



Fall-Nr.: II/2-2011/5
Stelle: Verwaltungsrekurskommission
Rubrik: Schätzungen, Landwirtschaft und Jagd
Publikationsdatum: 20.02.2012
Entscheiddatum: 20.02.2012

Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 20.02.2012

Grundstückschätzung, Akteneinsicht, Art. 60 Abs. 2 KV (sGS 111.1), Art. 165 Abs. 1 StG (sGS 811.1), Art. 114 Abs. 1 und 2 DBG (SR 642.11), Art. 9 Abs. 1 GGS (sGS 814.1). Im Einspracheverfahren betr. amtliche Grundstückschätzung hat der Grundeigentümer einen Anspruch, dass ihm die Behörde die der Schätzung zugrundeliegenden Kriterien für die Einstufung des Grundstücks in eine bestimmte Lageklasse mitteilt. Er hat aber aufgrund des Steuergeheimnisses keinen Anspruch auf Bekanntgabe der amtlichen Schätzung bestimmter Grundstücke von Drittpersonen (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung II/2, 20. Februar 2012, II/2-2011/5).

Präsident Thomas Vögeli, Fachrichter Walter Rüegg und Reto Eleganti;
Gerichtsschreiber Thomas Scherrer

x, Rekurrent,

gegen

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

betreffend

Feststellungsverfügung

Sachverhalt:

A.- X ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 000 an der X-Strasse 00 in der politischen Gemeinde A. Das Grundstück mit einer Fläche von 1'567 m² ist mit dem Einfamilienhaus Vers.-Nr. 000 überbaut. Es wurde im Rahmen der alle zehn Jahre



St.Galler Gerichte

stattfindenden ordentlichen Neubeurteilung am 23. Juni 2011 mit einem Mietwert von Fr. 38'940.-- und einem Verkehrswert von Fr. 1'110'000.-- geschätzt. Diese Steuerwerte wurden X durch das Gemeindesteueramt A mit Verfügung vom 1. Juli 2011 eröffnet. Aus den beigelegten Berechnungsgrundlagen waren die Ermittlung des Mietwertes von Fr. 38'940.-- anhand eines Ansatzes von Fr. 100.-- pro Monat für die Garage und eines Ansatzes von Fr. 185.-- pro m² für die Nutzfläche von 204 m² des Einfamilienhauses sowie der Realwert von Fr. 1'434'000.-- und der Ertragswert von Fr. 649'000.-- ohne weitere Berechnungsdetails und der Faktor von 0,7 für die Gewichtung des Ertragswertes im Verhältnis zum Realwert bei der Bestimmung des Verkehrswertes ersichtlich.

Am 13. Juli 2011 erhob X Einsprache gegen die Schätzung und ersuchte um Verlängerung der Frist zur Begründung nach Zustellung der vollständigen Details zur Berechnung des Realwertes, des Ertragswertes und des Verkehrswertes sowie der Vergleichsberechnungen der Nachbarliegenschaften X-Strasse 00 und X-Strasse 0. Das Steueramt A teilte ihm am 19. Juli 2011 weitere Details der Berechnung mit, nämlich den Kapitalisierungssatz von 6% zur Ermittlung des Ertragswertes auf der Basis des Mietwertes, Neu-, Minder- und Zeitwerte des Gebäudes und der Umgebung sowie den Landwert des Umschwungs von 1'032 m², ermittelt auf der Basis einer Lageklassenziffer von 4,2, und des Mehrumschwungs von 400 m² zu einem Ansatz von Fr. 150.-- pro m². Die Berechnungen zu den Nachbarliegenschaften wurden nicht bekannt gegeben.

Am 25. Juli 2011 verlangte X, es seien ihm die detaillierten Berechnungsunterlagen zur Lageklassenbestimmung und die entsprechenden Berechnungen der Nachbarliegenschaften X-Strasse 00 und S-Strasse 0 zuzustellen. Er bat zudem, ihm die Rechtsgrundlagen bzw. das entsprechende Merkblatt bzw. die Weisung über die Anwendung des Kapitalisierungssatzes (langfristiger mittlerer Zinssatz von derzeit 3,5%) zu nennen. Sollte die Herausgabe der Unterlagen verweigert werden, sei eine anfechtbare Verfügung zu erlassen. Am 13. September 2011 gab ihm das kantonale Steueramt die von einer privaten Unternehmung sowie von der Gemeinde A erhobenen Mietwerte für Einfamilienhäuser in A bekannt, wies jedoch das Auskunftsgesuch betreffend die Nachbargrundstücke ab. Zur Begründung wurde auf die geltenden



St.Galler Gerichte

Richtlinien des kantonalen Steueramtes und der Gebäudeversicherungsanstalt vom 5. Februar 2009 betreffend Auskünfte über Grundstückschätzungen verwiesen.

B.- X erhob gegen den Entscheid des kantonalen Steueramtes vom 13. September 2011 mit Eingabe vom 20. September 2011 (Postaufgabe: 21.09.11) Rekurs bei der Verwaltungsrekurs-kommission mit den Anträgen, der angefochtene Entscheid sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge aufzuheben und die Vorinstanz anzuweisen, alle zum Nachvollzug der Lageklassenziffer von 4,2 relevanten Unterlagen und die detaillierten "Berechnungsgrundlagen Steuerwerte" der Nachbargrundstücke X-Strasse 00 und X-Strasse 0 herauszugeben. Die Vorinstanz beantragte mit Vernehmlassung vom 25. Oktober 2011, der Rekurs sei unter Kostenfolge abzuweisen. Der Rekurrent äusserte sich dazu mit Eingabe vom 5. November 2011. Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen.

Anfechtungsobjekt ist nicht der Entscheid über die Einsprache gegen eine Verfügung über die Grundstückswerte im Sinn von Art. 180 Abs. 1 des Steuergesetzes (sGS 811.1, abgekürzt: StG). Der Rekurrent wendet sich vielmehr gegen den Entscheid des kantonalen Steueramtes, ihm im Einspracheverfahren gegen die verfügten Steuerwerte bestimmte Unterlagen nicht offen zu legen. Damit rügt er eine Verletzung des Akteneinsichtsrechts, über welches die Vorinstanz in der angefochtenen und selbständig anfechtbaren Zwischenverfügung entschieden hat (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/ Meuter, Handkommentar zum DBG, 2. Aufl. 2009, N 46 zu Art. 131 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer, SR 642.11, abgekürzt: DBG, und N 34 zu Art. 132 DBG). Einspracheentscheide betreffend die besondere Verfügung über die Grundstückswerte sind gemäss Art. 194 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 180 StG bei der Verwaltungsrekurskommission anfechtbar. Da Zwischenverfügungen bei der für die Hauptsache zuständigen Instanz anfechtbar sind, ist die Verwaltungsrekurskommission zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur Rekuserhebung ist gegeben. Der Rekurs vom 20. September 2011 (Postaufgabe: 21.09.11) ist rechtzeitig innerhalb der 30-tägigen Rekursfrist eingereicht worden. Er erfüllt in formeller und inhaltlicher



Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 48 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.- Der Rekurrent rügt eine Verletzung des Akteneinsichtsrechts hinsichtlich der Kriterien, die bei der Landbewertung zur Annahme einer Lageklassenziffer von 4,2 führten. Die Vorinstanz hat in der angefochtenen Zwischenverfügung zur Ermittlung der Lageklassenziffer keine Stellung bezogen und dem Rekurrenten die Einsicht in die entsprechenden Berechnungsgrundlagen damit im Ergebnis verweigert.

Im Verfahren vor den Steuerbehörden kann der Betroffene gemäss Art. 165 Abs. 1 StG Akten, die er eingereicht oder unterzeichnet hat, einsehen; die übrigen Akten stehen ihm nach abgeschlossener Ermittlung des Sachverhaltes zur Einsicht offen, soweit nicht öffentliche oder private Interessen entgegenstehen. Die Regelung entspricht den Vorgaben des Art. 41 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (SR 642.14, abgekürzt: StHG) und deckt sich inhaltlich mit Art. 114 Abs. 1 und 2 DBG. Der Anspruch auf Akteneinsicht besteht auch im Einspracheverfahren (vgl. Art. 181 Abs. 1 StG). Das Akteneinsichtsrecht umfasst in laufenden Verfahren alle Akten, welche die Behörde für ihren Entscheid verwendet (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., N 30 zu Art. 114 DBG). Allgemein fordert das rechtliche Gehör, dass auch interne Akten einsehbar sind, wenn ihr Einfluss auf den Ausgang des Verfahrens nicht auszuschliessen ist. Eingesehen werden dürfen deshalb alle Akten, welche geeignet sind, Grundlage des späteren Entscheides zu bilden. Dass die Akten im konkreten Verfahren tatsächlich als Beweismittel herangezogen werden, ist nicht erforderlich (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., N 33 zu Art. 114 DBG).

Die Vorinstanz hat für die Schätzung des Landwertes auf die Lageklassenmethode abgestellt und zur Bestimmung des Verhältnisses zwischen Baukosten und Landwert für das Grundstück des Rekurrenten eine Lageklassenziffer von 4,2 festgelegt. Diese Bewertung wurde dem Rekurrenten mit den Berechnungsgrundlagen der Schätzung am 19. Juli 2011 mitgeteilt (vgl. act. 6-1.04). Gemäss den von der Vorinstanz angewendeten Schätzungsrichtlinien ergibt sich die Ziffer aus dem Durchschnitt der Einstufung des zu schätzenden Grundstücks in eine Rangordnung zwischen 1 und 10 nach insgesamt fünf Kriterien, nämlich dem Standort, der Nutzung, der Wohnlage, der



Erschliessung und den Marktverhältnissen (vgl. Art. 9 Abs. 1 der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung, sGS 814.11, abgekürzt: VGS; Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten und Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/Schweizerischer Verband der Immobilientreuhänder [Hrsg.], Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Ausgabe 2005, nachfolgend: Schätzerhandbuch, Tabelle 10, S. 244). Die Festlegung der Lageklassenziffer anhand dieser Kriterien stellt einen wesentlichen Schritt auf dem Weg zur Ermittlung des Landwertes und damit des Verkehrswertes eines Grundstücks dar und gehört damit zur Begründung der Schätzung (vgl. die Darstellung auf dem früheren Schätzungskataster; act. 6-3.10).

Indem die Vorinstanz dem Rekurrenten die Details zur Ermittlung der Lageklassenziffer von 4,2 für sein Grundstück nicht bekannt gegeben hat, hat sie deshalb seinen Anspruch auf Akteneinsicht verletzt. Unbehelflich ist insbesondere der Einwand der Vorinstanz, der Rekurrent hätte die Einzelheiten telefonisch in Erfahrung bringen können. Der Rekurrent hat mehrfach schriftlich um die entsprechenden Angaben ersucht. Die Einstufungen des Grundstückes anhand der einzelnen Kriterien sind elektronisch erfasst und hätten dem Rekurrenten als Ausdruck ohne Weiteres ausgehändigt werden können. Mittlerweile hat die Vorinstanz in der Vernehmlassung zum Rekurs die Einstufungen des Grundstückes nach den fünf Kriterien, nämlich Standort (Dorf in wichtiger Region) 3,5, Nutzung (Wohnzone) 5, Wohnlage (Attraktivität) 5, Erschliessung (öffentlicher Verkehr) 3,5, Marktverhältnisse (Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt) 4, bekannt gegeben. Das Schätzerhandbuch ist allgemein zugänglich und Auszüge, beispielsweise die angewendete Tabelle 10, können dem Rekurrenten soweit erforderlich in Form von Kopien zugänglich gemacht werden. Einen Anspruch auf die einzelnen Detailangaben, welche den Einstufungen der fünf Lageklassen-Kriterien zugrundeliegen, hat der Rekurrent hingegen nicht. Die Schätzungsbehörde hat die detaillierten Kriterien mitzuteilen. Die einzelnen Elemente, weshalb bspw. eine Wohnlage als "mittel" oder als "gut" eingeschätzt wird, sind nicht Teil der Akten und der Schätzungsunterlagen. Diese festzuhalten würde den Rahmen einer Schätzung sprengen. Der Eigentümer ist aufgrund der Bekanntgabe der vorliegend vermerkten Kriterien ohne weiteres imstande, ein Rechtsmittel gegen eine Schätzung zu begründen.



Aus dem Gesagten folgt, dass dem Rekurrenten in der Vernehmlassung die zum Nachvollzug der Lageklassenziffer relevanten Unterlagen eröffnet wurden, weshalb der Rekurs in diesem Punkt gegenstandslos geworden ist. Die Verletzung des Einsichtsrechts ist jedoch bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen (vgl. dazu nachfolgend E. 4).

3.- Der Rekurrent beantragt sodann, es seien ihm die detaillierten "Berechnungsgrundlagen Steuerwerte" der Nachbargrundstücke X-Strasse 00 und X-Strasse 0 herauszugeben.

a) Der Rekurrent macht zu Recht nicht geltend, bei den Berechnungsgrundlagen für die Schätzungen der Nachbargrundstücke handle es sich um Akten, welche von der Vorinstanz zur Entscheidungsfindung beigezogen worden seien. Grundstücke werden nicht anhand von Vergleichen mit Schätzungen anderer Objekte geschätzt. Vielmehr ist jedes Objekt für sich nach den in Gesetz und Verordnung vorgeschriebenen Schätzungsregeln zu bewerten. Die Schätzung der Steuerwerte eines Grundstückes richtet sich gemäss Art. 4 in Verbindung mit Art. 1 lit. a des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, abgekürzt: GGS) nach dem Steuergesetz. Der Mietwert bzw. der Verkehrswert entspricht dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend vermietet bzw. veräussert werden (vgl. Art. 34 Abs. 2 und Art. 57 Abs. 1 StG). Die Schätzungswerte werden gemäss Art. 9 VGS nach den allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln ermittelt (Abs. 1), wobei der Fachdienst für Grundstückschätzung ergänzende Richtlinien und Weisungen (Abs. 2) erlässt. Dieser Schätzungsmethode liegt nicht das System der Ableitung neuer Schätzungswerte aus bestehenden früheren Schätzungen – sei es des zu schätzenden Objektes, sei es anderer Objekte – zugrunde.

Dem verfahrensrechtlich begründeten Akteneinsichtsrecht im Sinn von Art. 165 Abs. 1 StG steht im Übrigen die gesetzliche Geheimhaltungspflicht der Steuerbehörde gegenüber. Gemäss Art. 162 Abs. 1 StG sind die mit dem Vollzug des Steuergesetzes betrauten Personen zur Geheimhaltung verpflichtet. Nach Art. 162 Abs. 2 StG werden die letzten rechtskräftigen Steuerfaktoren gemäss der Veranlagung von natürlichen



St.Galler Gerichte

Personen für Einkommen und Vermögen sowie von juristischen Personen für Gewinn und Kapital gegen Gebühr einem Dritten, der ein wirtschaftliches Interesse nachweist, mitgeteilt. Die Steuerfaktoren bei der Grundstückgewinnsteuer, der Quellensteuer, der Grundsteuer und der Minimalsteuer sowie das Steuersubstrat der indirekten Steuern werden nicht mitgeteilt (vgl. Weidmann/Grossmann/ Zigerlig, Wegweiser durch das st. gallische Steuerrecht, 6. Aufl. 1999, S. 375). Die kantonale Regelung bewegt sich im Rahmen der Vorgaben von Art. 39 Abs. 1 StHG, wonach die mit dem Vollzug der Steuergesetze betrauten Personen zur Geheimhaltung verpflichtet sind und eine Auskunftspflicht vorbehalten wird, soweit hierfür eine gesetzliche Grundlage im Bundesrecht oder im kantonalen Recht besteht. Eine vergleichbare Regelung trifft das Recht zur direkten Bundessteuer in Art. 110 DBG, wonach, wer mit dem Vollzug des Gesetzes betraut ist oder dazu beigezogen wird, über Tatsachen, die ihm in Ausübung seines Amtes bekannt werden, und über die Verhandlungen in den Behörden Stillschweigen bewahren und Dritten den Einblick in amtliche Akten verweigern muss (Abs. 1). Eine Auskunft ist zulässig, soweit hierfür eine gesetzliche Grundlage im Bundesrecht gegeben ist (Abs. 2).

Der Rekurrent verlangt Einsicht in die Berechnungsgrundlagen, nach denen die Steuerwerte der benachbarten Liegenschaften X-Strasse 00 und X-Strasse 0 amtlich geschätzt wurden. Diese Angaben gehen über die Steuerfaktoren, für deren Bekanntgabe gemäss Art. 162 Abs. 2 StG ein wirtschaftliches Interesse genügt, hinaus. Deren Bekanntgabe hätte einen Eingriff in das Steuergeheimnis der betroffenen Grundeigentümer zur Folge (zur Interessenabwägung vgl. nachfolgend E. 3b/bb).

b) Der Rekurrent begründet seinen Anspruch damit, dass die Einhaltung des Rechtsgleichheitsgebots lediglich anhand dieser Schätzungen der Nachbargrundstücke überprüft werden könne und Art. 60 der Verfassung des Kantons St. Gallen (sGS 111.1, abgekürzt: KV), wonach die Behörden von sich aus oder auf Anfrage über ihre Tätigkeit informieren, soweit keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen, den Grundsatz der Öffentlichkeit der Verwaltung statuieren.

aa) Die Vorinstanz hat ein schutzwürdiges Interesse des Rekurrenten an der Offenlegung der Berechnung der Schätzungswerte der Nachbarobjekte verneint mit der



Begründung, für die aktuelle Schätzung seines Grundstückes seien die Schätzungen der Nachbargrundstücke nicht relevant. Solche Schätzungen würden weder von den Schätzern noch von den Rechtsmittelinstanzen zum Vergleich beigezogen. Ein Vergleich hätte höchstens dann eine gewisse Aussagekraft, wenn alle Schätzungen gleichzeitig vorgenommen würden. Für die Schätzung seien in erster Linie Marktdaten zu den tatsächlich bezahlten Baulandpreisen sowie Mietzinsen im relevanten Zeitraum und in der besagten Region massgebend. Der Rekurrent hält dem entgegen, die Vorinstanz habe nicht zu begründen, warum er die geforderten Daten nicht benötige. Vielmehr habe sie zu prüfen, ob ein öffentliches Geheimhaltungsinteresse oder ein schützenswertes privates Interesse bestehe, das höher zu gewichten sei als sein Interesse an den verlangten Informationen. Eine unvoreingenommene Güterabwägung könne nur zum Schluss kommen, dass sein Interesse, die sachliche und rechtmässige Richtigkeit der Schätzwerte zu überprüfen, höher zu werten sei. In einem demokratischen Rechtsstaat müsse wohl kaum weiter begründet werden, dass der Bürger die Tätigkeit der Verwaltung wirksam kontrollieren können müsse, insbesondere wenn er von ihr direkt in seinem rechtlich geschützten Interesse betroffen sei.

bb) Art. 60 Abs. 1 KV verankert den Grundsatz der Öffentlichkeit der Verwaltung mit Geheimnisvorbehalt (vgl. Botschaft und Verfassungsentwurf der Verfassungskommission vom 17. Dezember 1999, in: ABI 2000 S. 320). Das in der Verfassung verankerte Öffentlichkeitsprinzip ist allerdings nicht als Grundrecht oder verfassungsmässiges Recht des Bürgers zu verstehen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts B 2010/123 vom 16. Dezember 2010 E. 2.5; publiziert auf: www.gerichte.sg.ch). Es steht zudem in diametralem Gegensatz zum Steuergeheimnis. Allein gestützt auf dieses Prinzip, das ausdrücklich entgegenstehende öffentliche oder schützenswerte private Interesse schützt, kann das Steuergeheimnis deshalb nicht durchbrochen werden (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/ Meuter, a.a.O., N 15 zu Art. 110 DBG zur Bedeutung des Bundesgesetzes über das Öffentlichkeitsprinzip der Verwaltung, SR 152.3, im Recht der direkten Bundessteuer).

Gemäss Art. 60 Abs. 2 KV regelt das Gesetz die Informationsverbreitung und den Zugang zu amtlichen Informationen. Der Gesetzgeber ist diesem Auftrag bisher nicht durch den Erlass eines Informationsgesetzes nachgekommen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts B 2010/123 vom 16. Dezember 2010 E. 2.2-2.4). Jedoch



umschreibt Art. 9 GGS das Recht, in die rechtskräftigen Schätzungsergebnisse von Grundstücken Dritter Einsicht zu nehmen. Dritten werden die rechtskräftigen Schätzungsergebnisse bekannt gegeben, wenn sie ein schutzwürdiges Interesse glaubhaft machen (Art. 9 Abs. 1 GGS). Eigentümern, Grundpfandgläubigern und Bürgen von Grundpfandforderungen wird Einsicht in die Schätzungsunterlagen gewährt und auf Verlangen eine Kopie ausgehändigt (Abs. 9 Abs. 2 GGS). Der Gesetzgeber hat mit dieser Regelung entsprechend der von Art. 60 Abs. 1 KV vorgeschriebenen Interessenabwägung das Verhältnis zwischen dem Informationsbedürfnis einerseits und dem privaten Geheimhaltungsinteresse anderseits geklärt. Einsicht in die über das Schätzungsergebnis hinausgehenden Schätzungsunterlagen erhalten danach einzig Eigentümer, Grundpfandgläubiger und Bürgen von Grundpfandforderungen. Weiteren Personen kommt – bei glaubhaft gemachtem schützenswerten Interesse - lediglich ein Anspruch auf Kenntnis der rechtskräftigen Schätzungsergebnisse zu.

Der Rekurrent beantragt die Offenlegung der Berechnungsgrundlagen der Steuerwerte der Nachbargrundstücke X-Strasse 00 und X-Strasse 0. Einsicht in die Schätzungsunterlagen erhalten jedoch nach der vom Gesetzgeber vorgenommenen Interessenabwägung neben dem Eigentümer lediglich Gläubiger, für deren Forderungen letztlich das Schätzungsobjekt haftet. Die Vorinstanz hat deshalb zu Recht darauf hingewiesen, dass sich der Rekurrent nicht auf Art. 9 Abs. 2 GGS stützen kann. Anderen Personen wird gemäss Art. 9 Abs. 1 GGS lediglich Einsicht in die Schätzungsergebnisse gewährt. Über eine Einsicht in die Schätzungsergebnisse ist vorliegend aber nicht zu befinden, da der Rekurrent ausdrücklich Einsicht in die detaillierten Berechnungs- bzw. Schätzungsunterlagen verlangt.

cc) Der Rekurrent beruft sich auf das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. Dezember 2010. Dieses unterschied sich aber in einem wesentlichen Punkt vom vorliegenden Fall, indem das Verwaltungsgericht nicht zu prüfen hatte, ob dem Einsichtsanspruch private Interessen gegenüberstanden. In Steuersachen hat sich der Gesetzgeber gegen die allgemeine Publizität von Steuerdaten entschieden. Hinzu kommt, dass für eine wirksame Begründung der Einsprache gegen die Schätzung eines Grundstücks die Kenntnis der Steuerwerte der Nachbargrundstücke nicht erforderlich ist. Der Rekurrent macht zwar geltend, es sei ihm zu ermöglichen, im Rahmen der Neuschätzung die



rechtsgleiche Anwendung der Schätzungsbestimmungen zu prüfen. Allein die Berufung auf eine mögliche rechtsungleiche Behandlung rechtfertigt es aber nicht, das gesetzlich verankerte Steuergeheimnis gegenüber unbeteiligten Dritten zu durchbrechen. Dem Rekurrenten bleibt es unbenommen, bei den Eigentümern der benachbarten Grundstücke die Festlegung der Lageklassenziffer in Erfahrung zu bringen. Hingegen rechtfertigt es sich angesichts der in Art. 9 GGS vom Gesetzgeber vorgenommenen Abwägung zwischen dem Informationsinteresse und dem privaten Geheimhaltungsinteresse nicht, dass ihm die Behörde unter Verletzung des Steuergeheimnisses dieser Grundeigentümer die Berechnungsgrundlagen der Schätzungen ihrer Objekte offen legt.

Offen bleiben kann im Übrigen, ob Abweichungen bei der Schätzung von Nachbarobjekten, beispielsweise andere Gewichtungen bei der Ermittlung der Lageklassenziffer, überhaupt als Grundlage für die Rüge einer rechtsungleichen Behandlung herangezogen werden können und eine Einsicht in die Schätzungsgrundlagen von Objekten Dritter nicht ohnehin mangels Relevanz der entsprechenden Daten verweigert werden darf.

c) Zusammenfassend erweist sich der Rekurs, insoweit damit die Aufhebung der angefochtenen Zwischenverfügung und die Herausgabe der Berechnungsgrundlagen der Schätzungen der Nachbarobjekte an der X-Strasse 00 und an der X-Strasse 0 beantragt wird, als unbegründet. Er ist dementsprechend in diesem Punkt abzuweisen.

4.- Dem Verfahrensausgang und dem Verursacherprinzip entsprechend sind die amtlichen Kosten zur Hälfte dem Rekurrenten aufzuerlegen; die andere Hälfte der Kosten trägt der Staat (Art. 95 Abs. 1 und 2 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 600.-- ist angemessen (vgl. Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 600.-- ist zu verrechnen. Die Finanzverwaltung ist anzuweisen, dem Rekurrenten Fr. 300.-- zurückzuerstatten.

Der Rekurrent stellt seine Anträge unter Entschädigungsfolge. Gemäss Art. 98 VRP werden im Rekursverfahren ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie aufgrund der Sach- oder Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen. Nach Art. 98^{bis} VRP wird die ausseramtliche Entschädigung den am Verfahren Beteiligten nach



Obsiegen und Unterliegen auferlegt. In der Regel werden die ausseramtlichen Kosten nach den gleichen Grundsätzen wie die amtlichen Kosten verlegt (vgl. R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St. Gallen 2004, S. 182). Bei je hälftiger Auferlegung der amtlichen Kosten hat nach der Rechtsprechung keine der beteiligten Parteien Anspruch auf Entschädigung ihrer ausseramtlichen Kosten; dies gilt auch dann, wenn der einen Partei keine Entschädigung oder lediglich eine Umtriebsentschädigung zusteht (vgl. Hirt, a.a.O., S. 183 f.). Dementsprechend sind dem Rekurrenten keine ausseramtlichen Kosten zu entschädigen.

Entscheid:

1. Der Rekurs wird, soweit damit die Verletzung des Rechts auf Einsicht in die Grundlagen
der Lageklassenziffer gerügt wird, zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben.
2. Im übrigen wird der Rekurs, soweit damit die Offenlegung der Berechnungsgrundlagen
der Schätzungen der Nachbarobjekte X-Strasse 00 und X-Strasse 0 beantragt wird,
abgewiesen.
3. Der Rekurrent bezahlt die amtlichen Kosten von Fr. 600.-- zur Hälfte unter Verrechnung
des Kostenvorschusses von Fr. 600.-- bis zum Betrag von Fr. 300.--; die andere Hälfte der
Kosten trägt der Staat.
4. Die Finanzverwaltung wird angewiesen, dem Rekurrenten Fr. 300.-- zurückzuerstatten.
5. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.