



Fall-Nr.:	B 2019/277
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	18.08.2020
Entscheiddatum:	25.06.2020

Entscheid Verwaltungsgericht, 25.06.2020

Grundstückschätzung. Verkehrswert eines EFH. Art. 3 Abs. 1 und Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS (sGS 814.1). Art. 57 Abs. 2 StG (sGS 811.1). Art. 30bis Abs. 1 StV (sGS 811.11). Art. 8 lit. a und Art. 9 Abs. 1 VGS (sGS 814.11). Der 2017 von den Beschwerdeführern bezahlte Preis für das Grundstück mit EHF lag rund 45 Prozent über dem im Jahr 2014 geschätzten Verkehrswert des Grundstücks. Streitig war, ob bei diesen Gegebenheiten von einer Ausnahme vom Zehnjahresturnus gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS auszugehen ist, welche eine Neuschätzung rechtfertigt. Das Verwaltungsgericht bejahte dies. Es hielt unter anderem fest, Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS sehe den Zehnjahresturnus explizit als Regel vor, lasse jedoch offen, unter welchen Bedingungen eine Ausnahme hiervon in Betracht komme. Was als Ausnahme zu gelten hat, sei durch Auslegung zu ermitteln. Dabei sei sowohl aufgrund des Wortlauts von Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS als auch mit Blick auf die Definition des Verkehrswerts klargestellt, dass ein Grundeigentümer nicht darauf vertrauen könne, mit seinem Grundstück in jedem Fall erst nach zehn Jahren wieder neu eingeschätzt zu werden. Wenn der Verkehrswert dem Preis entspreche, der bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen sei, dann schaffe die tatsächliche Erzielung eines massgeblich über dem amtlichen Verkehrswert liegenden Preises die Voraussetzungen für eine Neuschätzung. Indem eine solche Neuschätzung auf den formell-gesetzlichen Grundlagen von Art. 17 StHG bzw. Art. 68 Abs. 1 StG, Art. 57 StG und Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS beruhe, verletze sie das Legalitätsprinzip nicht. Generell sei eine Anpassung der Schätzwerte als gerechtfertigt zu erachten, wenn ein bezahlter Kaufpreis mehr als 25 Prozent und mindestens CHF 100'000 von der letzten Verkehrswertschätzung abweiche. In diesem Sinn sei - zur Gewährleistung der Vorhersehbarkeit und Überprüfbarkeit von Neuschätzungen vor Ablauf der Zehnjahresfrist von Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS - die bisherige Rechtsprechung zu präzisieren (Verwaltungsgericht, B 2019/277). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans



Bundesgericht wurde mit Urteil vom 25. Juni 2021 abgewiesen (Verfahren 2C_681/2020).

Entscheid vom 25. Juni 2020

Besetzung

Vizepräsident Eugster; Präsident Zürn, Verwaltungsrichterin Bietenharder,
Verwaltungsrichter Engeler und Steiner; Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

Kantonales Steueramt, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen,

Beschwerdeführer,

gegen

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

Vorinstanz,

und

A.__,

B.__,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. David Brunner, Advokaturbureau Brunner & Dudli,
Hinterlauben 12, 9000 St. Gallen,

Gegenstand

Schätzung der Grundstückswerte (Grundstück Nr. 00, St. Gallen)



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

Das Ehepaar A.__ und B.__ erwarb am 17. Juli 2017 die in der Zone W2a gelegenen Grundstücke Nrn. 00 (320 m² mit EFH) und 01 (Garage), Grundbuch C.__, zu je hälftigem Miteigentum. Der Kaufpreis einschliesslich Inventar betrug CHF 1'330'000. Das Grundstück Nr. 00 war am 9. Mai 2014 mit einem Mietwert von CHF 30'800 und einem Verkehrswert von CHF 879'000 geschätzt worden (act. G 6/6/1). Das kantonale Steueramt beantragte beim Grundbuchamt aufgrund des bezahlten Kaufpreises eine Neuschätzung. Diese fand am 6. Juni 2018 statt und ergab einen Mietwert von CHF 30'000 und einen Verkehrswert von CHF 1'070'000 (act. G 6/6/3). Die gegen diese Schätzung vom Ehepaar A.__ und B.__ erhobene Einsprache wies das kantonale Steueramt mit Entscheid vom 8. Januar 2019 ab (act. G 6/6/8).

A.b.

Den gegen diesen Entscheid erhobenen Rekurs vom 8. Februar 2019 (act. G 6/1) hiess die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 3. Dezember 2019 gut und hob den Einspracheentscheid sowie die ihm zugrunde liegende Schätzung vom 6. Juni 2018 auf.

B.

B.a.

Gegen diesen Entscheid erhob das kantonale Steueramt mit Eingabe vom 20. Dezember 2019 Beschwerde mit dem Antrag, der Entscheid sei aufzuheben, und es sei der Einspracheentscheid vom 8. Januar 2019 zu bestätigen (act. G 1).

B.b.

In der Vernehmlassung vom 7. Januar 2020 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid und äusserte sich ergänzend zu den Vorbringen in der Beschwerde (act. G 5). Die Beschwerdegegner beantragten in ihrer Vernehmlassung vom 17. Februar 2020 Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (act. G 12).



St.Galler Gerichte

B.c.

Der Beschwerdeführer nahm mit Eingabe vom 2. März 2020 Stellung zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und der Beschwerdegegner (act. G 14).

B.d.

Auf die Vorbringen in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (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 ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 196 Abs. 1 StG). Die Beschwerdeeingabe vom 20. Dezember 2019 wurde rechtzeitig eingereicht und genügt formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 196 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 161 StG sowie Art. 64 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten. Die Rechtsprechung erfolgt auf Anordnung des Abteilungspräsidenten in Fünferbesetzung, weil eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist (Art. 18 Abs. 3 lit. b Ziff. 4 des Gerichtsgesetzes, sGS 941.1).

2.

2.1.

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^{bis} Abs. 1 Satz 1 der Steuerverordnung (sGS 811.11, StV) verweist 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 Grundstückbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer sowie des Schweizerischen Verbandes der Immobilientreuhänder über die Bewertung von Immobilien angewendet. Im Zeitpunkt der hier angefochtenen Schätzung war das Schätzerhandbuch 2012 massgebend; eine Neuauflage erfolgte 2019.

Verkehrs- und Ertragswert sowie der Mietwert von selbstgenutzten Grundstücken werden ohne Neubeurteilung der Schätzung im Sinn des GGS an die Entwicklung der Marktpreise angepasst, wenn sich diese im Vergleich zum Stand der letzten Wertermittlung um mehr als 10 Prozent verändert haben (Art. 14 und 30^{bis} Abs. 1 Satz 2 StV). Eine Neubeurteilung der Schätzung erfolgt in der Regel alle zehn Jahre (Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS), auf Antrag des Eigentümers (Art. 6 Abs. 1 lit. b GGS) oder nach einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften eines Objektes (Art. 6 Abs. 1 lit. c GGS).

2.2.

Materiell streitig und zu prüfen ist, ob die Vorinstanz den vom Beschwerdeführer auf CHF 1'070'000 festgesetzten Verkehrswert der Liegenschaft der Beschwerdegegner zu Recht als nicht gesetzeskonform erachtete bzw. weiterhin den früheren Verkehrswert von CHF 879'000 (Schätzung vom 9. Mai 2014) als massgebend bezeichnete. Der anlässlich der Neuschätzung von CHF 30'800 (Schätzung vom 9. Mai 2014) auf CHF 30'000 gesenkte Mietwert ist insofern in die Überprüfung mit einzubeziehen, als der für den Verkehrswert massgebende Ertragswert dem kapitalisierten Mietwert (vgl. Schätzerhandbuch, S. 82 f.) entspricht. 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 (Looser/Looser-Herzog, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRP], Praxiskommentar, St. Gallen 2020, N. 5 zu Art. 61 VRP). Schätzungen beruhen auf Tatsachenfeststellungen (vgl. F. Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl. 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 2015/190 vom 28. März 2017 E. 2.2 m.H. auf VerwGE B 2013/196 vom 16. September 2014, VerwGE B 2008/185 vom 21. April 2009 und VerwGE B 2006/8 vom 8. Juni 2006). Demgegenüber hat nach der Rechtsprechung die Rekursinstanz ihre Befugnis zur Ermessensüberprüfung auch dann auszuschöpfen, wenn die Korrektur einer Schätzung relativ geringfügig ist (GVP 1995 Nr. 27). Eine Zurückhaltung im Sinn einer Beschränkung auf die Rechtskontrolle darf sich die Rekursinstanz aufgrund ihrer umfassenden Kognitionsbefugnis nicht auferlegen (GVP 1995 Nr. 27 E. 2b am Schluss und E. 2c).

2.3.

Das Schätzerhandbuch sowie die Weisungen und Richtlinien der Berufsverbände, soweit sie von den Fachstellen der Verwaltung angewendet werden, haben nicht den Charakter von Gesetzesnormen. Es handelt sich um Kommentierungen, welche festlegen, wie Rechtsnormen im Einzelfall anzuwenden und auszulegen sind. Für die Gerichte haben solche Richtlinien keine bindende Wirkung. Im Interesse einer einheitlichen Verwaltungspraxis werden durch sie die verschiedenen unbestimmten Rechtsbegriffe des Gesetzes und der Verordnung konkretisiert. Sie haben 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. Zu berücksichtigen ist 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 eine mathematische Genauigkeit vorspiegelt, sich aber ebenfalls auf eine Vielzahl von Parametern stützt, welche wiederum auf Annahmen und Schätzungen beruhen (vgl. VerwGE B 2015/190 a.a.O. E. 2.3 m.H. auf VerwGE B 2003/159 vom 1. April 2004 E. 3a).

3.

3.1.

Im angefochtenen Entscheid bestätigte die Vorinstanz, dass Art. 6 Abs. 1 lit. c GGS



vorliegend nicht zur Anwendung komme, denn die wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstücks hätten sich nicht verändert. Auch Art. 14 und Art. 30^{bis} Abs. 1 und 2 StV fänden keine Anwendung (act. G 2 S. 4). Von diesen unbestritten gebliebenen Feststellungen ist, nachdem es an der für eine (generelle) Anwendung von Art. 14 und Art. 30^{bis} Abs. 1 und 2 StV erforderlichen jährlichen Verkehrswertstatistik nach wie vor fehlt (vgl. act. G 1 S. 4 Ziff. 3), nachstehend auszugehen. Offen bleiben muss somit, wie die vorliegende Streitfrage zu entscheiden wäre, wenn diese Verkehrswertstatistik vorläge und Art. 30^{bis} StV zum Tragen käme.

Der im Juli 2017 von den Beschwerdeführern bezahlte Preis für das Grundstück 00 mit EHF lag gemäss den belegten Angaben im Rekursentscheid (CHF 1'330'000 abzüglich Garage von CHF 35'000 und Inventar von CHF 21'000; act. G 2 S. 4; act. G 6/9/2) rund 45 Prozent über dem im Jahr 2014 mit CHF 879'000 geschätzten Verkehrswert des Grundstücks (act. G 6/6/1). Streitig ist, ob bei diesen Gegebenheiten von einer Ausnahme vom Zehnjahresturnus gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS auszugehen ist, welche eine Neuschätzung rechtfertigt. Die Vorinstanz bestätigte im angefochtenen Entscheid, dass eine beträchtliche Differenz zwischen Schätzwert und tatsächlich bezahltem Kaufpreis ein sachliches Kriterium darstelle, um von dem in Art. 6 lit. a GGS vorgesehenen Zehnjahresturnus abzuweichen (act. G 2 S. 4 mit Hinweis unter anderen auf SGE 2012 Nr. 10). Indes müssten aufgrund des verfassungsrechtlichen Legalitätsprinzips Steuer- und Abgabepflichten voraussehbar und rechtsgleich sein. Als Folge davon dürfe nur in begründeten Ausnahmefällen vom gesetzlichen Regelfall (Zehnjahresturnus für Neuschätzungen) abgewichen werden. Mit einer zu niedrigen Schwelle für die Annahme einer Ausnahme werde der gesetzliche Regelfall ausgehebelt. Hätte der Gesetzgeber bereits bei geringen Abweichungen eine Neuschätzung gewollt, hätte er dies ausdrücklich regeln müssen. Da er dies nicht getan habe, sei bei der Annahme von Ausnahmefällen Zurückhaltung geboten. Eine Abweichung des Kaufpreises von deutlich unter 50 Prozent des geschätzten Verkehrswerts erscheine weder offenkundig noch beträchtlich und rechtfertige damit keine Ausnahme. Dass es innerhalb von zehn Jahren zu grösseren Preisschwankungen auf dem Liegenschaftsmarkt kommen könne, sei nichts absolut Aussergewöhnliches (act. G 2 S. 5).

3.2.

Der Beschwerdeführer wendet ein, wenn die Vorinstanz ihre einschränkende Auslegung von Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS mit dem Legalitätsprinzip (Festlegung von Steuern und Abgaben in rechtssatzmässiger Form) begründe, übersehe sie, dass mit der erwähnten Bestimmung gar keine Steuer- und Abgabepflichten begründet würden. Aufgrund des



Stichtags der Vermögensbewertung (Ende der Steuerperiode oder der Steuerpflicht) sei es eigentlich gar nicht erlaubt, das Vermögen in grösseren Intervallen als einem Jahr zu bewerten. Bereits das Harmonisierungsrecht ermögliche eine periodische Neubewertung und gebiete die Vornahme einer solchen zumindest dann, wenn sich aufgrund einer Handänderung unter unabhängigen Dritten zeige, dass der bezahlte Kaufpreis massgeblich über dem Schätzwert liege. Es leuchte auch nicht ein, weshalb beim unbeweglichen Vermögen etwas (völlig) anderes gelten solle als z.B. bei Wertpapieren. Sachliche Gründe für eine wesentlich tiefere vermögenssteuerrechtliche Erfassung von unbeweglichem gegenüber beweglichem Vermögen seien nicht erkennbar. Das kantonale Steueramt sei jederzeit berechtigt, eine Neuschätzung anzuordnen. Das Gesetz knüpfe auch nicht an die Erreichung eines Schwellenwerts an, zumindest nicht in der Höhe, wie ihn die Vorinstanz annehme. Auch wenn die für die Anwendung von Art. 30^{bis} StV erforderliche jährliche Verkehrswertstatistik fehle, bringe diese Bestimmung zum Ausdruck, dass eine Angleichung an die Marktgegebenheiten erfolgen könne und müsse, sofern der Schätzwert von diesem Niveau abweiche. In den Materialien zur Neuordnung des Schätzungswesens (ABI 2000, 527 und 529) sei keine Rede davon, dass das Recht, eine Neuschätzung zu verlangen, nur dem Grundeigentümer zukommen solle. Eine Neuschätzung könne jederzeit unter der Voraussetzung verlangt werden, dass der Verkehrswert vom objektiven Marktwert abweiche. Weshalb es der Steuerbehörde verwehrt sein solle, ausserhalb des zehnjährigen Schätzungsintervalls eine Neubeurteilung zu verlangen, sei nicht erkennbar. Im Weiteren werde bei einer Neuschätzung möglichen Preisschwankungen und der Marktsituation Rechnung getragen. Es werde nicht einfach der Kaufpreis als neuer Verkehrswert festgelegt, was sich auch in der vorliegenden Neuschätzung zeige. Dass ein Verkehrswert den objektiven Marktwert eines Grundstücks unterschreite, lasse sich nicht einfach feststellen. In der Regel falle dies erst bei einer Handänderung unter unabhängigen Dritten auf. Vor rund zehn Jahren habe der Beschwerdeführer eine neue Praxis für Neuschätzungen festgelegt, wonach der Auftrag zur Neubeurteilung erfolge, wenn sich bei einem Grundstücksverkauf eine Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Erwerbspreis von mehr als 25 Prozent und mindestens CHF 100'000 ergebe. Der Umstand, dass (aus Ressourcen- und Kostengründen) in aller Regel nur alle zehn Jahre eine Neuschätzung vorgenommen werde, könne nicht dazu führen, dass eine Neuschätzung vor Ablauf des Schätzungsintervalls auf absolute Ausnahmefälle beschränkt werde. Ein solches Verständnis von Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS widerspreche dem übergeordneten Recht, halte vor dem Gleichbehandlungsgrundsatz nicht stand und entspreche nicht dem Willen des historischen Gesetzgebers (act. G 1). Das Gesetz sehe die steuerliche Erfassung des Vermögens zum Verkehrswert vor, und es sei nicht erkennbar, inwiefern ein berechtigtes Vertrauen auf den Weiterbestand



einer Schätzung bestehen könne, wenn ein Grundstück verkauft und ein Preis bezahlt werde, der mehrere Hunderttausend Franken über dem Schätzwert liege (act. G 14).

3.3.

3.3.1.

Zum Einwand des Beschwerdeführers, dass mit Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS gar keine Steuer- und Abgabepflichten begründet würden (act. G 1 S. 3 Ziff. 2), ist vorweg festzuhalten, dass dies nur formal-vordergründig zutrifft; inhaltlich hat die Bestimmung jedoch im Wesentlichen einen steuerlichen Hintergrund. Von daher erscheint der Hinweis der Vorinstanz auf das *Legalitätsprinzip* berechtigt. Nach Art. 14 des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG; SR 642.14) und Art. 54 StG wird das Vermögen zum *Verkehrswert* bewertet. Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden (Art. 14 Abs. 1 StHG). Die Kantone verfügen über einen erheblichen Gestaltungsspielraum bei der Anwendung und Umsetzung der Vorgaben von Art. 14 Abs. 1 StHG; dieser Gestaltungsspielraum betrifft sowohl die Wahl der Bewertungsmethode wie auch die Frage, in welchem Umfang der Ertragswert bei der Bewertung des Vermögens zu berücksichtigen ist (vgl. BGer 2C_632/2018 vom 29. August 2019 E. 2.2 mit Hinweisen). Das StHG gestattet es den Kantonen indessen nicht, das Vermögen nur in grösseren zeitlichen Abständen zu bewerten bzw. die ermittelten Vermögenswerte zu aktualisieren. Alle paar Jahre ist zu überprüfen, ob die festgelegten Werte den aktuellen Werten noch annähernd entsprechen (vgl. BGer 2A.384/2004 vom 21. April 2005 E. 3.3). Das steuerbare Vermögen bemisst sich sodann gemäss Art. 17 StHG und Art. 68 Abs. 1 StG nach dem *Stand am Ende der Steuerperiode*. Wenn im Weiteren in Art. 57 StG festgehalten wird, dass der Verkehrswert von Grundstücken (im Sinn von Art. 54 StG) 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 (vgl. dazu VerwGE B 2013/196 a.a.O. E. 5.4.2). Beim Verkehrswert handelt es sich m.a.W. um den Preis, der für einen Vermögenswert *bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr* erzielt werden kann (Zigerlig/Oertli/Hofmann, Das st. gallische Steuerrecht, 7. Aufl. 2014, II./Rz. 736).

3.3.2.

Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS sieht den Zehnjahresturnus explizit *als Regel* vor, lässt jedoch



offen, unter welchen Bedingungen eine Ausnahme hiervon in Betracht kommt. Was als Ausnahme zu gelten hat, ist durch Auslegung zu ermitteln. Dabei ist sowohl aufgrund des Wortlauts von Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS als auch mit Blick auf die vorerwähnte Definition des Verkehrswerts klargestellt, dass ein Grundeigentümer nicht darauf vertrauen kann, mit seinem Grundstück in jedem Fall erst nach zehn Jahren wieder neu eingeschätzt zu werden. Von daher kann auch nicht von einer fehlenden Voraussehbarkeit einer Neuschätzung vor Ablauf der zehn Jahre gesprochen werden. Wenn der Verkehrswert dem Preis entspricht, der bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen ist, dann schafft die tatsächliche Erzielung eines massgeblich über dem amtlichen Verkehrswert liegenden Preises die Voraussetzungen für eine Neuschätzung. Indem eine solche Neuschätzung auf den formell-gesetzlichen Grundlagen von Art. 17 StHG bzw. Art. 68 Abs. 1 StG, Art. 57 StG und Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS beruht, verletzt sie das Legalitätsprinzip nicht. In der Rechtsprechung wurden Ausnahmen vom Zehnjahresturnus etwa in Fällen bejaht, in denen der bezahlte Preis mehr als das Doppelte (SGE 2012 Nr. 10 a.a.O.) des geschätzten Verkehrswertes betrug bzw. knapp drei Viertel darüber lag (VerwGE B 2015/190 a.a.O E. 3.2). Vorliegend deuten nicht nur der konkret bezahlte Kaufpreis für das Grundstück auf erheblich geänderte Wertverhältnisse seit der letzten Schätzung von 2014 hin. Auch die vom Beschwerdeführer angeführten Indizes (act. G 3) weisen auf ein erheblich gestiegenes Preisniveau von vergleichbaren Objekten hin.

Offen bleiben kann in diesem Zusammenhang, ob die vom Beschwerdeführer mit Hinweis auf Zigerlig/Oertli/Hofmann a.a.O. II. Rz. 742 vertretene Auffassung zutrifft, wonach das kantonale Steueramt - gleich wie die Grundeigentümer (vgl. Art. 6 Abs. 1 lit. b GGS) - jederzeit berechtigt sei, eine Neuschätzung zu verlangen (act. G 1 S. 4 Ziff. 3; act. G 14 Ziff. 2). Denn auch wenn diese - einzig den zeitlichen Aspekt ("jederzeit") betreffende - Auffassung als richtig erachtet würde, hätte dies noch nicht zur Folge, dass der Beschwerdeführer eine (jederzeitige) Neuschätzung voraussetzungslos bzw. ohne sachlich-triftigen Grund in die Wege leiten könnte. Solches ergibt sich insbesondere nicht aus den vom Beschwerdeführer (act. G 1 S. 4) zur Stützung seines Standpunktes angeführten Gesetzesmaterialien zu der im Jahr 2001 erfolgten Neuordnung des Schätzungswesens (ABI 2000, 527 ff.) und liesse sich auch nicht damit begründen, dass Beschwerdeführer und Grundeigentümer hinsichtlich des Antragsrechts auf Neuschätzung gleich zu behandeln seien (vgl. act. G 1 S. 4 f.). Wenn Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS *als Regelfall* einen zehnjährigen Schätzturnus vorsieht, so muss die Ausnahme hiervon an qualifizierte Veränderungen anknüpfen können, um überhaupt als Ausnahme in Erscheinung zu treten. Die rechtsgleiche Anwendung von



Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS erfordert es m.a.W., für die Annahme eines Ausnahmefalls eine Untergrenze festzulegen in dem Sinn, dass nicht jede (geringe bzw. im Zufallsbereich liegende) Abweichung eines effektiv erzielten Kaufpreises vom früher festgelegten Verkehrswert eine Neuschätzung soll auslösen können. Der Beschwerdeführer verweist denn auch in diesem Zusammenhang selber auf eine von ihm vor rund zehn Jahren festgelegte (nicht publizierte) Praxis für Neuschätzungen, wonach der Auftrag zur Neubeurteilung erfolge, wenn sich bei einem Grundstücksverkauf eine Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Erwerbspreis von mehr als 25 % ergebe und diese mindestens CHF 100'000 betrage (act. G 1 S. 5 Ziff. 6). Diese Faustregel erscheint angemessen und praktikabel und steht mit den Art. 17 StHG bzw. Art. 68 Abs. 1 StG, Art. 57 StG und Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS in Einklang. Die Anmerkung der Vorinstanz mit Hinweis auf ein Rekurschreiben, wonach nach Aussagen eines Fachschätzers eine Neuschätzung erfolge, wenn der Verkaufspreis den Schätzwert um 10 % übersteige (act. G 5 und G 7 S. 2), stellt der Beschwerdeführer als unzutreffend in Abrede (act. G 14 Ziff. 3). Die Vorinstanz weist indes zu Recht darauf hin, dass eine Neuschätzung nach transparenten Regeln und entsprechend den Anforderungen der rechtsgleichen Behandlung erfolgen muss (act. G 5). Generell ist somit eine Anpassung der Schätzwerte als gerechtfertigt zu erachten, wenn ein bezahlter Kaufpreis mehr als 25 % und mindestens CHF 100'000 von der letzten Verkehrswertschätzung abweicht. In diesem Sinn ist - zur Gewährleistung der Vorhersehbarkeit und Überprüfbarkeit von Neuschätzungen vor Ablauf der Zehnjahresfrist von Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS - die bisherige Rechtsprechung zu präzisieren. Damit ist im konkreten Fall von der Berechtigung des Beschwerdeführers zur Vornahme einer Neubeurteilung im Jahr 2018 auszugehen.

3.4.

Die Beschwerdegegner fochten im Rekursverfahren die Schätzung als solche bzw. die Höhe des Verkehrswerts und des Mietwerts nicht an, sondern stellten ausschliesslich die Berechtigung des Beschwerdeführers zur Vornahme einer Neuschätzung bzw. das Vorliegen eines Neuschätzungsgrundes in Abrede (act. G 6/1). Auch im vorliegenden Verfahren äusserten sie sich nicht zum Inhalt der Neuschätzung. Es ist kein Anlass erkennbar, aufgrund dessen im vorliegenden Verfahren die Schätzung als solche zu überprüfen wäre. Es ist demgemäss davon auszugehen, dass der vom Beschwerdeführer mit CHF 1'070'000 veranschlagte Verkehrswert den "mittleren Preis" im Sinn von Art. 57 StG angemessen abbildet. Der angefochtene Entscheid lässt sich daher nicht aufrechterhalten.



4.

4.1.

In Gutheissung der Beschwerde ist der angefochtene Entscheid vom 3. Dezember 2019 aufzuheben. Die im Einspracheentscheid vom 8. Januar 2019 bestätigte Schätzung ist zu bestätigen.

4.2.

In Streitigkeiten hat jener Beteiligte die amtlichen Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden (Art. 95 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdegegner werden somit kostenpflichtig. Eine Gebühr von CHF 2'000 erscheint für das vorliegende Verfahren angemessen (Art. 7 Ziff. 222 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Die amtlichen Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens (CHF 1'000) sind bei diesem Verfahrensausgang neu zu verlegen und ebenfalls den Beschwerdegegnern aufzuerlegen; der für jenes Verfahren geleistete Kostenvorschuss von CHF 1'500 ist anzurechnen und der verbleibende Betrag von CHF 500 an die Beschwerdegegner zurückzuerstatten.

Eine ausseramtliche Entschädigung ist nicht zuzusprechen (Art. 98^{bis} VRP). Die Beschwerdegegner sind unterlegen, und der Beschwerdeführer hat keinen Anspruch auf Kostenersatz (vgl. R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St. Gallen 2004, S. 176); letzterer stellte auch keinen entsprechenden Antrag.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Rekursentscheid vom 3. Dezember 2019 aufgehoben.

2.

Die Beschwerdegegner tragen die amtlichen Kosten des vorliegenden Verfahrens von CHF 2'000 sowie des Rekursverfahrens von CHF 1'000. Der für das Rekursverfahren von ihnen geleistete Kostenvorschuss von CHF 1'500 wird angerechnet und der verbleibende Betrag an sie zurückerstattet.

3.

Es werden keine ausseramtlichen Kosten entschädigt.

Publikationsplattform

St.Galler Gerichte

