



Fall-Nr.: II/2-2012/8
Stelle: Verwaltungsrekurskommission
Rubrik: Schätzungen, Landwirtschaft und Jagd
Publikationsdatum: 22.04.2013
Entscheiddatum: 22.04.2013

Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 22.04.2013

Art. 1 und 4 GGS (sGS 814.1), Art. 8 lit. a VGS (sGS 814.11).

Grundstückschätzung, Steuerwerte. Bei der Schätzung ist der Mietwert auch bei vermieteten Grundstücken zu eröffnen, selbst wenn er für die Besteuerung unter Umständen nicht massgebend ist (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung II/2, 22. April 2013, II/2-2012/8).

Präsident Thomas Vögeli, Fachrichter Walter Rüegg, Marcel Mosimann;
Gerichtsschreiberin Franziska Geser

X, Rekurrent,

gegen

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

betreffend

Schätzung der Grundstückswerte

Sachverhalt:

A.- Das betreffende Grundstück mit dem Mehrfamilienhaus und einer Gesamtfläche von 383 m² war im April 2012 im Rahmen einer Neubeurteilung mit einem Mietwert von



St.Galler Gerichte

Fr. 16'000.-- und einem Verkehrswert von Fr. 213'000.-- geschätzt worden. X kaufte das Grundstück am 1. Mai 2012 zu einem Preis von Fr. 430'000.--. Am 15. Oktober 2012 erfolgte wiederum eine Neuschätzung, bei der der Verkehrswert auf Fr. 384'000.-- festgelegt wurde. Das Gemeindesteueramt eröffnete diesen Wert für das kantonale Steueramt mit Verfügung vom 12. November 2012. Die dagegen erhobene Einsprache wies das kantonale Steueramt am 22. November 2012 ab.

B.- Gegen den Einspracheentscheid vom 22. November 2012 erhob X mit Eingabe vom 23. November 2012 Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem Antrag, die Verkehrswertschätzung sei neu zu berechnen. Mit Vernehmlassung vom 10. Januar 2013 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses. Weitere Bemerkungen behielt sie sich für den Augenschein vor. Der Rekurrent nahm dazu am 25. Januar 2013 Stellung und behielt sich weitere Ausführungen ebenfalls für den Augenschein vor. Das Gericht führte am 22. April 2013 im Beisein des Rekurrenten und des Leiters des Fachdienstes für Grundstückschätzung als Vertreter der Vorinstanz auf dem Grundstück einen Augenschein durch. Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge sowie auf das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurskommission ist zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur Rechtsmittelerhebung ist gegeben. Das Rechtsmittel ist rechtzeitig eingereicht worden. Die Eingabe vom 23. November 2012 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. 20 Abs. 2 lit. a der Verordnung über die Organisation der Verwaltungsrekurskommission, sGS 941.113). Auf das Rechtsmittel ist einzutreten.

2.- Der Rekurrent macht vorab geltend, dass die betreffende Liegenschaft bereits im April 2012 neu geschätzt worden sei. Dabei sei ein Verkehrswert von Fr. 213'000.--



St.Galler Gerichte

berechnet worden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe und der Zugangssicherung zu weiteren in seinem Eigentum stehenden Grundstücken habe er die betreffende Liegenschaft zu einem "Liebhaberpreis" von Fr. 430'000.-- erworben. Es handle sich um ein unter Schutz gestelltes Haus, weshalb ein Um- oder Ausbau nur sehr eingeschränkt möglich sei. Das Grundstück könne aus diesem Grund auch nicht als "Spekulationsobjekt" eingestuft werden. Am 12. November 2012 sei ihm ein neuer Verkehrswert von Fr. 384'000.-- eröffnet worden. Dies entspreche einer Verkehrswertsteigerung von 80% innert sechs Monaten, während dieser er keinerlei wertvermehrnde Investitionen getätigt habe. Aufgrund der Lage, der eingeschränkten Nutzung infolge der Grundstückgrösse und der geschützten Baute sei es kaum möglich, den festgelegten Verkehrswert zu realisieren. Bodenpreise an besten Wohnlagen innerhalb der Gemeinde könnten nicht verglichen werden mit den Bodenpreisen am schlechten Standort seiner Liegenschaft (angrenzend an Hauptstrasse, keine Autoeinstellmöglichkeit, kaum Umschwung). Auch der erzielbare Mietzins sei aufgrund des heutigen Ausbaustandards der Liegenschaft nur schwerlich vergleichbar. Sodann sei in der neu vorgenommenen Schätzung vom 15. Oktober 2012 der Wert $m = 0,5$ angewendet worden. Üblich bei Objekten der vorliegenden Art sei jedoch ein Wert von mindestens 1,5 – 2,0. Eine Erhöhung des Verkehrswertes von über 80% innerhalb von sechs Monaten sei unter den gegebenen Voraussetzungen nicht gerechtfertigt und auch nicht nachvollziehbar. Die Schätzung sei sodann ohne Besichtigung und Beurteilung vor Ort vorgenommen worden (act. 1 und 8). Anlässlich des Augenscheins vom 22. April 2013 wiederholte der Rekurrent im Wesentlichen seine Ausführungen. Seiner Meinung nach wäre ein Verkehrswert von Fr. 280'000.-- bis Fr. 320'000.-- angemessen. Bei der unteren Wohnung verlange er einen Mietzins von Fr. 800.-- und bei der oberen einen solchen von Fr. 1'200.-- (jeweils inklusive Nebenkosten). Dies bringe ihm einen jährlichen Ertrag von Fr. 17'000.-- bis Fr. 18'000.-- ein.

Die Vorinstanz macht demgegenüber geltend, dass die Grundstücke in der Regel alle 10 Jahre neu geschätzt würden, was aber nicht ausschliesse, dass Neubeurteilungen vorgezogen würden. Mit Rücksicht auf das im Vermögenssteuerrecht geltende Marktwertprinzip erscheine es als angezeigt, einer offensichtlichen Differenz zwischen einer Schätzung und dem tatsächlichen Marktwert eines Grundstücks, wie sie sich anlässlich einer Handänderung zeigen könne, mit einer Neubeurteilung der



Verkehrswertschätzung Rechnung zu tragen. Die Bewertung eines Grundstücks für Steuerzwecke könne demnach wie die Marktwertbewertung von Wertpapieren oder rückkaufsfähigen Versicherungen für jede Steuerperiode neu erfolgen, wenn sich die bisherige Schätzung als unrichtig erweise. Diese neue Tatsache trete namentlich durch bezahlte Transaktionspreise zu Tage. Es sei deshalb nicht zu beanstanden, dass das betreffende Grundstück bereits sieben Monate nach der letzten Schätzung neu bewertet worden sei, nachdem der Rekurrent das Grundstück für Fr. 430'000.-- gekauft habe. Dieser Kaufpreis liege um 100% höher als die damals geltende Schätzung vom 17. April 2012.

Hinsichtlich der Verkehrswertsteigerung um 80% bringt die Vorinstanz vor, dass die Schätzung vom 12. November 2012 in keiner Weise abhängig von der ersetzten Schätzung vom 17. April 2012 sei. Der neu geschätzte Verkehrswert liege rund 12% unter dem vom Rekurrenten tatsächlich bezahlten Kaufpreis. Damit entspreche die Schätzung dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert würden. Der besonderen Interessenlage des Rekurrenten, der von einem Liebhaberpreis spreche, sei mit einem Einschlag von 12% angemessen Rechnung getragen worden (act. 5). Anlässlich des Augenscheins wiederholte die Vorinstanz hauptsächlich die bereits dargelegten Ausführungen. Die Gewichtungszahl "m" werde zielorientiert in Anpassung an den Marktwert verwendet. Es entspreche dem Auftrag des Steueramtes, die Schätzung aufgrund des hohen Kaufpreises anzupassen.

3.- Als Steuerwerte werden bei der Grundstückschätzung gemäss Art. 8 lit. a der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.11, abgekürzt: VGS) der Miet- und Verkehrswert des Grundstücks ermittelt. Gemäss Art. 1 und 4 des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, abgekürzt: GGS) in Verbindung mit Art. 34 Abs. 2 bzw. Art. 57 Abs. 1 StG entspricht der Mietwert bzw. der Verkehrswert dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend vermietet bzw. veräussert werden. Im Übrigen regelt die Regierung die Schätzung des Verkehrswertes durch Verordnung (Art. 57 Abs. 2 StG). Art. 14 Abs. 1 Satz 1 und Art. 30^{bis} Abs. 1 Satz 1 der Steuerverordnung (sGS 811.11, abgekürzt: StV) verweisen für die Schätzung von Miet- und Verkehrswerten auf das Gesetz über die Durchführung der



Grundstücksschätzung. 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 StV).

a) 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 Grundstücks, 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 des Rekurrenten beträgt der im Mai 2012 bezahlte Preis rund das Doppelte des im April 2012 geschätzten Verkehrswertes. Eine solche beträchtliche und konkrete Differenz zwischen Schätzwert und tatsächlich bezahltem Preis stellt ein sachliches Kriterium dar, um von dem in Art. 6 lit. a GGS vorgesehenen Zehnjahresturnus abzuweichen. Damit war die Neuschätzung gerechtfertigt (vgl. SGE 2012 Nr. 10; VRKE II/2-2011/8 vom 7. Juni 2012, in: www.gerichte.sg.ch). Es liegt in der Natur der Sache, dass grössere Abweichungen zwischen älteren und neuen Schätzungen bestehen können. Rechtlich ist jedoch nur die aktuelle Schätzung relevant; nur diese kann im Rekursverfahren überprüft werden. Auf das Argument des Rekurrenten, wonach die angefochtene Schätzung im Vergleich zu jener vom April 2012 nicht nachvollziehbar sei, kann dementsprechend nicht weiter eingegangen werden.

b) Gemäss Art. 9 Abs. 1 VGS werden die Schätzungswerte nach den allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen



St.Galler Gerichte

Schätzungsregeln (vgl. Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten 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).

4.- Die Vorinstanz ging unter Berücksichtigung der effektiven Mietzinsen (inklusive Nebenkosten) von einem Mietwert von Fr. 17'725.-- pro Jahr aus.

Als Mietwert gilt der am Markt als erzielbar geschätzte Ertrag. Der Mietertrag entspricht dem marktüblichen Ertrag aus einem Grundstück ohne Einbezug der separat abgerechneten Nebenkosten. Mietzinsen müssen den aktuellen Marktverhältnissen entsprechen und nachhaltig sein. Ist dies nicht der Fall (z.B. bei Vermietung innerhalb der Familie, Vorzugsmieten etc.), so ist ein Mietwert zu schätzen. Bei nicht vermieteten oder durch den Eigentümer selbstgenutzten Grundstücken ist der Mietwert zu verwenden (vgl. Fachdienst für Grundstückschätzung, Richtlinien und Weisungen 2008, S. 8, abgekürzt: Richtlinien und Weisungen 2008).

Die Vorinstanz hat den Mietwert nicht eröffnet, da es sich vorliegend um ein vermietetes Grundstück handle und dieser deshalb nicht massgebend sei (vgl. act. 6/3). Art. 8 Abs. 1 lit. a VGS schreibt jedoch vor, dass der Mietwert neben dem Verkehrswert als Steuerwert geschätzt werde. Vorliegend wurde der Mietwert denn auch in den Berechnungsgrundlagen der Steuerwerte vermerkt. Da die Mieten inklusive Nebenkosten erhoben werden, ist der massgebende Mietertrag ohnehin zu schätzen. Es ist kein zwingender Grund ersichtlich, den Mietertrag nicht auch als Steuerwert zu eröffnen. Nutzt der Eigentümer das Grundstück künftig allenfalls ganz oder teilweise selber, so ist für die Einkommensbemessung eine Grundlage vorhanden. Der Mietwert ist im Übrigen auch einer gerichtlichen Prüfung zugänglich und dementsprechend zusammen mit dem Verkehrswert im Dispositiv aufzuführen.

Die Nutzfläche des Zweifamilienhauses von 128 m² ist unbestritten und erscheint korrekt. Der Rekurrent teilte anlässlich des Augenscheins mit, bei der unteren Wohnung einen Mietzins von Fr. 800.-- und bei der oberen einen solchen von Fr. 1'200.-- (jeweils



inklusive Nebenkosten) zu verlangen. Die Mietpreise für Einfamilienhäuser in der entsprechenden Gemeinde betragen durchschnittlich Fr. 180.-- pro m² (Stand 12/2011). Bei Mietzinsen von gesamthaft netto geschätzt Fr. 1'600.-- monatlich beträgt der jährliche Ertrag geschätzte Fr. 19'200.--. Pro m² ergibt dies einen Mietzins von Fr. 150.--, der angesichts des einfachen Ausbaustandards angemessen ist. Der Mietwert ist dementsprechend auf Fr. 19'200.-- festzusetzen.

5.- Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Bei dessen Ermittlung stellen in der Regel Real- und Ertragswert die Haupteinflussfaktoren dar. Ihr Einfluss ist je nach Situation, wie sie am Stichtag auf dem Liegenschaftsmarkt vorherrscht, unterschiedlich hoch (Gewichtszahl; vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 67).

a) Der Realwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück (vgl. dazu nachfolgend E. 5a/aa), den Kosten für Umgebungsarbeiten (vgl. dazu nachfolgend E. 5a/bb), den Baunebenkosten (vgl. dazu nachfolgend E. 5a/cc) sowie dem Landwert (vgl. dazu nachfolgend E. 5a/dd; vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 53).

aa) Der Zeitwert eines Gebäudes entspricht dem um die Wertverminderung reduzierten Neuwert (vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 57). Der Neuwert entspricht bei Alt- und Neubauten dem geschätzten oder effektiven Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes (zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages) erforderlich wäre. Dieser kann aufgrund einer vollständigen Bauabrechnung des zu schätzenden Objektes oder vergleichbarer Objekte ermittelt werden. Fehlen entsprechende Bauabrechnungen, kann der Neuwert auch anhand des umbauten Raumes, multipliziert mit den erfahrungsgemässen Kosten je m³ umbauten Raumes, ermittelt werden. Der für das einzelne Gebäude massgebliche Einheitswert je m³ umbauten Raumes richtet sich nach den Aufwendungen für Bauten in gleicher Bauweise und ähnlicher Grösse. Massgebend sind die mittleren Gestehungskosten am Standort des Gebäudes (vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 55). Im Neuwert des Gebäudes sind auch alle Nebenkosten mit Ausnahme der Anschlussgebühren, nicht aber die Kosten für den Aushub der Baugrube zu erfassen (vgl. Ziff. 4.1.2 und 4.1.5 der Richtlinien und Weisungen 2008 des Fachdienstes für Grundstückschätzung). Bei der Wertminderung



eines Gebäudes und der Umgebung handelt es sich um die wertmässige Einbusse, welche beim Neuwert seit der Erstellung zufolge technischer und wirtschaftlicher Wertminderung eingetreten ist. Im Normalfall entspricht die Wertminderung somit dem Betrag, der theoretisch aufzuwenden wäre, um ein Objekt in den neuwertigen Zustand zu versetzen (vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 58).

Der Zeitwert des betreffenden Gebäudes von Fr. 293'000.-- wurde zusammen mit dem Neuwert vom Grundbuchamt im Auftrag der Gebäudeversicherungsanstalt (vgl. Art. 8 GGS) dem Eigentümer separat eröffnet und unangefochten rechtskräftig. Die Vorinstanz errechnete aufgrund des Bauvolumens von 788 m³ und eines Einheitspreises von Fr. 600.-- einen Neuwert von Fr. 473'000.--. Ein Einheitspreis von Fr. 600.--/m³ entspricht bei Mehrfamilienhäusern der Bauklasse III (durchschnittliche Qualität, aber einfacher Innenausbau) bis IV (einwandfreie Qualität, besserer Innenausbau, heutigen durchschnittlichen Anforderungen entsprechend; vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 236, aufgewertet entsprechend der Entwicklung des Zürcher Indexes der Wohnbaukosten bis 2011, +17,9%). Das Gebäude hat einerseits eine durchschnittliche Qualität und einen eher einfachen Innenausbau. Andererseits hat es kleine Räume und Wohnraum auch im Dachgeschoss. Dementsprechend ist ein Einheitspreis von Fr. 600.-- pro m³ angemessen.

Die Vorinstanz setzte den Minderwert des vor 1920 in nicht massiver Bauart erstellten und der 3. Gebäudeklasse zugeordneten Hauses auf 38% fest. Der Augenschein hat gezeigt, dass das Gebäude teilweise in einem eher schlechten Zustand ist. In der oberen Wohnung sind teilweise Erneuerungen vorgenommen worden, wohingegen bei der unteren Wohnung der Innenausbau relativ alt ist. Dementsprechend ist der Minderwert auf 42% festzusetzen. Es ergibt sich folglich ein Zeitwert von Fr. 274'000.--.

bb) In den Umgebungskosten sind Kosten für die Erschliessung von Gebäuden durch Leitungen, Verkehrsanlagen, Umgebungsarbeiten zur Gartengestaltung sowie Erdbewegungen ausserhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen enthalten (vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 57). Mitgerechnet werden die Kosten für den Aushub der Baugrube sowie für Vorbereitungsarbeiten etc., soweit solche



St.Galler Gerichte

Aufwendungen nicht beim Landwert berücksichtigt werden (vgl. Ziff. 4.1.4 der Richtlinien und Weisungen 2008 des Fachdienstes für Grundstückschätzung).

Die Vorinstanz hat den Neuwert der Umgebungskosten für das Grundstück auf Fr. 25'000.-- geschätzt. Nach einem Minderwert von 38% verblieb für die Ermittlung des Realwerts ein Zeitwert der Umgebung von Fr. 16'000.--. Die Fläche des Umschwungs beträgt rund 309 m² (Grundstücksfläche 383 m² abzüglich Gebäudegrundfläche von rund 74 m²). Das Gericht betrachtet aufgrund des Augenscheins bei den Umgebungskosten einen Minderwert von 40% als angemessen. Dementsprechend beträgt der Zeitwert der Umgebung Fr. 15'000.--.

cc) Bei den Baunebenkosten werden ausschliesslich die Anschlussgebühren erfasst (vgl. Ziff. 4.1.5 der Richtlinien und Weisungen 2008 des Fachdienstes für Grundstückschätzung). Weil diese Kosten nicht einer Altersentwertung unterliegen, werden sie in Prozenten des Neuwertes der Gebäude bestimmt (vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 58).

Die Vorinstanz hat für das betreffende Grundstück Baunebenkosten von Fr. 24'000.--, entsprechend rund 5% des Gebäudeneuwerts von Fr. 473'000.--, angenommen. Dieser Wert ist angemessen.

dd) Der Landwert entspricht bei allen Grundstücken dem Verkehrswert von unüberbautem Boden, welcher dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse entspricht. Die Gesamtheit aller wertbildenden Faktoren ist zu berücksichtigen. Zu beachten sind insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften wie Grundstücksform, Beschaffenheit des Baugrundes, Hang- oder Flachlage, Altlasten, allfällig notwendige Spezialfundationen und teilweise Stützmauern, welche einen Mangel des Baugrundes bzw. des Grundstückes kompensieren müssen, die Eigenschaften in Bezug auf Lage, Aussicht, Umgebung, Quartiercharakter, Wohn- oder Geschäftslage, Einkaufsmöglichkeiten, Grösse und Bedeutung der Ortschaft usw., die Nutzungsmöglichkeiten, die Zufahrtsverhältnisse, die notwendigen Aufwendungen für den Erwerb des Grundstücks und die Erschliessungskosten (vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 54). Sofern eine Gleichsetzung mit dem Kaufpreis für das zu schätzende



St.Galler Gerichte

Grundstück vor der Überbauung nicht vorgenommen werden kann, erfolgt der Vergleich mit anderen gehandelten Grundstücken, für welche ähnliche Voraussetzungen gelten wie für das zu bewertende Grundstück. Bei diesem Preisvergleich sind die Abweichungen von den Vergleichsgrundstücken durch Zuschläge bzw. Abzüge beim zu bewertenden Grundstück zu berücksichtigen. Es betrifft dies Abweichungen in Bezug auf individuelle Vor- und Nachteile, Besonderheiten, Lage, Art und Mass der Nutzung, Grösse, Qualität, Erschliessungsgrad (vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 100). Wo sich der Landwert weder anhand des Kaufpreises noch aufgrund von Vergleichswerten feststellen lässt, wird er nach der Lageklassen-Methode festgelegt.

Die Vorinstanz ist von einer Bodenfläche von 383 m² ausgegangen. Diese Fläche hat sie nach Vergleichspreisen mit Fr. 326.-- pro m² bewertet. Dementsprechend ergab sich für das Grundstück ein Landwert von Fr. 125'000.--. Dieser kann anhand der Lageklassen-Methode überprüft werden (vgl. Schätzerhandbuch, S. 244, Tabelle 10). Hinsichtlich des Kriteriums "A Standort" ist festzuhalten, dass es sich um ein Dorf in einer wichtigen Region handelt, weshalb der Wert 4 einzusetzen ist. Zu "B Nutzung" ist zu bemerken, dass es sich um eine einfache Wohnzone handelt; es ist hier ein Wert von 3 angemessen. Zu "C Wohnlage" wurde anlässlich des Augenscheins festgestellt, dass das Grundstück starken Lärmimmissionen ausgesetzt ist. Es handelt sich um eine wenig bevorzugte Wohnlage, weshalb hier der Wert 2 einzusetzen ist.

Verkehrstechnisch ("D Erschliessung") sind mittlere Verhältnisse gegeben; es wird ein Wert von 4 eingesetzt. Aufgrund der Unterschutzstellung bestehen kaum Umbaumöglichkeiten. Die Nachfrage ist dementsprechend als gering einzustufen, weshalb unter "E Marktverhältnisse" der Wert 2,5 einzusetzen ist. Es ergeben sich ein Gesamtwert von 15,5 und eine Lageklasse von 3,1. Der Landwert entspricht folglich 24,03% des Neuwerts des Gebäudes inkl. Umgebungskosten und Nebenkosten, was Fr. 125'000.-- ergibt. Der von der Vorinstanz geschätzte Landwert ist dementsprechend korrekt.

ee) Zusammenfassend ergibt sich für das betreffende Grundstück mit dem Zweifamilienhaus in Abweichung zur Vorinstanz ein Realwert von Fr. 438'000.-- (Zeitwert des Gebäudes Fr. 274'000.-- und der Umgebungskosten Fr. 15'000.--, Baunebenkosten Fr. 24'000.--, Landwert Fr. 125'000.--).



b) Der Ertragswert ist der kapitalisierte jährliche Mietwert eines Grundstückes und entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Er ergibt sich rechnerisch aus der Division des mit 100 multiplizierten jährlichen Mietwerts durch den Kapitalisierungssatz. Es kann davon ausgegangen werden, dass Liegenschaften mit dem gleichen Mietwert und gleichen Kapital- und Bewirtschaftungskosten unabhängig von ihrer Lage, ihrem möglichen Wertzuwachs oder ihrer Verkäuflichkeit usw. denselben Ertragswert aufweisen. Der Ertragswert ist demzufolge ein mathematischer Wert und darf nicht durch subjektive Werturteile beeinflusst werden (vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 61).

Die Höhe des Kapitalisierungssatzes wird im Wesentlichen durch die Basiswerte für Kapital- und Bewirtschaftungskosten bestimmt. Der Zinssatz für die Kapitalkosten entspricht dem langfristigen mittleren Kapitalzinssatz. Dieser variiert je nach Objektart. Er wird unabhängig von den individuellen finanziellen Möglichkeiten des Eigentümers angewendet. Die Bewirtschaftungskosten sind diejenigen Kosten, welche durch die ordnungsgemässe Bewirtschaftung eines Grundstücks entstehen und die dem Mieter nicht direkt überbunden werden können (Eigentümerlasten). Gemessen am Total des Mietwerts wird deren Höhe bestimmt durch die Betriebskosten (0,1-0,5 %), Unterhaltskosten (0,2-2,2 %), Verwaltungskosten (0,1-0,3 %), Risiko für Mietzinsausfälle (0,0-0,4 %) und Abschreibungen und Rückstellungen (0,2-1,0 %; vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 64-66; Kreisschreiben 1/2004 des Fachdienstes für Grundstücksschätzung vom 4. Februar 2004). Da die Zuschläge für die Bewirtschaftungskosten objektspezifisch festgelegt werden müssen, können sie durchaus von den angegebenen Bandbreiten abweichen (vgl. Ziff. 4.2.2 der Richtlinien und Weisungen 2008).

Als Mietwert für das Grundstück wurden Fr. 19'200.-- ermittelt (vgl. dazu oben). Die Vorinstanz wandte einen Anlagekapitalzins von 3% an (vgl. Fachdienst für Grundstücksschätzung, Kreisschreiben 2013, Ziff. 1.1). Dabei ist ein angemessener Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten vorzunehmen. Das Gericht erachtet aufgrund der vorliegenden Umstände für die Betriebskosten einen Wert von 0,25%, für die Unterhaltskosten 2%, für die Verwaltungskosten 0,25%, für Mietzinsrisiko 0,25% und für Abschreibungen und Rückstellungen 1,75% als angemessen. Dementsprechend ist mit einem Kapitalisierungssatz von 7,5% zu rechnen. Daraus ergibt sich ein Ertragswert von Fr. 256'000.--.



Die Gewichtungszahl (m) richtet sich grundsätzlich nach der wirtschaftlichen Bedeutung des Ertrags- und des Realwerts für den Verkehrswert. Ob im konkreten Einzelfall dem Real- oder dem Ertragswert mehr Gewicht zukommt und - damit zusammenhängend - welcher Gewichtungsfaktor angewendet werden soll, hängt einerseits von der Objektart ab. Andererseits hängt sie direkt mit den am Stichtag herrschenden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt zusammen und kann stark durch konjunkturelle Schwankungen beeinflusst sein. Dabei können zusätzlich regional unterschiedliche Verhältnisse bestehen (vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 48). Für die Wahl der Gewichtungszahl sind die allgemeine und die örtliche Wirtschaftslage, das allgemeine Marktverhalten, Art, Grösse und Lage des Objektes, die Vermietbarkeit und allfällige besondere Umstände wie Naturgefahren und gesetzliche Einschränkungen zu berücksichtigen (vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 68 ff.). Für Zwei- bis Vierfamilienhäuser liegt die Bandbreite der Gewichtungszahl zwischen 0,5 und 2,0 (vgl. Schätzerhandbuch 2005, S. 271). Bei der Schätzung im April 2012 wurde der Verkehrswert (VW) dem Ertragswert (EW) gleichgesetzt, der Realwert (RW) war also bedeutungslos. Bei der angefochtenen Schätzung wurde nunmehr als Gewichtungszahl 0,5 angenommen und damit dem Realwert eine überwiegende Bedeutung zuerkannt, was nicht nachvollziehbar ist. Die Art und Lage des Objekts bieten Vorteile für die Vermietbarkeit. Zudem besteht eine gute Ausnutzung und im Erdgeschoss ist gar eine gewerbliche Nutzung denkbar. Andererseits sind die baulichen Möglichkeiten aufgrund der Unterschutzstellung stark eingeschränkt. Dementsprechend erscheint eine Gewichtungszahl von $m = 1,3$ als angemessen.

Unter Anwendung der V-Formel berechnet sich der Verkehrswert des Grundstücks wie folgt:

$$\text{VW} = [(m \times \text{EW}) + \text{RW}] : (m + 1) = [(1,3 \times \text{Fr. } 256'000.--) + \text{Fr. } 438'000.--] : 2,3 = \text{Fr. } 335'000.--.$$

Im Rahmen der Festlegung der Steuerwerte ist eine Aufteilung des Verkehrswertes auf Gebäude und Boden nicht mehr erforderlich, da es sich beim Verkehrswert der Gebäude um einen Versicherungswert handelt, der zudem nur im Versicherungsfall eröffnet wird (vgl. Art. 16^{bis} des Gesetzes über die Gebäudeversicherung, sGS 873.1).



6.- Zusammengefasst ergeben sich also ein Mietwert von Fr. 19'200.-- und ein Verkehrswert von Fr. 335'000.--. Der Rekurs ist dementsprechend gutzuheissen und der angefochtene Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 22. November 2012 aufzuheben.

7.- Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten vom Staat zu tragen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 1'200.-- ist angemessen (vgl. Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von Fr. 1'200.-- ist dem Rekurrenten zurückzuerstatten.

Entscheid:

1. Der Rekurs wird gutgeheissen und der angefochtene Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 22. November 2012 aufgehoben.
2. Das betreffende Grundstück wird mit einem Mietwert von Fr. 19'200.-- und einem Verkehrswert von Fr. 335'000.-- geschätzt.
3. Die amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 1'200.-- trägt der Staat.
4. Der Kostenvorschuss von Fr. 1'200.-- wird dem Rekurrenten zurückerstattet.