



**Fall-Nr.:** I/2-2005/20  
**Stelle:** Verwaltungsrekurskommission  
**Rubrik:** Abgaben und öffentliche Dienstpflichten  
**Publikationsdatum:** 07.09.2005  
**Entscheiddatum:** 07.09.2005

### **Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 07.09.2005**

**Art. 239 Satz 1, 54, 57 Abs. 1 StG: Für die Bemessung der Grundsteuer ist seit dem 1. Januar 2001 (Revision des StG durch das GGS) nicht mehr in jedem Fall die amtliche Verkehrswertschätzung massgebend. Dem Steuerpflichtigen ist es unbenommen, durch geeignete Mittel darzutun, dass der geschätzte Verkehrswert nicht mehr dem aktuellen Marktwert des Grundstücks zu Beginn der Steuerperiode entspricht (Verwaltungsrekurskommission I/2-2005/20 vom 7. September 2005).**

Präsident Ralph Steppacher, Mitglieder Verena Koller und Rudolf Lippuner;  
Gerichtsschreiberin Susanne Schmid Etter

In Sachen

A. B.,

Rekurrent,

vertreten durch

gegen

Gemeinderat C.,

Vorinstanz,

betreffend



Grundsteuer 2005

Sachverhalt:

A.- Mit Kaufvertrag vom 30. Juli 2004 erwarb A. B. die Grundstücke Nrn. 1 und 2 (Grundbuch C.) zu einem Kaufpreis von Fr. 425'000.--. Die Parzelle Nr. 1 umfasst 1'082 m<sup>2</sup> Wiesland sowie einen Schopf. Gemäss amtlicher Schätzung vom 17. Oktober 2002 betrug deren Verkehrswert Fr. 9'000.--. Das Grundstück Nr. 2 weist eine Fläche von 2'286 m<sup>2</sup> auf und war zum Zeitpunkt des Erwerbs mit einem Wohnhaus samt Käserei sowie einem Schweinestall überbaut, wobei jedoch seit längerer Zeit weder Käseherstellung noch Schweinehaltung betrieben wurden. Der am 17. Oktober 2002 geschätzte Verkehrswert betrug Fr. 915'000.--. A. B. beabsichtigte, den bestehenden Schweinestall in eine Einstellhalle für Baumaschinen und Lastkraftwagen umzunutzen.

B.- Mit Schreiben vom 30. Oktober 2004 beantragte A. B. beim Grundbuchamt C. die Neuschätzung dieser Grundstücke. Zur Begründung führte er an, dass er keinen Ertragswert für die Käseproduktion erziele und daher einen neu geschätzten Mietwert benötige. Am 12. Januar 2005 wurde die Schätzung durchgeführt. Am 21. Januar 2005 erfolgte die Eröffnung der Steuerwerte. Für das Grundstück Nr. 1 betrug der Verkehrswert unverändert Fr. 9'000.--, für Nr. 2 neu Fr. 409'000.--. Diese Schätzungen erwachsen unangefochten in Rechtskraft.

C.- Am 26. April 2005 veranlagte die Gemeindeverwaltung C. A. B. für das Jahr 2005 mit einer Grundsteuer von insgesamt Fr. 924.-- für die Grundstücke Nrn. 1 (Fr. 9.--) und 2 (Fr. 915.--), was einem Promille der Verkehrswerte gemäss Schätzung vom 17. Oktober 2002 entsprach. Dagegen erhob der Pflichtige am 9. Mai 2005 Einsprache beim Gemeinderat C.. Er beantragte sinngemäss, der Berechnung der Grundsteuer 2005 seien die im Januar 2005 neu geschätzten tieferen Verkehrswerte zugrunde zu legen.

Mit Einsprache-Entscheid vom 24. Mai 2005 (Versand: 1. Juni 2005) wies der Gemeinderat C. die Einsprache ab.

D.- Mit Eingabe seiner Rechtsvertreterin vom 24. Juni 2005 erhob A. B. gegen diesen Entscheid Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission. Er beantragt unverändert, die



## St.Galler Gerichte

Grundsteuer für das Jahr 2005 sei anhand der im Januar 2005 ermittelten Verkehrswerte zu veranlagern.

In ihrer Vernehmlassung vom 18. Juli 2005 beantragt die Vorinstanz die vollumfängliche Abweisung des Rekurses.

Im Rahmen der Rekursbearbeitung hat die Verwaltungsrekurskommission zusätzliche Abklärungen getätigt, welche den Parteien zur Kenntnis gebracht wurden.

Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge wird, soweit notwendig, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurskommission ist zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur Rekuserhebung ist gegeben. Der Rekurs vom 24. Juni 2005 ist rechtzeitig eingereicht worden. Er erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 229 in Verbindung mit Art. 194 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, abgekürzt: StG; Art. 48 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.- Gegenstand des Rekurses ist die Bemessung der Grundsteuer für das Jahr 2005.

a) Der Rekurrent macht im Wesentlichen geltend, auf den von ihm im Sommer 2004 erworbenen Liegenschaften sei von der vorhergehenden Eigentümerin aus wirtschaftlichen Gründen schon seit längerer Zeit keine Käseproduktion und Schweinehaltung mehr betrieben worden. Er habe die Grundstücke Nrn. 1 und 2 gekauft, um den bestehenden Schweinestall in eine Einstellhalle für Baumaschinen umzunutzen. Bereits seit dem Sommer 2003 sei er mit der Verkäuferin in entsprechenden Verhandlungen gestanden und habe sich um die Erteilung einer Baubewilligung bemüht. Die Verkäuferin habe im November 2002 eine Immobilienschätzung erstellen lassen, um bei den Verkaufsverhandlungen einen marktgerechten Basispreis zu haben. Bereits im Zeitpunkt des Besitzesantrittes am 30. Juli 2004 hätte daher von Seiten des Grundbuchamtes gemäss Art. 6 GGS eine



Neuschätzung erfolgen sollen, da sich die wertbestimmenden Eigenschaften vor Ablauf von zehn Jahren wesentlich verändert hätten. Auch in Anwendung von Art. 30bis Abs. 1 StV hätte eine Neubewertung erfolgen sollen, weil sich der Marktpreis um mehr als zehn Prozent verändert habe. Im vorliegenden Fall betrage die prozentuale Veränderung zwischen der Schätzung vom 17. Oktober 2002 und jener vom 21. Januar 2005 nahezu 55 %. Nach Abbruch der Schweinestallungen im Mai 2005 sei seitens des Grundbuchamtes sofort eine neue reduzierte Schätzung für das Grundstück Nr. 2 erfolgt.

Die Vorinstanz bringt vor, die Grundsteuer werde nach dem für die Vermögenssteuer massgebenden Wert des Grundstücks zu Beginn des Kalenderjahres bemessen (Art. 239 StG). Der Steueranspruch entstehe mit Beginn des Kalenderjahres (Art. 237 Abs. 2 StG). Gemäss rechtskräftiger Schätzung habe der Wert des Grundstücks Nr. 1 am 1. Januar 2005 bei Fr. 9'000.-- und jener von Nr. 2 bei Fr. 915'000.-- gelegen. Damit sei die Rechnung für die Grundsteuer mit Fr. 924.-- zu Recht erfolgt. Solange keine andere Schätzung vorhanden sei, könne auch nicht beurteilt werden, ob der Verkehrswert noch dem Marktwert entspreche. Es könne nicht Sache der Gemeinde sein, jeweils zu Beginn des Kalenderjahres bei allen Grundstücken eine Neubeurteilung der Verkehrswerte vorzunehmen. Mit Zustimmung der Bürgerschaft vom 1. April 2005 zu Budget und Steuerplan sei die Grundsteuer auf ein Promille des Verkehrswerts privater Grundstücke festgesetzt worden.

b) Die Grundsteuer wird jährlich auf den in der Gemeinde gelegenen Grundstücken erhoben. Der Steueranspruch entsteht mit Beginn des Kalenderjahres und wird mit der Rechnungstellung fällig (Art. 237 StG). Die Steuer wird nach dem für die Vermögenssteuer massgebenden Wert des Grundstückes zu Beginn des Kalenderjahres bemessen (Art. 239 Satz 1 StG). Das Vermögen wird grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet (Art. 54 StG). Nach Art. 57 Abs. 1 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). Gemäss Art. 30bis Abs. 1 der Steuerverordnung (sGS 811.11, abgekürzt: StV) wird der Verkehrswert nach Art. 57 Abs. 1 StG im Verfahren nach dem Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 9.



## St.Galler Gerichte

November 2000 (sGS 814.1, abgekürzt: GGS) ermittelt. Er wird 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 zehn Prozent verändert haben. Art. 178bis Abs. 2 StG bestimmt, dass rechtskräftige Grundstückswerte für die Veranlagung der laufenden Steuerperiode verbindlich sind. Die Grundsteuer beträgt nach Art. 240 Abs. 1 StG für Grundstücke von natürlichen und juristischen Personen 0,3 bis 1,0 Promille (lit. a). Die zuständigen Gemeindeorgane bestimmen jährlich den Steuersatz gemäss lit. a dieser Bestimmung (Art. 240 Abs. 2 StG).

Nach Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS erfolgt in der Regel alle zehn Jahre eine Neubeurteilung der Schätzung. Zudem kann der Eigentümer eine Neuschätzung beantragen (Art. 6 Abs. 1 lit. b GGS) und ist eine solche nach einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften eines Objekts durchzuführen (Art. 6 Abs. 1 lit. c GGS). Der Eigentümer reicht das Begehren um Neubeurteilung beim zuständigen Grundbuchamt schriftlich ein (Art. 6 Abs. 2 GGS). Die Schätzungen werden von der Gebäudeversicherungsanstalt durchgeführt, wobei der Fachdienst für Grundstückschätzung die zuständige Stelle ist (Art. 3 und 4 der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 5. Dezember 2000, sGS 814.11, abgekürzt: VGS). Die Ermittlung der Schätzwerte erfolgt durch angestellte Fachpersonen, der Grundbuchverwalter am Ort der gelegenen Sache wirkt von Amtes wegen bei der Schätzung mit (Art. 5 und 6 VGS). Massgebend für die Schätzung sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Grundstückschätzung (Art. 7 VGS). Die Schätzwerte werden nach den allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln ermittelt (vgl. Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten und Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/Schweizerischer Verband der Immobilientreuhänder [Hrsg.], Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, insbesondere Abschnitte C und D). Der Fachdienst für Grundstückschätzung erlässt ergänzende Richtlinien und Weisungen (Art. 9 VGS).

c) Den gesetzlichen Bestimmungen ist zu entnehmen, dass als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer der zu Beginn des Kalenderjahres für die Vermögenssteuer massgebende Wert heranzuziehen ist. Nach den Bestimmungen zur Vermögenssteuer



erfolgt die Bewertung nach dem Verkehrswert, welcher bei Grundstücken dem Marktwert entspricht. Der Marktwert wird dabei mit dem mittleren Preis, zu dem ein Grundstück gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden kann, umschrieben. Im Gegensatz zur bis 31. Dezember 2000 gültigen Fassung von Art. 57 Abs. 1 StG (nGS 33-116) wird nicht mehr auf die in jedem Fall massgebende amtliche Verkehrswertschätzung verwiesen. Dies hat mit den ab 1. Januar 2001 für die Kantone verbindlichen harmonisierungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu tun. Danach ist es zwar nach wie vor zulässig, die Verkehrswerte in einem separaten, vom jährlichen Veranlagungsverfahren unabhängigen Verfahren festzulegen. Eine auf diesem Weg in Rechtskraft erwachsene Vermögenssteuerbewertung kann jedoch nur für die laufende Steuerperiode absolut verbindlich sein (vgl. auch Art. 178bis Abs. 2 StG). Der Steuerpflichtige kann den entsprechenden Wert bei einer späteren Vermögenssteuerveranlagung grundsätzlich wieder anfechten. Nicht mehr zulässig ist die früher vorgesehene Verbindlichkeit geschätzter Verkehrswerte für in der Regel zehn Jahre. Auch kann bei einem Eigentümerwechsel dem neuen Eigentümer die allfällige Rechtskraft des vermögenssteuerrechtlich massgebenden Liegenschaftswertes nicht entgegengehalten werden (vgl. zum Ganzen Botschaft der Regierung zum Gesetz über die Durchführung der Grundstücksbewertung vom 21. Dezember 1999, ABI 2000 S. 509 und 526; vgl. die ähnliche Entwicklung bei der Handänderungssteuer in GVP 1999 Nr. 25).

Sofern vom Steuerpflichtigen keine Einwendungen gegen den rechtskräftig geschätzten Verkehrswert erhoben werden und keine im Sinn von Art. 30bis StV erhebliche Veränderung der Marktpreisentwicklung stattgefunden hat, werden die Veranlagungsbehörden bei der Ermittlung des steuerbaren Vermögens nach wie vor auf den in früheren Jahren geschätzten Verkehrswert abstellen. Dem Pflichtigen ist es aber unbenommen, durch geeignete Mittel darzutun, dass jener Verkehrswert nicht mehr dem aktuellen Marktwert des Grundstücks zu Beginn der fraglichen Steuerperiode entspricht. Dazu muss er Indizien oder Umstände vorbringen, aus denen die Abweichung von der damaligen Schätzung hervorgeht. Dabei hat er für seine Darstellung Beweismittel anzubieten, soweit ihm dies zumutbar ist. Allerdings werden die Steuerbehörden den Verkehrswert im Veranlagungsverfahren mit einer gewissen



Zurückhaltung korrigieren, weil den konkreten Gegebenheiten im Rahmen des Schätzungsverfahrens in der Regel besser Rechnung getragen werden kann.

Da Art. 239 StG betreffend den massgebenden Grundstückwert auf die Vermögenssteuer verweist, gelten die gemachten Erwägungen auch für die Ermittlung des Verkehrswertes zur Bemessung der Grundsteuer.

d) Nachdem das Grundstück Nr. 1 sowohl in der Schätzung vom 17. Oktober 2002 als auch in jener vom 12./21. Januar 2005 mit einem Verkehrswert von Fr. 9'000.-- bewertet wurde, beschränken sich die nachfolgenden Erwägungen auf das Grundstück Nr. 2. Dieses befand sich am 17. Oktober 2002 im Eigentum der Käsereigenossenschaft H., die darauf eine Käserei sowie Schweinemast betrieb. Für die Ermittlung des Verkehrswertes stand folglich der mit diesen gewerblichen Tätigkeiten erwirtschaftete Ertrag im Vordergrund. Aus den Akten geht jedoch hervor, dass dieses Grundstück spätestens ab dem Frühjahr 2003 aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr der Käseproduktion und Schweinehaltung diene. Ohne Käsereibetrieb und Schweinehaltung widerspiegelte der Verkehrswert in der Höhe von Fr. 915'000.-- aber nicht mehr dessen aktuellen Marktwert. Dies zeigt sich auch in der von der Käsereigenossenschaft H. im Hinblick auf den Verkauf der Liegenschaft in Auftrag gegebenen privaten Schätzung vom 9. November 2002, die für die Parzellen Nrn. 1 und 2 ohne Milchverarbeitung einen Marktwert von Fr. 540'000.-- ermittelte. Dem Rekurrenten ist zuzustimmen, dass unter diesen Umständen bereits nach Aufgabe des Käsereibetriebs und der Schweinemast aufgrund der Umnutzung als wesentlicher Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften des Objekts eine Neubeurteilung der Schätzung angebracht gewesen wäre (Art. 6 Abs. 1 lit. c GGS).

Bei Erwerb der Liegenschaften Nrn. 1 und 2 am 30. Juli 2004 bezahlte der Rekurrent Fr. 425'000.--. Dieser Kaufpreis, der nicht einmal die Hälfte der geschätzten Verkehrswerte betrug, zeigt ebenfalls den ohne gewerbliche Nutzung noch verbleibenden, tieferen Marktwert. Er entspricht jenem Preis, zu dem diese Grundstücke effektiv veräussert werden konnten. Unter diesen Umständen vermag der im Jahr 2002 geschätzte Verkehrswert des Grundstücks Nr. 2 von Fr. 915'000.-- keine Gültigkeit als aktueller Marktwert per 1. Januar 2005 zu beanspruchen. Zudem muss



sich der Rekurrent als neuer Eigentümer, wie eingangs erwähnt, die alte Schätzung nicht entgegenhalten lassen.

Hinzu kommt, dass der Rekurrent beim Grundbuchamt C. mit Schreiben vom 30. Oktober 2004 eine Neuschätzung verlangt hatte. Er legte darin dar, dass er keine Käseproduktion betreibe, sondern eine Umnutzung anstrebe und daher eine neue Schätzung für den Mietwert benötige. Nachdem auf dieses Schreiben keine Reaktion einging, fragte er offenbar Anfang Dezember 2004 telefonisch nochmals beim Grundbuchamt C. nach und erhielt die Auskunft, dass im Dezember jeweils keine Schätzungen durchgeführt würden. Es mag zwar einleuchten, dass für die rechtzeitige Datenverarbeitung gegen Ende Jahr irgendwann ein Schlussstrich gezogen werden muss. Im vorliegenden Fall hätte jedoch das Grundbuchamt C. erkennen müssen, dass aufgrund der bereits seit längerer Zeit zurückliegenden Zweckänderung und der grossen Verkehrswertdifferenz zwischen der Schätzung vom 17. Oktober 2002 und dem im Sommer 2004 bezahlten Kaufpreis ein dringender Handlungsbedarf – insbesondere auch im Hinblick auf den Mietwert – bestand, und daher die Durchführung der Schätzung noch im November oder Dezember 2004 ermöglichen müssen. Angesichts des Gesuchs vom 30. Oktober 2004 wäre dies zweifellos zu bewerkstelligen gewesen.

Schliesslich zeigt sich auch anhand der am 12. Januar 2005 durchgeführten und am 21. Januar 2005 eröffneten Verkehrswertschätzung von Fr. 409'000.-- für das Grundstück Nr. 2 deutlich, dass der Marktwert Anfang 2005 keineswegs mehr dem im Jahr 2002 ermittelten Verkehrswert von Fr. 915'000.-- entspricht.

Lediglich der Vollständigkeit halber ist noch darauf hinzuweisen, dass entgegen der Behauptung des Rekurrenten kein Anwendungsfall von Art. 30bis Abs. 1 Satz 2 StV vorliegt. Dies würde die Veränderung der generellen Entwicklung der Marktpreise um mehr als zehn Prozent unabhängig vom Einzelfall voraussetzen.

e) Unter den dargelegten Umständen kann daher für die Bemessung der Grundsteuer des Grundstücks Nr. 2 nicht auf die Verkehrswertschätzung vom 17. Oktober 2002 abgestellt werden. Die damals geschätzten Fr. 915'000.-- widerspiegeln nicht den gemäss Art. 57 Abs. 1 StG massgebenden Verkehrswert dieser Liegenschaft zu Beginn



## St.Galler Gerichte

des Kalenderjahres 2005. Angesichts der aktuellen Schätzung vom 12./21. Januar 2005 rechtfertigt es sich, für die Bemessung der Grundsteuer 2005 den damals festgelegten Verkehrswert in der Höhe von Fr. 409'000.-- als Marktwert heranzuziehen. Dieser Betrag stellte den per 1. Januar 2005 erzielbaren mittleren Preis, zu dem ein Grundstück gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden kann, dar. Der Rekurrent beantragt zu Recht nicht das Abstellen auf die Schätzung vom 19./27. Mai 2005 mit einem Verkehrswert von Fr. 371'000.--, die nach Abbruch des Schweinestalls gemacht worden ist.

Der anzuwendende Steuersatz von einem Promille des Verkehrswertes ist nicht umstritten.

f) Der Rekurs ist somit gutzuheissen, und der angefochtene Einsprache-Entscheid der Vorinstanz vom 24. Mai 2005 (Versand: 1. Juni 2005) sowie die diesem zugrunde liegende Rechnung vom 26. April 2005 sind aufzuheben. Der Rekurrent ist für 2005 mit einer Grundsteuer von Fr. 9.-- (ein Promille von Fr. 9'000.--) für das Grundstück Nr. 1 und Fr. 409.-- (ein Promille von Fr. 409'000.--) für das Grundstück Nr. 2, insgesamt also Fr. 418.--, zu veranlagern.

3.- Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten von der Politischen Gemeinde C. zu tragen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 800.-- ist angemessen (vgl. Ziff. 362 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Da das Gemeinwesen finanzielle Interessen verfolgt, ist auf deren Erhebung nicht zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Die Finanzverwaltung ist anzuweisen, dem Rekurrenten den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 600.-- zurückzuerstatten.

Entscheid:

1. Der Rekurs wird gutgeheissen, und der angefochtene Einsprache-Entscheid der Vorinstanz vom 24. Mai 2005 (Versand: 1. Juni 2005) sowie die ihm zugrunde liegende Rechnung vom 26. April 2005 werden aufgehoben.

2. Der Rekurrent wird für 2005 mit einer Grundsteuer von Fr. 418.-- (ein Promille von Fr. 418'000.--, Gesamtverkehrswert der Grundstücke Nrn. 1 und 2) veranlagt.

3. Die Politische Gemeinde C. bezahlt die amtlichen Kosten von Fr. 800.--.



4. Die Finanzverwaltung wird angewiesen, dem Rekurrenten den Kostenvorschuss von Fr. 600.-- zurückzuerstatten.

Der Präsident:

Ralph Steppacher

Die Gerichtsschreiberin:

Susanne Schmid Etter