



Fall-Nr.: II/2-2011/8
Stelle: Verwaltungsrekurskommission
Rubrik: Schätzungen, Landwirtschaft und Jagd
Publikationsdatum: 07.06.2012
Entscheiddatum: 07.06.2012

Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 07.06.2012

Grundstückschätzung, Art. 6 Abs. 1 lit. c GGS (sGS 814.1). Die Vorschrift, wonach ein Grundstück in der Regel alle zehn Jahre neu zu schätzen ist, schliesst vorgezogene Neuschätzungen nicht aus. Eine offenkundige Differenz zwischen der amtlichen Schätzung und dem tatsächlichen Marktwert eines Grundstücks, wie er sich anlässlich einer Handänderung zeigen kann, rechtfertigt die Neubeurteilung einer Verkehrswertschätzung vor Ablauf der Frist von zehn Jahren (Verwaltungsrekurs-kommission, Abteilung II/2, 7. Juni 2012, II/2-2011/8).

Präsident Thomas Vögeli, Fachrichter Walter Rüegg und Vreny Egger Brunner;
Gerichtsschreiber Thomas Scherrer

A. und B. X, Rekurrenten,

gegen

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

betreffend

Schätzung der Grundstückswerte (Grundstück Nr. 0000, S.)

Sachverhalt:

A.- Das nicht überbaute, in der Zone W2a gelegene Grundstück Nr. 0000, Grundbuch S., war am 15. Januar 2004 mit einem Verkehrswert von Fr. 343'000.-- (624 m² à Fr. 550.--) geschätzt worden. Mit dem Bau der Erschliessung durch die Aubrigstrasse entlang der nördlichen Grundstücksgrenze reduzierte sich die Grundstücksfläche auf



St.Galler Gerichte

592 m². Im Februar 2010 erwarben A. und B. X. das Grundstück zum Preis von Fr. 730'000.-- (593 m² à Fr. 1'231.--) zu je hälftigem Miteigentum. Es wurde am 11. Oktober 2011 neu mit einem Verkehrswert von Fr. 711'000.-- (593 m² à Fr. 1'200.--) geschätzt. Das Steueramt S. eröffnete für das kantonale Steueramt den Grundeigentümern diesen Steuerwert mit Verfügung vom 18. Oktober 2011. Das kantonale Steueramt wies die gegen diese Verfügung am 17. November 2011 erhobene Einsprache am 29. November 2011 ab.

B.- Gegen den Einspracheentscheid vom 29. November 2011 erhoben A. und B. X. mit Eingabe vom 23. Dezember 2011 Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission mit den – sinngemässen – Anträgen, die Schätzung vom 11. Oktober 2011 sei aufzuheben, eventuell sei nach einem Augenschein der Verkehrswert auf Fr. 750.-- pro m² festzusetzen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Mit Vernehmlassung vom 21. Februar 2012 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses, wobei die Marktverhältnisse gar einen Wert von Fr. 1'250.-- pro m² rechtfertigten. Der Rekurrent nahm am 27. März 2012 Einsicht in die Akten. Am 16. April 2012 äusserten sich die Rekurrenten zur vorinstanzlichen Vernehmlassung und beantragten neu, eventuell sei der Verkehrswert auf Fr. 900.-- pro m² festzulegen.

Am 7. Juni 2012 nahm die Verwaltungsrekurskommission im Beisein des Rekurrenten und des Leiters des Fachdienstes für Grundstückschätzung als Vertreter der Vorinstanz auf dem Grundstück Nr. 0000 in S. einen Augenschein vor. Auf die Ausführungen der Verfahrens-beteiligten zur Begründung ihrer Anträge und das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurs-kommission ist zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur Rechtsmittelerhebung ist gegeben. Das Rechtsmittel ist rechtzeitig eingereicht worden. Die Eingabe vom 23. Dezember 2011 erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 194 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, abgekürzt: StG; Art. 48 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1,



abgekürzt: VRP; Art. 10 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Organisation der Verwaltungsrekurskommission, sGS 941.113). Auf das Rechtsmittel ist einzutreten.

2.- Die Rekurrenten machen vorab geltend, für die Neuschätzung vom 11. Oktober 2011 fehle eine rechtliche Grundlage. Das Grundstück Nr. 0000 sei letztmals am 15. Januar 2004 geschätzt worden. Neuschätzungen würden in der Regel alle zehn Jahre, auf Antrag des Eigentümers oder nach einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften durchgeführt. Die Zehnjahresfrist sei um drei Jahre unterschritten. Es sei nicht um eine Neuschätzung nachgesucht worden. Bisher habe auch keine wesentliche Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften stattgefunden. Das Grundstück sei weder überbaut noch seien im unmittelbaren Umfeld entsprechende Grundlagen verbessert worden. Im Gegenteil führe die zunehmende Erschliessung der angrenzenden Parzellen zu einer Verschlechterung. Die über zwanzig Monate zurückliegende Handänderung sei kein Grund für eine Neu Beurteilung. Es sei auch nicht davon auszugehen, dass aufgrund der scheinbar so rasanten Preisentwicklung der vergangenen sieben Jahre alle Grundstücke an bevorzugter Wohnlage ausserterminlich neu geschätzt worden seien.

Die Vorinstanz macht demgegenüber geltend, die Steuerbehörde könne den Verkehrswert eines Grundstücks für jede Steuerperiode neu schätzen, wie sie auch andere Vermögenswerte, etwa Wertschriften, Versicherungswerte oder Fahrzeuge, jährlich neu bewerte. Aus verwaltungsökonomischen Gründen würden Grundstücke in der Regel alle zehn Jahre neu geschätzt. Eine Neu Beurteilung erfolge aber auch nach einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften des Objektes. Der Kauf zum Preis von Fr. 1'231.-- pro m² im Februar 2010 habe gezeigt, dass sich die wertbestimmenden Eigenschaften seit der letzten Schätzung wesentlich verändert hätten. Seit 2011 werde bei allen Handänderungen, die eine bestimmte Differenz zur geltenden Schätzung überschritten, systematisch eine Neuschätzung angeordnet. Damit werde die Gleichbehandlung neuer Grundeigentümer sichergestellt. Für eine automatische Anpassung der Verkehrswerte aller Grundstücke an die Entwicklung der Marktpreise fehlten bis heute rechtsgenügeliche Instrumente.

Gemäss Art. 54 StG wird das Vermögen grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet. Das steuerbare Vermögen bemisst sich gemäss Art. 68 Abs. 1 StG nach dem Stand am



Ende der Steuerperiode oder der Steuerpflicht. Gemäss Art. 57 StG entspricht der Verkehrswert von Grundstücken dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke in gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden (Abs. 1); die Regierung regelt die Schätzung des Verkehrswertes durch Verordnung (Abs. 2). Der Verkehrswert nach Art. 57 StG wird im Verfahren nach dem Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, abgekürzt: GGS) ermittelt (Art. 30^{bis} Abs. 1 Satz 1 der Steuerverordnung). Eine Neubeurteilung der Schätzung erfolgt gemäss Art. 6 Abs. 1 GGS in der Regel alle zehn Jahre (lit. a), auf Antrag des Eigentümers (lit. b) oder nach einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften eines Objektes (lit. c). Ändern lediglich die Baukosten oder das Marktpreisniveau, sind die ermittelten Werte nach der Spezialgesetzgebung anzupassen bzw. fortzuschreiben (vgl. Botschaft und Entwurf der Regierung vom 21. Dezember 1999 zum Gesetz über die Durchführung der Grundstücksbewertung, in: ABI 2000 S. 501 ff., S. 527). Miet- und Verkehrswerte werden an die Entwicklung der Marktpreise angepasst, wenn sich diese im Vergleich zum Stand im Zeitpunkt der letzten Schätzung um mehr als zehn Prozent verändert haben (vgl. Art. 14 und Art. 30^{bis} Abs. 1 Satz 2 der Steuerverordnung, sGS 811.11).

Ob sich – wovon die Vorinstanz ausgeht – mit der Entwicklung der Marktpreise die wertbestimmenden Eigenschaften eines Grundstückes im Sinn von Art. 6 Abs. 1 lit. c GGS ändern, kann offen bleiben. Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS sieht den Zehnjahresturnus lediglich als Regel vor und schliesst damit vorgezogene Neubeurteilungen nicht aus. Mit Blick auf die Bewertung des Vermögens nach Marktwerten ist es deshalb angezeigt, einer offenkundigen Differenz zwischen der Schätzung und dem tatsächlichen Marktwert eines einzelnen Grundstückes, wie sie sich anlässlich einer Handänderung zeigen kann, mit einer Neubeurteilung der Verkehrswertschätzung Rechnung zu tragen. Anders als bei der in Art. 30^{bis} Abs. 1 Satz 2 StV vorgesehenen generellen Anpassung an ein abstraktes Marktpreisniveau kann bei einem Verkauf eine erhebliche Differenz zur geltenden Verkehrswertschätzung konkret sichtbar werden. Beim Grundstück der Rekurrenten beträgt der im Jahr 2010 bezahlte Preis von Fr. 1'231.-- pro m² das rund 2,2-fache des im Jahr 2004 geschätzten Verkehrswertes von Fr. 550.-- pro m². Eine solche beträchtliche und konkrete Differenz zwischen Schätzwert und tatsächlich bezahltem Preis stellt ein sachliches Kriterium dar, um von dem in Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS vorgesehenen Zehnjahresturnus abzuweichen. Damit



St.Galler Gerichte

war die Neuschätzung vor Ablauf der Zehnjahresfrist gerechtfertigt. Soweit die Rekurrenten die ersatzlose Aufhebung der Schätzung vom 10. Oktober 2011 beantragen, erweist sich der Rekurs deshalb als unbegründet.

3.- In der Sache bestreiten die Rekurrenten die von der Vorinstanz festgesetzte Höhe des Verkehrswertes des Grundstücks Nr. 0000, S. Sie machen geltend, um einen absoluten Landwert festzustellen, seien mehrere Transaktionen von vergleichbaren Grundstücken im betreffenden Gebiet als Grundlage beizuziehen. Das Grundstück könne im Gemeindegefüge von S. bestenfalls als überdurchschnittlich – nicht aber als sehr gut – beurteilt werden. "Herrliche Aussicht" und "bevorzugte Wohnlage" seien nicht aussagekräftig. Der Fachschätzer habe die Marktpreisschätzung ausschliesslich mit dem Erwerbspreis von Fr. 1'231.-- pro m² – nach einer nicht nachvollziehbaren Abrundung auf Fr. 1'200.-- pro m² – begründet. Dass die Bodenpreise in der Region während der 20 Monate zwischen Kauf und Schätzung eine Wertminderung erfahren hätten, sei ihnen nicht bekannt. Die Vorinstanz berufe sich pauschal auf aktuelle Vergleichspreise, ohne diese zu edieren. Im Rekursverfahren hat die Vorinstanz eine vom Grundbuchamt S. geführte Liste für nicht überbautes Bauland in der Gemeinde tatsächlich bezahlter Kaufpreise offen gelegt.

a) Die Rekurrenten gehen vorab davon aus, nicht nur ihnen, sondern auch dem Fachschätzer sei die im Rekursverfahren eingereichte Liste der in der Gemeinde S. für Baulandgrundstücke tatsächlich bezahlten Kaufpreise nicht bekannt gewesen. Vielmehr habe dieser allein auf den von ihnen, aus familiären Gründen über dem Marktpreis liegenden Kaufpreis abgestellt. Der Fachschätzer legt den Verkehrswert einer Liegenschaft unter Mitwirkung des örtlich zuständigen Grundbuchverwalters, der auch die Liste über die tatsächlich bezahlten Kaufpreise führt, fest (vgl. Art. 6 der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung; sGS 814.11, abgekürzt: VGS). Damit ist davon auszugehen, dass dem regional tätigen Fachschätzer im Zeitpunkt der Schätzung auch das Niveau der Bodenpreise in der betreffenden Gegend bekannt war und er den von den Rekurrenten bezahlten Preis vor dem Hintergrund dieses Preisniveaus würdigte. Die Rekurrenten konnten im Rekursverfahren in die – anonymisierte – Liste Einsicht nehmen und sich dazu äussern. Im Rahmen der Würdigung der vorinstanzlichen Schätzung wird auch auf die Lage der Grundstücke,



welche in der Liste enthalten sind, eingegangen. Eine Verletzung des Anspruchs der Rekurrenten auf rechtliches Gehör liegt damit nicht vor.

b) aa) Gemäss Art. 4 und Art. 1 lit. a GGS in Verbindung mit Art. 57 Abs. 1 StG entspricht der Verkehrswert 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). Gemäss Art. 9 Abs. 1 VGS werden die Schätzungswerte nach den allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln (vgl. Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten und Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/Schweizerischer Verband der Immobilientreuhänder [Hrsg.], Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, insbesondere Abschnitte C und D, nachfolgend: Schätzerhandbuch 2005) ermittelt. Der Fachdienst für Grundstückschätzung erlässt ergänzende Richtlinien und Weisungen (Art. 9 Abs. 2 VGS).

Der Verkehrswert unüberbauter Grundstücke entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Stichtag erzielbaren Verkaufspreis. Der Verkehrswert kann insbesondere durch die Gleichsetzung mit dem Kaufpreis oder einen Preisvergleich ermittelt werden. Sofern ein Kaufpreis fehlt oder er nicht dem Verkehrswert entspricht, erfolgt der Vergleich mit anderen gehandelten Grundstücken, für welche ähnliche Voraussetzungen gelten. Bei diesem Preisvergleich sind beim zu bewertenden Grundstück die Abweichungen von den Vergleichsgrundstücken durch Zuschläge bzw. Abzüge zu berücksichtigen und zwar bezüglich der individuellen Vor- und Nachteile, Besonderheiten, Lage, Grösse, Qualität, Erschliessungsstand, Umfang der Nutzungsmöglichkeiten und deren Realisierungsmöglichkeiten usw. Als Hilfsmethoden können zur Ermittlung des Landwertes die Lageklassen-Methode, die Rückwärtsrechnung aus dem Ertragswert oder aus Verkaufspreisen und die Berechnung aus dem Ertrag angewendet werden (vgl. Schätzerhandbuch 2005 S. 99/100). Nach Ziff. 4.3.3 der Richtlinien und Weisungen 2008 des Fachdienstes für Grundstückschätzung kommt bei unüberbauten Grundstücken der absolute Landwert (nach Vergleichspreisen) zur Anwendung.



bb) Das Grundstück Nr. 0000 liegt rund 750 Meter nordwestlich des Ortszentrums etwa 70 Meter über dem O-See an einem Südhang in einem Wohnquartier (Zone W2a) am nördlichen Rand des Baugebietes von S. Das Grundstück wird von der entlang dem See verlaufenden Kantonsstrasse über die als Gemeindestrasse 1. Klasse eingeteilten S-Strasse und A-Strasse und die als Gemeindestrasse 2. Klasse eingeteilten B-Strasse und Au-Strasse erschlossen. Das Grundstück mit einer Fläche von 593 m² ist nahezu quadratisch. Es grenzt im Norden unmittelbar an die Au-Strasse an und ist dementsprechend auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen. Am Augenschein wurde festgestellt, dass es gegen Westen durch eine weisse Mauer auf dem Nachbargrundstück und gegen Osten durch eine Hecke begrenzt wird. Im Süden fügt sich das mit Abluftinstallationen versehene Flachdach des Nachbarobjekts an. Auf dem nördlich gelegenen Grundstück steht eine Scheune.

cc) Der Fachschätzer hat die Schätzung des Verkehrswertes vom 11. Oktober 2011 von Fr. 1'200.-- pro m² in erster Linie am Kaufpreis von Fr. 1'231.-- pro m² ausgerichtet, den die Rekurrenten im Februar 2010 für das Grundstück bezahlt haben. Die Schätzungsregeln lassen es zu, den für das zu schätzende nicht überbaute Grundstück tatsächlich bezahlten Preis als marktkonform anzusehen und dementsprechend als Verkehrswert zu übernehmen. Eine Bewertung nach Preisvergleichen ist lediglich dann vorzunehmen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der bezahlte Preis keinen Marktpreis darstellt.

Die Rekurrenten machen geltend, für das Grundstück aus familiären Gründen einen über dem ortsüblichen Marktniveau gelegenen Preis bezahlt zu haben. Anlässlich des Augenscheins führte der Rekurrent aus, die Familie sei bereits im Besitz eines Grundstücks und habe für die Nachkommen ein weiteres Grundstück für eine Wohnbaute gesucht. Zur Begründung, dass das ortsübliche Marktniveau den geschätzten Ansatz von Fr. 1'200.-- pro m² nicht rechtfertige, stützen sie sich auf den Ansatz von Fr. 550.-- pro m² gemäss der amtlichen Schätzung vom 15. Januar 2004 und die Einschätzung der seitherigen Preisentwicklung für Einfamilienhäuser durch Wüest & Partner (Immo-Monitoring 2012 S. 120 und 158; act. 2/7 und 8), aus der auf eine Erhöhung von rund 20% zu schliessen sei. Auf diese Berechnung kann aus verschiedenen Gründen nicht abgestellt werden. Die Preiserhöhungen gemäss Immo-Monitoring beziehen sich zum einen auf eine Region, die nicht nur die Gemeinde S.,



St.Galler Gerichte

sondern weitere Gebiete der Region G umfasst, und zum andern auf Einfamilienhäuser und nicht auf unüberbautes Bauland. Auf der Übersichtskarte (Immo-Monitoring 2012 S. 158; act. 2/7) ist zudem erkennbar, dass die Marktpreise für Bauland für Einfamilienhäuser auch am O-See über Fr. 1'000.-- pro m² betragen.

Die Rekurrenten haben im Februar 2010 für das Grundstück einen Preis von Fr. 1'231.-- pro m² bezahlt. Dafür, dass dieser Preis sich nicht durch das freie Spiel der Marktkräfte bildete, bestehen keine Anhaltspunkte. Insbesondere kann aus den vom Rekurrenten anlässlich des Augenscheins konkretisierten familiären Gründen nicht auf ein besonderes den Kaufpreis bestimmendes Näheverhältnis zwischen Käufer- und Verkäuferschaft geschlossen werden. Vielmehr traten die Rekurrenten als unabhängige Nachfrager am Markt auf und wollten sich das Grundstück aus familiären Gründen sichern.

Die Vorinstanz hat das Grundstück im Oktober 2011 neu geschätzt. Angesichts des beträchtlichen zeitlichen Abstandes zum Zeitpunkt des Kaufes und der Verpflichtung, den Verkehrswert gemäss Art. 57 Abs. 1 StG am mittleren Preis für vergleichbare Grundstücke auszurichten, hat sie nicht den bezahlten Preis als Verkehrswert übernommen und damit auch den Vergleichspreisen und dem Zeithorizont einer amtlichen Schätzung Rechnung getragen. Ein Anhaltspunkt dafür, dass der tatsächlich bezahlte Preis über dem Marktniveau lag, kann sich aus einem Vergleich mit anderen für Baulandgrundstücke in der Gemeinde tatsächlich bezahlten Preise ergeben. Die Vorinstanz hat eine Liste mit den in der Gemeinde S. zwischen September 2008 und September 2010 für erschlossenes Bauland tatsächlich bezahlten Preisen eingereicht (act. 6/11). In der Liste ist auch der Kauf des Grundstücks Nr. 0000 durch die Rekurrenten aufgeführt. Sämtliche Grundstücke liegen in der Zone W2a an erhöhter Lage über dem O-See. Aus den insgesamt elf Handänderungen ergibt sich ein Preis von durchschnittlich rund Fr. 1'102.-- pro m² (Fr. 8'840'463.-- : 8'025 m²). Für die acht Handänderungen, die Grundstücke mit einer Fläche von weniger als 800 m² betrafen, beträgt der durchschnittliche Preis rund Fr. 1'133.-- pro m². Für die die sieben Handänderungen, die innerhalb von zwei Jahren vor der Schätzung vom 11. Oktober 2011 stattfanden, beläuft sich der Durchschnitt auf rund Fr. 1'079.-- pro m². Davon betrafen vier Handänderungen Grundstücke mit weniger als 800 m², deren durchschnittlicher Preis rund Fr. 1'113.-- betrug.



St.Galler Gerichte

Die Grundstücke auf der Transaktionsliste sind hinsichtlich ihrer Lage mit dem Grundstück der Rekurrenten vergleichbar. Die Lage verlangt deshalb keine Erhöhung des etwas über Fr. 1'100.-- liegenden Durchschnittspreises, der für eher kleine Grundstücke in den zwei Jahren vor dem Zeitpunkt der umstrittenen Schätzung bezahlt wurde. Dies gilt umso mehr, als das Grundstück im Verhältnis zur Lage und im Vergleich zu den Nachbargrundstücken eher klein ist, was sich auf die Gestaltungsfreiheit bei der Überbauung einschränkend auswirkt. Ein Ansatz von Fr. 1'100.-- pro m² erscheint unter diesen Umständen als angemessen.

c) Zusammenfassend ergibt sich, dass für das Grundstück Nr. 0000 an der Au-Strasse 2 in der Gemeinde S. ein Verkehrswert von Fr. 652'000.-- (593 m² à Fr. 1'100.--) angemessen ist. Der Rekurs ist dementsprechend teilweise gutzuheissen.

4.- Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten zu vier Fünfteln den Rekurrenten aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP); einen Fünftel der Kosten trägt der Staat. Eine Entscheidgebühr von Fr. 1'000.-- ist angemessen (vgl. Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von Fr. 800.-- ist zu verrechnen.

Bei diesem Verfahrensausgang besteht kein Anspruch auf die Entschädigung ausseramtlicher Kosten (vgl. Art. 98^{bis} VRP).

Entscheid:

1. Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen und der angefochtene Einspracheentscheid
der Vorinstanz vom 29. November 2011 und die Verfügung betreffend die Schätzung

der Grundstückswerte vom 18. Oktober 2011 werden aufgehoben.
2. Das Grundstück Nr. 0000, Grundbuch S., wird mit einem Verkehrswert von Fr. 652'000.--
geschätzt.



3. Die Rekurrenten bezahlen die amtlichen Kosten von Fr. 1'000.-- zu vier Fünfteln unter

Verrechnung des Kostenvorschusses von Fr. 800.--; einen Fünftel der Kosten trägt der

Staat.