



Fall-Nr.: I/1-2017/46
Stelle: Verwaltungsrekurskommission
Rubrik: Abgaben und öffentliche Dienstpflichten
Publikationsdatum: 12.09.2017
Entscheiddatum: 12.09.2017

Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 12.09.2017

Art. 54 ff. StG (sGS 811.1). Vermögensbewertung. Der Rekurrent ist Aktionär einer Immobilien-AG mit Sitz im Kanton AR, welche Eigentümerin mehrerer Grundstücke im Kanton TG ist. Die Bewertung durch AR und SG erfolgte gemäss dem einschlägigen Kreisschreiben der Schweizerischen Steuerkonferenz nach denjenigen Regeln, die beim Fehlen eines Verkehrswertes gelten. Die Steuerschätzung des Kantons TG enthielt jedoch Verkehrswerte. AR und SG argumentieren, die Schätzungen stammten aus dem Jahr 2014 und seien daher für die Veranlagung 2012 nicht massgebend. Gleichwohl verwendeten sie von diesen Schätzungen die Ertragswerte, was sich zulasten des Rekurrenten auswirkte, nicht aber die Verkehrswerte. Die rückwirkende Anwendung der Schätzungen war wegen veränderter Verhältnisse geboten, weshalb der Rekurs des Aktionärs gutgeheissen und die Sache zur neuen Bewertung an die Veranlagungsbehörde zurückgewiesen wurde (Urteil der Verwaltungsrekurskommission, Abteilung I/1, vom 12. September 2017, VRKE I/1-2017/46).

Präsident Thomas Vögeli, Richter Fritz Buchschacher und Markus Frei,
Gerichtsschreiber Philipp Lenz

X, Rekurrent,

vertreten durch lic.iur. Patrick Hofmanninger, Rechtsanwalt, Neugasse 6,
9401 Rorschach,

gegen



St.Galler Gerichte

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

betreffend

Kantons- und Gemeindesteuern (Einkommen und Vermögen 2012)

Sachverhalt:

A.- X, geb. 1967, ist in G/SG wohnhaft. Er ist im Bereich Immobilien tätig und Eigentümer mehrerer Grundstücke sowie an mehreren Immobiliengesellschaften, u.a. der t ag und der e ag, beide mit Sitz in Herisau, beteiligt. Für die Kantons- und Gemeindesteuern 2012 wurde er am 11. März 2015, nachdem er trotz mehreren Mahnungen und Bussen keine Steuererklärung eingereicht hatte, ermessensweise mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. xxx.– und einem steuerbaren Vermögen von Fr. xxx.– veranlagt. Gegen diese Veranlagung erhob der Pflichtige am 17. April 2015 Einsprache und reichte gleichzeitig die Steuererklärung ein. Am 24. August 2016 wurde X mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. xxx.– und einem steuerbaren Vermögen von Fr. xxx.– veranlagt. Die Änderung der ursprünglich veranlagten Steuerfaktoren erfolgte mittels einer Korrekturveranlagung. Gegen diese erhob X mit Eingabe vom 27. September 2016 Einsprache und verlangte eine Änderung der Vermögensbewertung. Das Kantonale Steueramt hiess die Einsprache mit Entscheid vom 19. Januar 2017 teilweise gut und veranlagte X mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. xxx.– und einem steuerbaren Vermögen von Fr. xxx.–.

B.- Mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 23. Februar 2017 erhob X Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem Antrag, der Einspracheentscheid vom 19. Januar 2017 sei teilweise aufzuheben und das steuerbare Vermögen G/SG sei auf Fr. xxx.–, das steuerbare Vermögen Kanton St. Gallen auf Fr. xxx.– und das satzbestimmende Vermögen auf Fr. xxx.– festzusetzen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Rekursgegners. Die

Vorinstanz beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 28. März 2017 die Abweisung des Rekurses. Der Rekurrent nahm mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 20. April 2017 zur



vorinstanzlichen Vernehmlassung Stellung und hielt an seinem Antrag fest.

Auf Einzelheiten wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurskommission ist zum Sachentscheid zuständig (Art. 194 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, abgekürzt: StG; Art. 41 lit. h Ziff. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP). Die Befugnis zur Rekurshebung ist gegeben. Der Rekurs vom 23. Februar 2017 ist rechtzeitig eingereicht worden und erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 194 Abs. 1 StG; Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.- Anfechtungsobjekt ist der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 19. Januar 2017. Streitig ist die steuerliche Bewertung der 100'000 Aktien der t ag. Diese wurden von der Vorinstanz im Einspracheentscheid mit Fr. xxx.– bewertet (in der Korrekturveranlagung noch mit Fr. xxx.–).

a) Das Vermögen wird zum Verkehrswert bewertet, soweit die gesetzlichen Bestimmungen nichts anderes vorsehen (vgl. Art. 54 StG). Wertpapiere werden nach dem Kurswert oder, wenn kein solcher besteht, nach dem inneren Wert (Art. 56 Abs. 1 StG) – der dem Verkehrswert entspricht (vgl. VRKE I/2-2012/54 vom 26. August 2013 E. 3a/aa, publiziert in: www.gerichte.sg.ch) – bewertet. Die Bewertung erfolgt dabei nach einheitlichen Kriterien auf der Grundlage der Wegleitung zur Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer, Kreisschreiben Nr. 28 vom 28. August 2008 der Schweizerischen Steuerkonferenz (nachfolgend: KS Nr. 28, publiziert in: www.steuerkonferenz.ch). Dieses Kreisschreiben stellt zwar weder Bundesrecht dar noch zählt es zum kantonalen Recht und vermag als



Verwaltungsverordnung weder Rechte noch Pflichten zu begründen. Es gilt indessen nach ständiger Praxis des Bundesgerichts als zuverlässige Methode zur Bestimmung des Verkehrswertes, da in ihm die für die Preisbildung bei den nicht an der Börse kotierten Aktien im Allgemeinen massgebenden Überlegungen zum Ausdruck kommen (Urteile des Bundesgerichts 2C_504/2009 vom 15. April 2010 E. 3.3 und 2C_800/2008 vom 12. Juni 2009 E. 5.1; GVP 1995 Nr. 22; vgl. Schneller/Widrig/Wigger, Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert, in: Der Schweizer Treuhänder, 5/09, S. 364).

b) Unbestritten ist, dass die t ag bzw. deren Tochter e ag Immobiliengesellschaften sind. Diese haben ihren Sitz im Kanton Appenzell Ausserrhoden. Die e ag ist Eigentümerin von vier Grundstücken im Kanton Thurgau. Die Vorinstanz übernahm die Bewertung durch die Steuerverwaltung Appenzell Ausserrhoden und setzte den Verkehrswert der vier Grundstücke im Kanton Thurgau auf Fr. 33'787'417.– fest (act. 6/III/b und c). Diese Bewertungen kamen zustande, indem die Steuerverwaltung Ausserrhoden die faktischen Erträge gemäss den amtlichen Schätzungen des Kantons Thurgau aus dem Jahr 2014 mit einem Satz von 6,12% kapitalisierte und die so ermittelten Ertragswerte den Verkehrswerten gleichsetzte (act. 6/III/a-c). Demgegenüber beträgt die Summe der amtlichen Verkehrswerte gemäss den Schätzungen des Kantons Thurgau vom 26. November 2014 lediglich Fr. xxx.–.

c) Die Vorinstanz hielt im Einspracheentscheid fest, bei der e ag sei in der Steuerperiode 2012 eine Aufrechnung von Fr. xxx.– für Zinsen auf verdecktem Eigenkapital vorgenommen worden. Die Steuerpflichtige habe dagegen Einsprache erhoben mit der Begründung, die Verkehrswerte der Liegenschaften würden die Buchwerte wesentlich übersteigen. Die Einsprache sei in diesem Punkt gutgeheissen und die Mieteinnahmen der Liegenschaften im Kanton Thurgau mit 6,12 % kapitalisiert worden, wodurch das verdeckte Eigenkapital vollständig beseitigt worden sei. Alles in allem habe sich für das Jahr 2012 ein Verkehrswert der Immobilien von ca. 35 Millionen Franken ergeben, welcher in die Aktienbewertung eingeflossen sei. In derartigen Fällen werde der Steuerpflichtige auf die gewählte Bewertungsmethode behaftet und diese werde in der Regel während fünf Steuerperioden angewendet. Weiter sei zu bemerken, dass die in der Einsprache vorgelegten Schätzungen des Kantons Thurgau im Jahr 2014 gemacht worden seien und somit für die Vermögenssteuer für 2012 nicht angewendet werden könnten.



Der Rekurrent macht geltend, für die Jahre 2012 und 2013 hätten noch keine amtlichen Schätzungen vorgelegen, an denen sich die Verkehrswertermittlung hätte ausrichten können. Es stelle keine pflichtgemässe Ermessensausübung dar, wenn angenommen werde, die Liegenschaften hätten 2012 und 2013 einen exorbitant höheren Wert gehabt als 2014, obwohl sich weder an Ausbau noch Nutzung irgendetwas geändert und auch der Markt keine solchen gravierenden Einbrüche verzeichnet habe. Viel plausibler sei es anzunehmen, der Verkehrswert 2012 und 2013 liege etwa in der Höhe der Schätzung aus dem Jahr 2014. Aufgrund der Mindestbewertung zum Buchwert sei indessen auf die höher als die geschätzten Verkehrswerte verbuchten Buchwerte von insgesamt Fr. xxx.– abzustellen.

d) Nach Abs. 3.5 des Kreisschreibens Nr. 28 gilt bei Immobiliengesellschaften als Unternehmenswert der Substanzwert (Ziff. 42). Unüberbaute und überbaute Grundstücke von Immobilien-Gesellschaften werden zum Verkehrswert bewertet; wenn dieser nicht bekannt ist zur amtlichen Schätzung oder zum kapitalisierten Ertragswert, jedoch mindestens zum Buchwert. Falls Grundstücke zum Verkehrswert oder zum Ertragswert bewertet werden oder die amtliche Schätzung dem Verkehrswert entspricht, beträgt der Abzug für latente Steuern 15 %. Als Kapitalisierungssatz für Mietzinserträge gilt – vorbehältlich kantonaler Regelungen – der um ein Prozentpunkt erhöhte Zinssatz für Althypotheken im ersten Rang am Ende der für die Bewertung massgebenden Steuerperiode.

Im vorliegenden Fall wurden die Grundstücke im Kanton Thurgau am 26. November 2014 neu geschätzt. Die Schätzung erfolgte im Rahmen einer Zwischenschätzung gestützt auf die §§ 4 und 5 der Verordnung des Thurgauer Regierungsrates über die Steuerschätzung der Grundstücke vom 24. November 1992 (640.12). Solche Zwischenschätzungen können vom Eigentümer beantragt oder von Amtes wegen vorgenommen werden. Aufgrund der Schätzungsmitteilungen lagen die früheren Verkehrswerte im Bereich von 10 bis 20% der neu geschätzten Werte. Die Zwischenschätzungen wurden somit offensichtlich aufgrund wesentlich veränderter Verhältnisse vorgenommen. Bei dieser Sachlage geht das Argument der Vorinstanz fehl, die im Jahr 2014 vorgenommenen Schätzungen seien für die Vermögensveranlagungen 2012 nicht massgebend. Die Praxis wendet Schätzungen, die aufgrund wesentlich veränderter Verhältnisse vorgenommen werden, regelmässig



rückwirkend an. Daher ist im vorliegenden Fall nicht von einem Sachverhalt auszugehen, bei dem im Sinne von Abs. 3.5 Rz 43 des Kreisschreibens Nr. 28 kein Verkehrswert bekannt ist. Unerheblich ist im Weiteren, ob die Verkehrswertschätzungen im Kanton Thurgau möglicherweise auf anderen Grundlagen beruhen als bei einer Schätzung im Sitzkanton der Gesellschaft oder dem Wohnort des Aktionärs. Die Bewertung von Grundstücken für die Vermögenssteuer ist in der Schweiz nicht harmonisiert (Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, 3. Aufl. 2017, N 5 der Vorbem. zu Art. 13 bis 14a StHG).

Zwar sieht Abs. 3 des Kreisschreibens Nr. 28 vor, dass der Verkehrswert von nichtkотиerten Wertpapieren in der Regel durch den Sitzkanton der zu bewertenden Gesellschaft vorgenommen wird, und beim Fehlen eines Verkehrswertes ist die amtliche Schätzung oder der kapitalisierte Ertragswert, jedoch mindestens der Buchwert, heranzuziehen. Vorliegend bestanden Verkehrswertschätzungen des Belegenheitskantons Thurgau (act. 6/I/d). Von diesen Schätzungen wich der Sitzkanton Appenzell-Ausserrhoden ab, zumindest beim Verkehrswert. Er übernahm die Verkehrswerte der Thurgauer Schätzungen nicht, sondern lediglich deren Mietwerte und kapitalisierte diese mit einem Satz von 6,12 % (vgl. act. 6/III/b). Dies belegt im Übrigen, dass die Vorinstanz widersprüchlich argumentiert, wenn sie behauptet, die Schätzung 2014 sei für zurückliegende Perioden nicht anwendbar, und gleichwohl die auf den Mietwerten der Schätzungen 2014 beruhenden Verkehrswerte übernimmt. Die Vorinstanz begründet ihren Standpunkt mit der Argumentation der Gesellschaft im Rahmen deren Veranlagung für die Gewinnsteuer in Appenzell-Ausserrhoden. Zu diesen Veranlagungen finden sich aber nur eine Berechnung des verdeckten Eigenkapitals sowie die Kapitalisierung der Erträge gemäss den Schätzungen des Kantons Thurgau von 2014 und die Bewertungsformulare in den Akten (act. 6/III/a bis d). Selbst wenn diesbezüglich also gleichsam ein Durchgriff auf die Aktiengesellschaft vorgenommen würde, lässt sich die Argumentation der Vorinstanz aufgrund der vorliegenden Akten nicht nachvollziehen.

Somit bleibt festzuhalten, dass bei der von der Vorinstanz übernommenen Aktienbewertung des Kantons Appenzell-Ausserrhoden die thurgauischen Schätzungen selektiv angewendet wurden, nämlich nur in Bezug auf die Mietwerte, während die Verkehrswerte ausser Acht gelassen wurden. Das KS 28 sieht wie erwähnt



vor, dass beim Fehlen eines Verkehrswertes Grundstücke einer Immobiliengesellschaft zur amtlichen Schätzung oder zum kapitalisierten Ertragswert zu bewerten sind. Weshalb im konkreten Fall von der amtlichen Schätzung nur der Mietwert, nicht aber der Verkehrswert übernommen wurde, erschliesst sich aus den vorliegenden Akten nicht. Das KS 28 gibt zwar der amtlichen Schätzung nicht den Vorzug gegenüber dem kapitalisierten Ertragswert (gemeint ist damit der kapitalisierte Mietwert). Wenn aber die amtliche Schätzung des Belegenkantons einen Verkehrswert ausweist, ist dieser zu übernehmen und nicht auf der Grundlage eines Hilfswertes eine eigene Schätzung vorzunehmen. Es ist zudem methodisch unzulässig, ohne stichhaltigen Gründe von einer ausserkantonalen Schätzung nur jene Faktoren zu übernehmen, die zu einer höheren Steuerbelastung führen, während die anderen Faktoren mit der Ablehnung deren rückwirkenden Anwendung ausser Betracht gelassen werden.

e) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Grundstücke der e ag für die Aktienbewertung mit den Verkehrswerten gemäss den Schätzungen des Kantons Thurgau vom 26. November 2014 bzw. den Buchwerten zu bewerten sind und nicht nach den kapitalisierten Erträgen. Dementsprechend ist der Rekurs gutzuheissen und der angefochtene Einspracheentscheid vom 19. Januar 2017 aufzuheben. Die Angelegenheit ist zur Neuveranlagung des Vermögens im Sinne der Erwägungen gestützt auf Art. 56 VRP an die Vorinstanz zurückzuweisen. Aufgrund der nur teilweise nachvollziehbaren Vermögensveranlagung (vgl. act. 6/II/c) ist eine Korrektur der Veranlagung durch das Gericht nicht möglich.

4.- Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten zu Lasten des Staates (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 1'000.– ist angemessen (Art. 7 Ziff. 122 Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Dem Rekurrenten ist der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– zurückzuerstatten.

Der Rekurrent hat Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Sein Vertreter hat keine Honorarnote eingereicht, weshalb die Entschädigung ermessensweise festzusetzen ist (Art. 6 und 19 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt: HonO). Im vorliegenden Fall ist eine



Entschädigung von Fr. 1'500.– zuzüglich 4% Barauslagen und Mehrwertsteuer angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b HonO).

Entscheid:

1. Der Rekurs wird gutgeheissen, der Einspracheentscheid vom 19. Januar 2017 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuen Veranlagung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die amtlichen Kosten von Fr. 1'000.– trägt der Staat.
3. Dem Rekurrenten wird der Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– zurückerstattet.
4. Das Kantonales Steueramt entschädigt den Rekurrenten mit Fr. 1'560.– zuzügl. MwSt.