



Fall-Nr.: II/2-2013/6
Stelle: Verwaltungsrekurskommission
Rubrik: Schätzungen, Landwirtschaft und Jagd
Publikationsdatum: 03.06.2014
Entscheiddatum: 03.06.2014

Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 03.06.2014

Art. 34 Abs. 2, Art. 57 Abs. 1 StG (sGS 811.1), Art. 1 und 4 GGS (sGS 814.1), Art. 8 lit. a VGS (sGS 814.11). Grundstückschätzung, Steuerwerte. Schätzung des Mietwertes und des Verkehrswertes eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und überdurchschnittlichem Umschwung (Urteil der Verwaltungsrekurskommission, Abteilung II/2, 3. Juni 2014, II/2-2013/6).

Präsident Thomas Vögeli, Fachrichter Reto Eleganti, Marcel Mosimann;
Gerichtsschreiberin Susanne Schmid Etter

X, Rekurrentin,

vertreten durch lic.iur. Benno Lindegger, Rechtsanwalt, Wildeggstrasse 24, Postfach 27, 9011 St. Gallen,

gegen

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

betreffend

Schätzung der Grundstückswerte (Grundstück Nr. 1, A)

Sachverhalt:

A.- X ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1 (Grundbuch A), in der politischen Gemeinde A, bestehend aus einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und drei Garagenplätzen Vers.-Nr. 2 und 2'040m² Grundstücksfläche. Das Grundstück war im



Jahr 2003 mit einem Mietwert von Fr. 42'660.– und einem Verkehrswert von Fr. 1'170'000.– geschätzt worden. Im Rahmen einer Neubeurteilung wurde das Grundstück am 12. März 2013 mit einem Mietwert von Fr. 46'440.– und einem Verkehrswert von Fr. 1'610'000.– geschätzt. Das Gemeindesteuernamt A eröffnete diese Werte für das kantonale Steueramt mit Verfügung vom 21. März 2013. Mit Entscheid vom 3. Juli 2013 wies das kantonale Steueramt die gegen den Miet- und Verkehrswert erhobene Einsprache der Eigentümerin ab.

B.- Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 4. September 2013 erhob X Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission mit den Anträgen, der Einspracheentscheid des kantonalen Steueramts vom 3. Juli 2013 sei aufzuheben und der Mietwert sei auf Fr. 42'660.– und der Verkehrswert auf Fr. 1'350'000.– festzusetzen. Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung.

Das Gericht führte am 3. Juni 2014 im Beisein der Rekurrentin, deren Vater und deren Rechtsvertreter sowie des Leiters des Fachdienstes für Grundstückschätzung als Vertreter der Vorinstanz einen Augenschein durch (vgl. entsprechendes Protokoll). Auf dessen Ergebnis sowie auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind erfüllt (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.- a) Die Rekurrentin macht zur Hauptsache geltend, die Liegenschaft stehe einerseits in ihrem Eigengebrauch (Einliegerwohnung) und sei andererseits innerhalb der Familie vermietet (Einfamilienhaus). Eine Vermietung des Einfamilienhauses mit zwei Garagen für Fr. 2'820.– pro Monat sei ausgeschlossen, da das Haus nicht individuell als solches genutzt werden könne. Der Zugang und der Garten müssten mit dem Bewohner der Einliegerwohnung geteilt werden. Zudem müsse wegen möglicher Immissionen innerhalb des Gebäudes Rücksicht genommen werden. Die Raumeinteilung liesse



St.Galler Gerichte

lediglich die Nutzung durch zwei Personen zu. Die 40-jährige Ausstattung sei nicht mehr zeitgemäss und weise einen dringenden Sanierungsbedarf auf. Angemessen für das Einfamilienhaus inkl. zwei Garagen sei ein Mietwert von maximal Fr. 2'600.–. Die Einliegerwohnung ermögliche die Führung eines Einpersonenhaushalts. Die letzte Sanierung sei beinahe 20 Jahre her. Aufgrund der ländlichen Lage lasse sich die Wohnung schlecht vermieten. Inkl. einer Garage sei dafür ein Mietwert von Fr. 950.– einzusetzen. Eine Steigerung des Mietwerts seit der letzten Schätzung sei nicht nachvollziehbar.

Beim Landwert sei von Vergleichspreisen auszugehen. Es sei zu berücksichtigen, dass im Gebiet B eine massiv verdichtete Überbauung geplant sei und der Untergrund aus geologischer Sicht als schwierig gelte. Realistisch erscheine unter diesen Umständen ein Landwert von Fr. 450.–/m². Der Kapitalisierungssatz müsse mindestens 6.0% betragen. Die Betriebskosten seien mit 0.4% und die Unterhaltskosten mit 1.5% zu veranschlagen. Als Folge der Verschiebung sei das Gebäude ohne Sanierung einsturzgefährdet. Im Innenbereich bestehe zudem erheblicher Sanierungsbedarf, nicht zuletzt auch in energetischer Hinsicht. Das Mietzinsrisiko sei mit 0.4% und die Verwaltungskosten mit 0.2% zu bewerten.

b) Die Vorinstanz erwog, beim Einspracheobjekt handle es sich um ein grösseres Grundstück in der eingeschossigen Wohnzone (W1a) im Ortsteil B. Die gut erschlossene Liegenschaft befinde sich in einem kleineren, angenehmen und ruhigen Einfamilienhausquartier, grenze gegen Norden an die Landwirtschaftszone und verfüge über Fernsicht auf den Bodensee. Das Grundstück sei mit einem stattlichen, rund 40-jährigen Einfamilienhaus bebaut. Darin befände sich neben drei Garagen und dem grosszügigen Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche von 262m² eine Einliegerwohnung mit 76m² Nutzfläche. Das Gebäude verfüge über einen überdurchschnittlichen Ausbaustandard und präsentiere sich in einem ansprechenden Unterhaltszustand. Der durchschnittliche Mietpreisansatz vermieteter Einfamilienhäuser in der Gemeinde A liege bei Fr. 189.–/m² Nutzfläche. Die Überprüfung des Mietwertes des Einfamilienhauses der Rekurrentin habe gezeigt, dass dieser unter Berücksichtigung der gegebenen individuellen Verhältnisse mit Fr. 120.–/m² Nutzfläche bzw. Fr. 31'440.–/Jahr dem örtlichen Mietpreisniveau entspreche. In diesem weit unter dem Durchschnitt



St.Galler Gerichte

liegenden Ansatz sei insbesondere die übergrosse Nutzfläche angemessen berücksichtigt worden.

Beim Einspracheobjekt handle es sich um 1'200m² Gebäudegrundfläche und Hofraum, welche mit einem Ansatz von Fr. 700.–/m² einem mittleren Preis für Baulandverkäufe in der Gemeinde A, namentlich dem Gebiet B, entsprechen würde. Die restlichen 840m² seien als Mehrumschwung ausgeschieden und mit einem reduzierten Ansatz von Fr. 300.– berechnet worden. Der Kapitalisierungssatz sei mit dem Kapitalzinssatz von 3.0%, den Betriebskosten von 0.25%, den Unterhaltskosten von 0.75%, der Abschreibung von 1.0% und ohne Mietzinsrisiko und Verwaltungskosten angemessen.

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.

a) Als Mietwert gilt der am Markt als nachhaltig erzielbar geschätzte Mietertrag der unmöblierten Liegenschaft. Der Bruttomiettertrag entspricht dem marktüblichen Ertrag aus einem Grundstück ohne Einbezug der separat abgerechneten Nebenkosten. Bei nicht vermieteten oder durch den Eigentümer selbstgenutzten Grundstücken ist der Mietwert zu verwenden (vgl. Schätzerhandbuch 2012, Kap. IV Ziff. 4.1.1). Sofern nicht auf ausgewiesene Marktmieten abgestellt werden kann, sind die Mietwertansätze entsprechend dem örtlichen Mietpreisniveau von vergleichbaren vermieteten Objekten unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Kriterien zum Zeitpunkt der Schätzung festzusetzen (Schätzerhandbuch 2012, Kap. IV Ziff. 4.1.2).

b) Die Vorinstanz ging für das Einfamilienhaus Vers.-Nr. 2 von einer Nutzfläche von 262m² aus und hat den Mietwert dafür auf Fr. 31'440.– (Fr. 120.–/m²) geschätzt. Hinzu kommt der Mietwert für die Einliegerwohnung von Fr. 11'400.– (76m² à Fr. 150.–) und für die drei Garagen von Fr. 3'600.–. Die Nutzflächen werden von der Rekurrentin nicht



bestritten. Die Fläche des Hausteils mit 262m² ist im Verhältnis zur Anzahl Zimmer übermässig gross. Der Augenschein hat denn auch gezeigt, dass viel schlecht nutzbare Fläche vorhanden ist (Verkehrsflächen, Hallen, etc.). Für eine 6½ Zimmern normalerweise entsprechende Nutzfläche von etwa 162m² ist daher von einem Ansatz von 150.–/m² auszugehen. Die im Vergleich zum durchschnittlichen Mietansatz in A reduzierte Höhe entspricht dem aufgrund des Alters stark demodierten Zustand der Inneneinrichtungen. Für die Übergrosse von 100m² ist der Ansatz auf einen Drittel (Fr. 50.–) zu reduzieren. Für das Einfamilienhaus resultiert somit ein Mietwert von Fr. 29'300.–. Der Mietwert für die im Jahr 1994 renovierte Einliegerwohnung erscheint mit Fr. 11'400.– hingegen (76 m² à Fr. 150.–) als angemessen. Der angesichts der Lage in einem Einfamilienhaus erschwerten Vermietbarkeit ist mit dem reduzierten Ansatz von Fr. 150.–/m² hinreichend Rechnung getragen worden. Hinzu kommt der Mietwert für die drei Garagen von Fr. 3'600.–. Folglich ist für das gesamte Objekt von einem Mietwert von Fr. 44'300.– auszugehen.

4.- 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 2012, S. 12).

a) aa) Der Realwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert. Der Landwert entspricht bei allen Grundstücken dem Verkehrswert von unüberbautem Boden, welcher dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Verkaufspreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Stichtag 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, Naturgefahren, 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.

Für die Berechnung des Landwertes ist bei überbauten Grundstücken vorerst der Landbedarf für die vorhandenen Bauten festzustellen. Übersteigt die Grundstücksfläche den zonenkonformen Landbedarf, muss der Landwert der Mehrfläche, sei es Mehrumschwung oder Landreserve, hinzugerechnet werden. Als Mehrumschwung wird jene Mehrfläche betrachtet, welche nicht abgetrennt, überbaut oder anderweitig genutzt werden kann. Demgegenüber gilt die Mehrfläche als Landreserve, wenn sie ohne wesentliche Beeinträchtigung des überbauten Teils der Liegenschaft anderweitig verwendet oder sogar überbaut werden könnte. Bei Einfamilienhäusern ist ein Mehrumschwung nur sehr zurückhaltend auszuscheiden, da sich ein grösserer Landanteil in dieser Objektkategorie in der Regel grundsätzlich werterhöhend auswirkt (Leitfaden zur Grundstückschätzung des Fachdienstes der GVA für Grundstückschätzung vom 31. Dezember 2013, Ziff. 6.1.7).

In der Bewertungspraxis unterscheidet man zwischen dem absoluten (nach effektiv bezahltem Kaufpreis oder nach Vergleichspreisen) und dem relativen Landwert (nach Lageklassenmethode). Bei der Vergleichswertmethode 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. Die Anwendung dieser Methode setzt eine entsprechende Datenbank über getätigte Landverkäufe voraus (vgl. zum Ganzen Schätzerhandbuch 2012, Kap. II Ziff. 3.1.1).

bb) Die von der Vorinstanz ermittelten Beträge für den Zeitwert des Gebäudes (Fr. 974'000.–) und der Umgebungskosten (Fr. 108'000.–) sowie für die Baunebenkosten (Fr. 87'000.–) erscheinen angemessen und werden von der Rekurrentin nicht bestritten. Beim Landwert hat die Vorinstanz die Grundstücksfläche nach Vergleichspreisen bewertet. Für die Gebäudegrundfläche samt Hofraum von 1'200m² ist sie von einem Ansatz von Fr. 700.–/m² ausgegangen. Den



St.Galler Gerichte

Mehrumschwung von 840m² hat sie mit Fr. 300.–/m² bewertet. Dementsprechend ergab sich für das Stammgrundstück Nr. 1 bei einer Fläche von insgesamt 2'040m² ein Landwert von Fr. 1'092'000.– (durchschnittlich Fr. 535.–/m²). Der Durchschnittspreis pro m² bei Baulandverkäufen in der Gemeinde A liegt bei Fr. 604.– (9 Verkäufe in der Wohnzone, Zeitraum 30.05.2011 bis 06.06.2012). Dass der mittlere Preis für Bauland im Gebiet B Fr. 700.–/m² beträgt, wie im Einsprache-Entscheid geltend gemacht wird, ist in den Akten nirgends belegt. Es ist daher für die Gebäudegrundfläche (1'200m²) von einem Ansatz von Fr. 600.– auszugehen. Allerdings rechtfertigt sich jedoch auch kein tieferer Preis. Die geltend gemachte geplante Überbauung, die weiter hinten an der Zufahrtsstrasse erstellt werden soll, beeinträchtigt die Liegenschaft der Rekurrentin kaum. Für den Mehrumschwung (840m²) ist der Ansatz auf Fr. 300.– zu halbieren. Der Landwert beträgt folglich Fr. 972'000.–.

cc) Zusammenfassend ergibt sich für das Grundstück Nr. 1 mit dem Gebäude Vers.-Nr. 2 ein Realwert von Fr. 2'161'000.– (Zeitwert des Gebäudes Fr. 974'000.– und der Umgebungskosten Fr. 108'000.–, Baunebenkosten Fr. 87'000.–, Landwert Fr. 972'000.–).

b) aa) Der Ertragswert ergibt sich nach der gebräuchlichen Ertragskapitalisierung rechnerisch aus der Division des mit 100 multiplizierten jährlichen Mietwerts durch den Kapitalisierungssatz. Bei der Bruttokapitalisierung wird der Bruttomietwert mit einem vorher zu bestimmenden Kapitalisierungssatz kapitalisiert. Dieser setzt sich zusammen aus dem Basiszinssatz, der die Kapitalverzinsung deckt, sowie den Zuschlägen für die Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Mietzinsrisiko und die Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen; vgl. Schätzerhandbuch 2012, Kap. II Ziff. 4.1 und 4.5).

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. Der Basiszinssatz liegt bei 3.0% für Wohnbauten (Kreisschreiben 2013 des Fachdienstes für Grundstückschätzung vom 31. Dezember 2012). 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 bei Einfamilienhäusern bestimmt durch die Betriebskosten (0.2 bis 0.4%), die Instandhaltungskosten (0.6 bis 0.9%) sowie die Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen (0.2 bis 0.3%; vgl. zum Ganzen Schätzerhandbuch 2012, Kap. V Tabelle 1.16, wirtschaftliches Gebäudealter bis 50 Jahre, massive Bauart, gute Qualität und guter Ausbau). In begründeten Fällen können Zuschläge auch für Verwaltungskosten und Risiko auf Mietzinsausfall gemacht werden (total 0.5 bis 2.5%).

bb) Als Mietwert für das Grundstück Nr. 1 wurde inkl. Einliegerwohnung und Garage ein Betrag von Fr. 44'300.– ermittelt. Die Vorinstanz wandte einen Kapitalisierungssatz von 5.0% an (K 3.0%, B 0.25% U 0.75%, A 1.0%, R 0.0% und V 0.0%). Angesichts des Gebäudealters und -zustands erscheinen sowohl die Betriebskosten mit 0.25 als auch die ordentlichen Unterhaltskosten mit 0.75 als zu niedrig angesetzt. Sie sind beide um je 0.25 zu erhöhen. Der Nachholbedarf für die künftige altersbedingte Sanierung wurde mit dem Ansatz von 1.0 hingegen gebührend berücksichtigt. Eine Erhöhung der Bewertungen für das Mietzinsrisiko und die Verwaltungskosten erscheint angesichts der aktuellen Nutzung innerhalb der Familie ebenfalls nicht als angezeigt. Es ergibt sich somit ein Kapitalisierungssatz von 5.5%. Bei einem Mietwert von Fr. 44'300.– ergibt sich folglich für das Grundstück Nr. 1 ein Ertragswert von Fr. 805'000.–.

c) aa) Bei der gängigen Mischwertmethode wird der Verkehrswert eines Grundstücks als Mischwert von Real- und Ertragswert ausgelegt. Im Verhältnis der wirtschaftlichen Bedeutung werden Real- und Ertragswert unterschiedlich stark gewichtet. Das Verhältnis von Real- und Ertragswert wird über die Gewichtungszahl (m) definiert. Ob im konkreten Einzelfall dem Realwert (RW) oder dem Ertragswert (EW) 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. Für die Wahl der Gewichtungszahl sind Wirtschaftslage, allgemeines Marktverhalten, Grösse des Objekts, Lage und Vermietbarkeit zu berücksichtigen. Bei Einfamilienhäusern und



St.Galler Gerichte

Stockwerkeigentumswohnungen liegt die Bandbreite der Gewichtszahl zwischen 0 und 0.5 (vgl. Schätzerhandbuch 2012, Kap. II Ziff. 5.1 ff.).

bb) Die Vorinstanz verwendete für das Grundstück Nr. 1 als Gewichtungskoeffizienten $m = 1.0$, was ausserhalb der üblichen Bandbreite für Einfamilienhäuser liegt. Da im vorliegenden Fall das Haus eine Einliegerwohnung aufweist, rechtfertigt sich aber ein Koeffizient von 1.

Unter Anwendung der V-Formel ($VW = [(m \times EW) + RW] : [m + 1]$) ergibt sich für das Grundstück Nr. 1 ein Verkehrswert von Fr. 1'483'000.– (Schätzerhandbuch 2012, Kap. II Ziff. 5.3).

d) 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).

5.- Zusammenfassend betragen der Mietwert des Grundstücks Nr. 1 neu Fr. 44'300.– und der Verkehrswert Fr. 1'483'000.–. Der Rekurs ist dementsprechend teilweise gutzuheissen und der angefochtene Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 3. Juli 2013 aufzuheben.

6.- a) Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekurrentin zu zwei Fünfteln und dem Staat zu drei Fünfteln aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 1'500.– erscheint angemessen (vgl. Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von Fr. 1'500.– ist bis zum Betrag von Fr. 600.– zu verrechnen und im Restbetrag von Fr. 900.– der Rekurrentin zurückzuerstatten.

b) Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). In der Verwaltungsrechtspflege wird das Honorar nicht nach Streitwert oder Zeitaufwand, sondern pauschal bemessen. Vor der Verwaltungsrekurskommission beträgt das Honorar pauschal zwischen Fr. 1'000.– und Fr. 12'000.– (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75; abgekürzt: HonO). Innerhalb dieses Rahmens wird das



St.Galler Gerichte

Honorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der Bemühungen, Schwierigkeit des Falles und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten bemessen (Art. 19 HonO). Hinzu kommen die Barauslagen, entweder effektiv (Art. 28 HonO) oder pauschal (Art. 28^{bis} HonO) sowie die Mehrwertsteuer (Art. 29 HonO). Der Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht. Angemessen erscheint ein Honorar von Fr. 2'500.– (inkl. Barauslagen, zuzüglich Mehrwertsteuer). Davon hat die Rekurrentin Anspruch auf eine Entschädigung von einem Fünftel (R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St. Gallen 2004, S. 183). Der Staat hat folglich die Rekurrentin ausseramtlich mit Fr. 500.– zuzüglich Mehrwertsteuer zu entschädigen.

Entscheid:

1. Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen und der angefochtene Einspracheentscheid

der Vorinstanz vom 3. Juli 2013 aufgehoben.
2. Das Grundstück Nr. 1 (Grundbuch A) wird mit einem Mietwert von Fr. 44'300.– und einem Verkehrswert von Fr. 1'483'000.– geschätzt.
3. Die Rekurrentin hat die amtlichen Kosten von Fr. 1'500.– zu zwei Fünfteln

unter Verrechnung des Kostenvorschusses bis zum Betrag von Fr. 600.– zu bezahlen;

drei Fünftel der Kosten trägt der Staat. Der restliche Kostenvorschuss von Fr. 900.– wird

der Rekurrentin zurückerstattet.
4. Der Staat (kantonales Steueramt) hat die Rekurrentin mit Fr. 540.– (inkl. Mehrwertsteuer)

zu entschädigen.