschränkt sich deshalb auf die Prüfung, ob die Fachinstanz die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat. Die Beschwerdeführer stören sich an der Bezeichnung "Bauland" und befürchten deshalb eine Enteignung. Die Bezeichnung als Bauland hat jedoch keinen Zusammenhang mit dem Planungs- und Baugesetz, sondern benennt lediglich die rechtsgültige Zonierung der Fläche in der Bauzone W2. Sie bewirkt insbesondere auch keine Enteignung. Schliesslich ist eine sog. Landreserve im Marktwert separat zu bewerten (Verwaltungsgericht, B 2019/109).

Entscheid vom 23. September 2019

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Bietenharder, Verwaltungsrichter Engeler; Gerichtsschreiberin Blanc Gähwiler

Verfahrensbeteiligte

X. __ und Y. __,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Dr. X. __,



St.Galler Gerichte

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. 00-1, A.__)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A. X.__ und Y.__ sind je zur Hälfte Miteigentümer des in der Bauzone W2 gelegenen Grundstücks Nr. 00-1 in B.__, politische Gemeinde A.__. Die Parzelle ist mit einem Einfamilienhaus samt Doppelgarage (Vers.-Nr. 00.00) überbaut (act. 12/8/9). Am 20. Juni 2017 wurde das Grundstück, welches zum damaligen Zeitpunkt eine Fläche von 974 m² aufwies, mit einem Verkehrswert von CHF 812'000 und einem Mietwert von CHF 30'120 geschätzt (act. 12/8/1). Die gleichentags erfolgte Schätzung des angrenzenden und unbebauten, im Alleineigentum von Y.__ stehenden Grundstücks Nr. 00-02 mit einer Fläche von 671 m² wies einen Verkehrswert von CHF 187'000 aus (act. 12/8/1a). Mit Schenkungsvertrag vom 15. September 2017 übertrug Y.__ ihrem Ehemann X.__ schenkungsweise das hälftige Miteigentum an der Liegenschaft Nr. 00-02 (act. 9/7). Mit Grundbucheintrag vom 27. Oktober 2017 wurde das Grundstück Nr. 00-02 mit dem Grundstück Nr. 00-1 vereinigt (vgl. act. 9/10), welches nunmehr eine Fläche von 1'646 m² aufweist (act. 12/8/9).



B. Am 17. Januar 2018 erfolgte eine Neuschätzung des Grundstücks Nr. 00-1, welche einen Mietwert von CHF 30'120 und einen Verkehrswert von CHF 1'000'000 ergab. Das Steueramt der politischen Gemeinde A.__ eröffnete diese Werte mit Verfügung vom 26. Januar 2018 (act. 12/8/3). Die dagegen erhobene Einsprache wies das kantonale Steueramt nach Durchführung einer Einspracheverhandlung (act. 12/8/7) mit Entscheid vom 9. April 2018 ab (act. 12/8/8). Den gegen diesen Entscheid erhobenen Rekurs wies die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 23. April 2019 ebenfalls ab (act. 9/15), nachdem am 2. April 2019 ein Augenschein stattgefunden hatte (act. 12/16).

C. Mit Eingabe vom 18. Mai 2019 (Datum der Postaufgabe; act. 1) und Ergänzung vom 20. Juni 2019 erhob X.__ in eigenem und im Namen seiner Ehefrau (Beschwerdeführer) gegen den am 26. April 2019 dem vormaligen Rechtsvertreter zugestellten Entscheid der Verwaltungsrekurskommission (Vorinstanz) Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, die Schätzung vom 17. Januar 2018 sei aufzuheben (act. 7, 8). Unter Verweis auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheides beantragte die Vorinstanz am 26. Juni 2019 die Abweisung der Beschwerde (act. 11). Das kantonale Steueramt (Beschwerdegegner) verzichtete am 8. Juli bzw. 5. August 2019 auf eine Vernehmlassung (act. 15). Nachdem der Beschwerdeführer am 12. August 2019 Einsicht in die Akten genommen hatte (act. 17), äusserte er sich dazu mit Eingabe vom 27. August 2019 (act. 18). Mit Schreiben vom 28. August 2019 ersuchte der Abteilungspräsident die Politische Gemeinde A.__, sich im Rahmen eines kurzen Amtsberichts insbesondere zu der vom Beschwerdeführer behaupteten "Enteignungsliste" der Gemeinde zu äussern (act. 21). Dieser Aufforderung kam die politische Gemeinde A.__ mit Eingabe vom 2. September 2019 nach (act. 23). Die Beschwerdeführer behielten mit ihrer Eingabe vom 11. September 2019 das letzte Wort (act. 26).

Auf die Ausführungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid und der Beschwerdeführer zur Begründung ihrer Anträge sowie die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:



1. Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen.

1.1. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 196 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, StG; Art. 59 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer erklärte, die Beschwerde in eigenem und im Namen seiner Ehefrau erhoben zu haben, ohne eine Vollmacht beizulegen. Jeder Ehegatte kann die Verfahrensrechte selbständig ausüben und seine Handlungen binden den anderen Ehegatten. Der nichthandelnde Ehegatte wird somit durch den handelnden Ehegatten vertreten (Vertretungsvermutung). Legt nur ein Ehegatte ein Rechtsmittel ein, gilt die gesetzliche Vermutung, dass er auch für den anderen gehandelt hat (Zigerlig/Oertli/Hofmann, Das st. gallische Steuerrecht, 7. Aufl. 2014, S. 15 f.; für die Einkommens- und Vermögenssteuer vgl. Art. 164 Abs. 3 StG). Die Beschwerde gegen den am 26. April 2019 zugestellten Rekursentscheid wurde mit Eingabe vom 18. Mai 2019 rechtzeitig erhoben.

1.2. Den Ausführungen der im vorliegenden Verfahren nicht mehr anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer lässt sich nur schwer entnehmen, inwiefern der vorinstanzliche Entscheid rechtsfehlerhaft sein soll. Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren bildet einzig der Entscheid der Vorinstanz vom 23. April 2019, dem materiell die amtliche Schätzung der Grundstückswerte vom 17. Januar 2018 zugrunde liegt. Der Begründung lässt sich immerhin entnehmen, dass die Beschwerdeführer – neben der Befürchtung einer Enteignung – zum einen die Zulässigkeit einer Neuschätzung anzweifeln und zum anderen mit der Einschätzung bzw. der Bezeichnung eines Teils des Grundstücks als Bauland nicht einverstanden sind. Die Beschwerde erfüllt daher zusammen mit der Ergänzung vom 20. Juni 2019 formell und inhaltlich gerade noch die gesetzlichen Anforderungen (Art. 196 Abs. 1 und Art. 161 StG in Verbindung mit Art. 64 und Art. 48 Abs. 1 und Abs. 2 VRP) an eine Laienbeschwerde. Auf die Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

1.3. Wie dargelegt bildet im vorliegenden Verfahren einzig die amtliche Schätzung der Grundstückswerte vom 17. Januar 2018 Streitgegenstand. Soweit sich die Beschwerdeführer gegen eine potentielle Enteignung wehren wollen, ist daher auf die entsprechenden Ausführungen grundsätzlich nicht weiter einzugehen. Die Beschwerdeführer seien jedoch darauf hingewiesen, dass die Gemeinden gemäss



kantonalem Richtplan verpflichtet sind, den Nachweis der Siedlungsentwicklung nach innen mit verschiedenen Massnahmen zu erbringen. Hierfür haben sie im kommunalen Richtplan im Sinn einer "Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen" im Vorfeld einer Ortsplanung die Gebiete im bebauten Bestand festzulegen, welche sich für die innere Verdichtung eignen. Dabei haben sie im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung Anstrengungen für die Mobilisierung unternutzten Flächen aufzuzeigen (vgl. kantonaler Richtplan, Siedlung, S13 Siedlungsentwicklung nach innen, www.sg.ch unter Bauen/Raumentwicklung und Geoinformation/Richtplanung/Richtplanung). Aufgrund dieser Darlegungen ist nicht zu beanstanden, dass die politische Gemeinde A. eine sog. Baulandverflüssigungsliste erstellt hat. Diese stellt im Übrigen entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer keine Enteignungsliste dar. Die Gemeinde hat denn auch bis zum heutigen Zeitpunkt kein Enteignungsverfahren eingeleitet (vgl. act. 23).

1.4. Unbeachtlich bleibt sodann der Verweis in der Beschwerde auf im vorinstanzlichen Entscheid und Augenscheinprotokoll "gelb markierte kritische" Stellen. Da aus einem solchen Verweis nicht hervorgeht, in welchen Punkten und weshalb der vorinstanzliche Entscheid fehlerhaft sein soll, genügt er den Anforderungen an eine Rechtsmittelbegründung nicht (vgl. statt vieler VerwGE B 2013/76 vom 16. April 2014 E. 1, B 2012/19 vom 29. August 2012 E. 2.3; www.gerichte.sg.ch). Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

2. Die Beschwerdeführer erheben diverse formelle Rügen, welche sich allesamt als unbegründet erweisen.

2.1. Die Beschwerdeführer beanstanden zunächst, es sei nicht klar, weshalb am vorinstanzlichen Augenschein vom 2. April 2019 der Leiter Fachdienst für Grundstückschätzung (FGS) der Gebäudeversicherung (GVA) und nicht der Beschwerdegegner teilgenommen habe. Gemäss Art. 3 des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, GGS) führt der Staat die Grundstückschätzung durch. Die politischen Gemeinden wirken mit (Abs. 1). Die Regierung regelt die Aufgaben der durchführenden Stellen durch Verordnung (Abs. 2). Sie kann die zuständige Stelle des Staates der GVA angliedern (Abs. 3). Von dieser Möglichkeit hat die Regierung Gebrauch gemacht (vgl. Art. 3 Abs. 1 der Verordnung



über die Durchführung der Grundstückschätzung, sGS 814.11, VGS). Die Steuerwerte werden schliesslich vom Gemeindesteueramt eröffnet, die Gebäudeversicherungswerte im Auftrag der GVA vom Grundbuchamt (Art. 8 GGS). Damit ist nicht zu beanstanden, dass am vorinstanzlichen Augenschein der Leiter Fachdienst FGS teilgenommen hat.

2.2. Weiter machen die Beschwerdeführer sinngemäss eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, indem der Beschwerdeführer am Augenschein keine Präsentation habe halten dürfen. Dem vorinstanzlichen Augenscheinprotokoll ist zu entnehmen, dass der im Rekursverfahren noch anwaltlich vertretene Beschwerdeführer hinreichend Gelegenheit hatte, Stellung zu nehmen. Er verkennt insbesondere, dass es bei einem Augenschein um die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von in der Regel streitigen und entscheiderelevanten *Tatsachen* durch die entscheidende Instanz geht (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl. 2003, Rz. 966). Inwiefern die strittige Präsentation für die Klärung des im vorliegenden Verfahren umstrittenen Verfahrensgegenstands massgeblich sein soll, erschliesst sich dem Verwaltungsgericht weder aus den Ausführungen der Beschwerdeführer noch aus den Akten. Im Übrigen kann auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (E. 2a) verwiesen werden.

3.

3.1. Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht können unrichtige oder unvollständige Sachverhaltsfeststellungen oder fehlerhafte Rechtsanwendungen gerügt werden (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP). Nicht zulässig ist dagegen die Rüge der fehlerhaften Ermessensausübung, wenn nicht geradezu ein Missbrauch oder eine Überschreitung des Ermessens geltend gemacht wird (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 740). Das Verwaltungsgericht übt 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 oder wenn sie bei der Schätzung wesentliche Gesichtspunkte übergangen oder falsch gewürdigt hat (VerwGE B 2008/185 vom 21. April 2009 E. 2.1 mit weiteren Hinweisen, www.gerichte.sg.ch).



Die Vorinstanz hat die Angelegenheit im Übrigen als Fachgericht – bei den beiden nebenamtlichen Mitgliedern handelt es sich um Personen mit besonderen Fachkenntnissen (vgl. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 des Gerichtsgesetzes, sGS 941.1, GerG; Art. 18 lit. b der Verordnung über die Organisation der Verwaltungsrekurskommission, sGS 941.113, Staatskalender 2018/19 S. 172) – mit entsprechend weitem technischen Ermessen beurteilt und zudem einen Augenschein durchgeführt. Das Verwaltungsgericht beschränkt sich deshalb auf die Prüfung, ob die Fachinstanz die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (vgl. VerwGE B 2018/254 vom 13. Juni 2019 E. 3.2 mit Hinweis auf VerwGE B 2017/1 vom 22. September 2018 E. 3.1 mit weiteren Hinweisen, www.gerichte.sg.ch).

3.2. Gemäss Art. 6 Abs. 1 GGS erfolgt eine Neubeurteilung der Schätzung in der Regel alle zehn Jahre (lit. a); auf Antrag des Eigentümers (lit. b); nach einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften eines Objekts (lit. c). Nachdem mit Grundbucheintrag vom 27. Oktober 2017 das Grundstück Nr. 00-02 mit dem Grundstück Nr. 00-1 vereinigt wurde, ist die Voraussetzung gemäss lit. c offensichtlich erfüllt. Soweit die Beschwerdeführer sinngemäss geltend machen, die Grundlage einer Neuschätzung kurz nach der regulären Schätzung vom 20. Juni 2017 sei unrechtmässig, sind sie daher nicht zu hören.

3.3. Nach Art. 7 VGS sind für die Schätzungen die Verhältnisse im Zeitpunkt der Schätzung massgebend. Als Steuerwerte werden bei der Grundstückschätzung der Miet- und Verkehrswert des Grundstücks ermittelt, bei landwirtschaftlichen Grundstücken zusätzlich der landwirtschaftliche Ertragswert (Art. 8 lit. a VGS). Gemäss Art. 9 Abs. 1 VGS werden die Schätzungswerte nach den allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln ermittelt. Dabei handelt es sich um das Schätzerhandbuch über die Bewertung von Immobilien der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer sowie dem Schweizerischen Verband der Immobilientreuhänder (4. Aufl. 2012, nachfolgend: Schätzerhandbuch).

Die vorinstanzlichen Ausführungen zur Berechnung des Landwertes bei überbauten Grundstücken sind korrekt, weshalb – anstelle von Wiederholungen – darauf verwiesen



werden kann (vgl. E. 4b/aa des angefochtenen Entscheids). Insbesondere wird als Landreserve die Mehrfläche betrachtet, welche ohne wesentliche Beeinträchtigung des überbauten Teils der Liegenschaft anderweitig verwendet oder sogar überbaut werden könnte. Diese Landreserve ist im Marktwert separat zu bewerten (Schätzerhandbuch, S. 73).

3.4. Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid ausführlich dargelegt, weshalb die von der Schätzungsbehörde vorgenommene Aufteilung der Parzelle in eine Landreserve von 671 m² sowie in eine Gebäudegrundfläche und Hofraum von 975 m² korrekt ist. Sie nahm vor ihrem Entscheid insbesondere einen Augenschein auf dem Grundstück der Beschwerdeführer vor und berücksichtigte die örtlichen Verhältnisse. Zur Begründung betreffend Landreserve hielt sie im Wesentlichen fest, dieses Stück Land könne problemlos separat überbaut werden, weshalb es sich nicht um Mehrumschwung handle. Die Bezeichnung als Bauland habe keinen Zusammenhang mit dem Planungs- und Baugesetz (sGS 731.3, PGB), sondern benenne lediglich die rechtsgültige Zonierung der Fläche in der Bauzone W2. Sie bewirke insbesondere auch keine Enteignung. Der Boden des Grundstücks stelle unabhängig von der Bezeichnung Bauland dar. Daran habe sich durch die Vereinigung der beiden Grundstücke nichts geändert. Auch ein allfälliger Verzicht der Gemeinde auf die Ausübung des Kaufrechts nach Art. 9 PBG habe keinen Einfluss auf die Qualität als Bauland. Dem Beschwerdeführer wäre es überdies jederzeit möglich, das Land wieder abzuparzellieren und zu verkaufen. Sodann könne es auch ohne Abparzellierung überbaut werden (vgl. E. 4b/bb des angefochtenen Entscheids).

Die Beschwerdeführer legen nicht dar und es ist für das Verwaltungsgericht auch nicht ersichtlich, inwiefern die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz unrichtig oder unvollständig sein sollen, oder sie das Recht fehlerhaft angewendet haben soll. Dass sich die Beschwerdeführer an der Bezeichnung der Fläche von 671 m² als "Bauland" stören, da sie aufgrund dessen eine Enteignung bzw. die Pflicht, die entsprechende Fläche zu bebauen, befürchten, macht den Entscheid der Vorinstanz jedenfalls nicht rechtsfehlerhaft. Die Beschwerdeführer äusserten sich weiter weder zur Schätzung der gesamten Grundstücksfläche nach Vergleichspreisen mit CHF 280/m² noch allgemein zur konkreten Berechnung des Verkehrswerts. Vielmehr anerkannten sowohl der Beschwerdeführer als auch der damalige Rechtsvertreter anlässlich des Augenscheins



St.Galler Gerichte

vom 2. April 2019 den Verkehrswert von CHF 1'000'000 ausdrücklich, störten sich jedoch einzig an der Bezeichnung "Bauland" (vgl. act. 12/16 S. 2, 4). Auch in der schriftlichen Stellungnahme vom 15. April 2019 wurde die Höhe des Verkehrswerts nicht bestritten (vgl. act. 12/19). Es ist daher nicht weiter darauf einzugehen, sondern es kann auch hier auf die zutreffenden vorinstanzlichen Ausführungen verwiesen werden (vgl. E. 4c des angefochtenen Entscheids). Nicht relevant ist schliesslich, dass – wie von den Beschwerdeführern geltend gemacht – eine allfällige Überbauung des Grundstücks zu einer Wertverminderung führe. Sollten die Beschwerdeführer verpflichtet werden, das Land innert einer bestimmten Frist zu überbauen, wäre dannzumal das Grundstück neu zu schätzen.

4. (...)

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'000 unter Verrechnung mit dem von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.

Der Abteilungspräsident

Die Gerichtsschreiberin

Eugster

Blanc Gähwiler