



Fall-Nr.: II/2-2013/8
Stelle: Verwaltungsrekurskommission
Rubrik: Schätzungen, Landwirtschaft und Jagd
Publikationsdatum: 13.05.2014
Entscheiddatum: 13.05.2014

Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 13.05.2014

Art. 34 Abs. 2 und Art. 57 StG (sGS 811.1), Art. 1 und 4 des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, abgekürzt: GGS), Art. 8 lit. a und 9 der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.11, abgekürzt: VGS). Die Grundstückschätzung ist nach anerkannten und rechtsgleich angewendeten Methoden vorzunehmen. Ein "Marktwertzuschlag" für Stockwerkeigentumsobjekte ist bei der Anwendung der Mischwertmethode weder im Schätzerhandbuch noch in den Richtlinien und Weisungen des Fachdienstes für Grundstückschätzung vorgesehen (Urteil der Verwaltungsrekurskommission, Abteilung II/2, 13. Mai 2014, II/2-2013/8)

Präsident Thomas Vögeli, Fachrichter Walter Rüegg und Marcel Mosimann,
Gerichtsschreiberin Susanne Schmid Etter

X und Y, Rekurrenten,

vertreten durch lic.iur. Karl Güntzel, Rechtsanwalt, Goethestrasse 24, 9008 St. Gallen,

gegen

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

betreffend

Schätzung der Grundstückswerte (Grundstück Nr. 1 auf Stammgrundstück Nr. 3 in A)

Sachverhalt:



St.Galler Gerichte

A.- X und Y erwarben zu Beginn des Jahres 2013 einen Stockwerkeigentumsanteil am Mehrfamilienhaus Grundstück Nr. 2 in A zu hälftigem Miteigentum für einen Preis von Fr. 528'000.–. Das Grundstück Nr. 1 besteht im Sonderrecht an der 4½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit einer Wertquote von 97/1000 am Stammgrundstück Nr. 2. Am 23. Mai 2013 war das Grundstück Nr. 1 inkl. Aussenabstellplatz mit einem Mietwert von Fr. 20'360.– und einem Verkehrswert von Fr. 483'000.– geschätzt worden. Das Gemeindesteueramt A eröffnete diese Werte für das kantonale Steueramt mit Verfügung vom 1. Juni 2013. Mit Entscheid vom 13. September 2013 wies das kantonale Steueramt die dagegen erhobenen Einsprachen der Eigentümer ab.

B.- Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 16. Oktober 2013 erhoben X und Y Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem Antrag, der angefochtene Einsprache-Entscheid sei aufzuheben und der Verkehrswert der Eigentumswohnung auf Fr. 425'000.– festzusetzen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Mit Vernehmlassung vom 28. November 2013 beantragt die Vorinstanz die kostenfällige Abweisung des Rekurses. Dazu nahm der Vertreter der Rekurrenten am 3. Januar 2014 Stellung.

C.- Das Gericht führte am 13. Mai 2014 im Beisein der Rekurrenten, des Rechtsvertreters und des Leiters des Fachdienstes für Grundstückschätzung als Vertreter der Vorinstanz einen Augenschein durch. Auf dessen Ergebnis sowie auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten 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 16. Oktober 2013 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. 10 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Organisation der Verwaltungsrekurskommission, sGS 941.113). Auf das Rechtsmittel ist einzutreten.



St.Galler Gerichte

2.- Das Stammgrundstück Nr. 2 mit dem Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 3 liegt in A in der Zone W4 (Wohnzone 4). Das rechteckige Grundstück umfasst 1'434m² und grenzt auf allen Seiten an bebaute Grundstücke.

Das Mehrfamilienhaus Vers.Nr. 3 mit einem umbauten Raum von 6'836m³ wurde im Jahr 2012 in massiver Bauweise erstellt. Es umfasst eine Tiefgarage mit 25 Einstellplätzen sowie neun Wohneinheiten (eine 5½-, vier 4½- und vier 3½-Zimmerwohnungen). Die 4½-Zimmer-Eigentumswohnung der Rekurrenten befindet sich im 1. Obergeschoss.

3.- Die Rekurrenten machen in ihrem Rekurs Bemerkungen zum Schätzungswesen des Kantons St. Gallen im Allgemeinen.

a) Sie bringen im Wesentlichen vor, bei den Beratungen in der Vorberatenden Kommission sei unter anderem die Beweislast im Rechtsmittelverfahren thematisiert und ein Antrag dahingehend gestellt worden, dass im Rechtsmittelverfahren gegen den Eigenmietwert das Steueramt die Richtigkeit des Marktwertes zu beweisen habe. Aufgrund des Verweises des damaligen Leiters des kantonalen Steueramtes, dass nach allgemeinem Verständnis dies bereits heute der Fall sei und vom Verwaltungsgericht so gehandhabt werde, sei der Antrag zurückgezogen worden. Die Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung verweise auf die allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln, was zulässig sei. Nicht zulässig sei es jedoch, zusätzlich einer untergeordneten Dienststelle ergänzende Weisungskompetenz einzuräumen, wenn darunter auch materielles Recht verstanden werde. So werde aber die Bestimmung von Art. 9 Abs. 2 VGS in der Praxis ausgelegt, indem der Fachdienst für Grundstückschätzungen ergänzende Richtlinien und Weisungen erlasse. Die Aufgaben und Kompetenzen des Fachdienstes könnten sich dabei aber nur auf organisatorische Fragen beschränken. Unbestritten sei, dass die vom Kantonsrat erlassenen gesetzlichen Bestimmungen uneingeschränkt anzuwenden seien. Somit dürften die allgemein anerkannten Schätzungsregeln nur angewendet werden, soweit sie die Bestimmungen und Formulierungen von Art. 34 Abs. 2 und Art. 57 Abs. 1 StG nicht verletzen. Folglich dürften Schätzungsregeln, welche den gesetzlichen Auftrag zur Ermittlung der mittleren Preise für Miet- und Verkehrswert verunmöglichten, nicht



angewendet werden. Die Fachschätzer und die Vorinstanz würden sich immer öfter auf den konkreten Einzelfall abstützen mit der Begründung, dass es keine Vergleichsobjekte gebe. Zudem würden Einsprecher oft gedrängt, ihre Einsprache zurückzuziehen, da sie angeblich ohnehin keine Chance hätten. Auch im vorliegenden Fall habe die Vorinstanz die Eruiierung des mittleren Preises verweigert, obschon es in nächster Umgebung genügend Vergleichsobjekte gebe. Die dafür ins Feld geführte Behauptung, der festgelegte Verkehrswert könne im Verkaufsfall erzielt werden, stehe unbewiesen im Raum. Es gelte in einem Leiturteil festzuhalten, dass die Formulierungen von Art. 34 Abs. 2 und Art. 57 Abs. 1 StG gerade nicht auf den Einzelfall abstellen, sondern vielmehr der mittlere Preis zu ermitteln sei. Dabei seien Ausreisser nach oben und nach unten nicht zu berücksichtigen. Wert und Preis seien nicht dasselbe. Der mittlere Preis entspreche zudem nicht zwingend dem arithmetischen Mittel sämtlicher Vergleichsliegenschaften. Zu berücksichtigen sei schliesslich, dass die Erstschätzungen nach Erstellung zehn Jahre lang Gültigkeit hätten.

b) 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). Im GGS wird die Durchführung der Grundstückschätzung in verfahrensrechtlicher Hinsicht geregelt, während die VGS gestützt auf Art. 57 Abs. 2 StG die Schätzung des Verkehrs- und Mietwertes, gestützt auf Art. 58 Abs. 1 Ziff. 2 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung (sGS 873.1, abgekürzt: GVG) die Schätzungsregeln, gestützt auf Art. 3 Abs. 2, Art. 11 Abs. 3 und Art. 12 Abs. 2 GGS die Aufgaben der durchführenden Stellen, die Einzelheiten der Entschädigung und die Gebühren regelt. Die Methodik, nach der die Grundstückswerte im Einzelnen zu ermitteln sind, kann normativ nur sehr eingeschränkt vorgegeben werden. Es ist Aufgabe des Vollzugs, jene Methoden und Verfahren beizuziehen, die geeignet sind, die gesetzlich geforderten Werte möglichst zuverlässig zu bestimmen.



Der steuerrechtlich relevante Miet- und Verkehrswert hat sich dabei nach den Gesetzmässigkeiten des Marktes zu richten und lässt sich deshalb nicht oder nur sehr eingeschränkt in Rechtsnormen kleiden. Gewisse Konkretisierungen lassen sich auf Verordnungsebene umsetzen; in jedem Fall muss aber die notwendige Offenheit und Flexibilität sichergestellt sein, damit ohne methodische Vorgaben auf der normativen Stufe jederzeit sachgemässe Werte ermittelt werden können (Botschaft der Regierung zum Gesetz über die Durchführung der Grundstückbewertung vom 21. Dezember 1999, ABI 2000 S. 511 f.). In Verfolgung dieser Zielsetzung wurde die Schätzungsmethode auf Verordnungsebene nur allgemein geregelt, indem die Schätzungswerte nach Art. 9 Abs. 1 VGS nach den allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln (namentlich jenen der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten und Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/Schweizerischer Verband der Immobilienreuhänder [Hrsg.], Das Schweizerische Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, Ausgabe 2012, nachfolgend: Schätzerhandbuch) ermittelt werden. Bei diesen Organisationen handelt es sich um fachlich anerkannte, einschlägige Branchenverbände. Deren Richtlinien können von jedermann erworben werden. Die vom Fachdienst für Grundstückschätzung erlassenen ergänzenden Richtlinien und Weisungen sind zudem elektronisch für jedermann einsehbar (vgl. Art. 9 Abs. 2 VGS; <http://www.gvasg.ch>). Entgegen der Ansicht der Rekurrenten können in diesen Richtlinien und Weisungen hinsichtlich der Schätzungsmethode auch materielle Regelungen getroffen werden. Die Gerichte sind an solche Regelungen allerdings nicht gebunden und prüfen frei, ob diese mit den gesetzlichen Vorgaben übereinstimmen bzw. die in Anwendung solcher Regelungen ermittelten Grundstückswerte dem mittleren Preis entsprechen. Ob die Vorinstanz bzw. die Fachschätzer zunehmend auf den konkreten Einzelfall abstellen oder Einsprecher zu Rückzügen drängen, entzieht sich der Kenntnis der Verwaltungsrekurskommission. Zur Beurteilung solcher Rügen wäre zudem ohnehin die Aufsichtsbehörde zuständig. Das Verwaltungsgericht hat schliesslich erwogen, dass die im Kanton St. Gallen angewendete Praktikermethode für die Schätzung der Steuerwerte auf anerkannten und praktikablen Regeln beruhe (vgl. VerwGE B 2003/159 vom 1. April 2004, E. 3a, zu finden unter www.gerichte.sg.ch). Entscheidend ist, dass sämtliche Fachschätzer die Schätzungen



der Marktwerte nach denselben Regeln vornehmen, damit die Gleichbehandlung der Steuerpflichtigen gewährleistet ist.

4.- a) Als Mietwert gilt der am Markt als nachhaltig erzielbar geschätzte Mietertrag der unmöblierten Liegenschaft. Der Bruttomietertag 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, S. 82 f.). 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, S. 83). Da der für den Verkehrswert massgebende Ertragswert dem kapitalisierten Mietwert entspricht, ist der Mietwert des Grundstücks Nr. 1 zu überprüfen, obschon er von den Rekurrenten nicht angefochten wird.

b) Die Vorinstanz ging für die Eigentumswohnung Nr. 1 von einer Nutzfläche von 125m² aus und hat den Mietwert dafür auf Fr. 20'000.– (Fr. 160.–/m²) geschätzt. Hinzu kommt der Mietwert für den Aussenabstellplatz von Fr. 360.–. Die Nutzflächen werden von den Rekurrenten nicht bestritten. Der Augenschein hat gezeigt, dass ein Ansatz von Fr. 160.–/m² dem ansprechenden Innenausbau und der zweckmässigen Raumanordnung entspricht. Diese Höhe liegt auch im Bereich tatsächlich vermieteter neuerer Eigentumswohnungen in der Umgebung.

5.- Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag.

a) Die Rekurrenten bringen zur Hauptsache vor, die Verkehrswertschätzung basiere nur auf dem Kaufpreis, was für den gleichen Wohnungstyp mit praktisch identischer Wohnfläche zu Unterschieden von über Fr. 100'000.– oder mehr als 25% führe. Gefragt sei nicht ein möglicher Verkaufspreis, sondern der mittlere Preis, somit ein Durchschnittspreis. Die erste Etappe der Überbauung umfasse 20 vergleichbare 4½-Zimmerwohnungen und die zweite Etappe weitere drei solche Wohnungen. Im Haus A aus der ersten Etappe betrage der am 15. September 2011 geschätzte Verkehrswert



St.Galler Gerichte

für die Wohnung A32 im 3. Obergeschoss Fr. 390'000.– (bei einem Kaufpreis von Fr. 418'000.–). Er entspreche in etwa dem ermittelten Realwert ohne Zuschlag. Im Haus D sei der Verkehrswert der Wohnung D21 im 2. Obergeschoss am 23. Mai 2013 auf Fr. 503'000.– geschätzt worden (bei einem Kaufpreis Fr. 538'000.–). Für eine Marktsteigerung von über Fr. 110'000.– innerhalb von zwei Jahren gebe es in A keinen Grund. Zum ermittelten Realwert von Fr. 423'000.– sei ein Zuschlag von Fr. 80'000.– gemacht worden. Bei der Wohnung der Rekurrenten habe der Zuschlag Fr. 60'000.– betragen, im gleichen Haus und Jahr. Ein solcher Wildwuchs müsse korrigiert werden. Der durchschnittliche Kaufpreis gemäss Verkaufsdokumentation aller 20 Wohnungen mit 4½ Zimmern belaufe sich auf Fr. 413'750.–. Damit dürfte der durchschnittliche Verkehrswert bei Fr. 385'000.– liegen, wenn in der ersten Etappe auf den Anlagewert abgestellt worden sei. Dass gleiche Wohnungen, die drei Jahre vorher direkt angrenzend erstellt und verkauft worden seien, für die Schätzung nicht berücksichtigt werden könnten, sei eine Schutzbehauptung für die gesetzeswidrige Praxis der Vorinstanz. Die Zufälligkeit und Kurzlebigkeit von Tagespreisen zeige sich auch darin, dass mittlerweile in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Rekurrenten eine weitere Überbauung geplant sei, wo eine vergleichbare 4½-Zimmerwohnung mit einem Preis von Fr. 498'000.– ausgeschrieben sei, also Fr. 30'000.– weniger als die Rekurrenten für ihre Wohnung bezahlt hätten.

Dem hält die Vorinstanz entgegen, die Verkehrswertschätzung für die Eigentumswohnung der Rekurrenten basiere nicht allein auf dem Kaufpreis der Wohnung. Das Preisgefüge der Stockwerkeigentümerschaft sei im Rahmen des Schätzungsverfahrens überprüft und der Verkehrswert pro Objekt entsprechend festgelegt worden. In solchen Fällen sei sowohl das aktuelle Preis-Niveau als auch der Verkehrswert pro m² Nutzfläche massgebend. Die Differenz zwischen Kaufpreis und Verkehrswertschätzung betrage durchschnittlich 8,7%. Bei den Rekurrenten liege die Differenz bei 8,52%, was diesem Durchschnitt nahezu entspreche. Von einem Wildwuchs könne daher nicht gesprochen werden. Die von den Rekurrenten ins Feld geführten Kaufpreise von Wohnungen der ersten Etappe vor vier Jahren könnten vorliegend nicht berücksichtigt werden, da die objektbezogenen Marktverhältnisse am Bewerbungsstichtag massgebend seien.



b) Für die Ermittlung des Verkehrswerts stehen verschiedene Wertermittlungsmethoden zur Verfügung, wobei jede Methode ihre Vor- und Nachteile hat. Es ist möglich, eine Immobilie anhand mehrerer Methoden zu bewerten und dadurch das Ergebnis der einen Bewertung mit jenem der zweiten Bewertung zu verifizieren (Schätzerhandbuch, S. 42). Die Mischwertmethode, die im Kanton St. Gallen in der Regel für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie Stockwerkeigentum angewendet wird, ist ein Wertermittlungsverfahren, das den Verkehrswert eines Grundstücks als Mischwert von Real- und Ertragswert auslegt. Das zu bewertende Objekt besteht grundsätzlich aus einer Real- und einer Ertragswertkomponente, welche im Verhältnis der wirtschaftlichen Bedeutung unterschiedlich gewichtet werden (Schätzerhandbuch, S. 116).

c) Die Vorinstanz führte bei der Verkehrswertschätzung des Grundstücks Nr. 1 die Mischwertmethode durch, die es zu überprüfen gilt.

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 Zeitwert eines Gebäudes entspricht dem um die Wertverminderung – insbesondere infolge Alters, Abnutzung, Mängel und Schäden – reduzierten Neuwert ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Für die Ermittlung des Zeitwerts eines Gebäudes (Zustandswert) muss immer vom Neuwert ausgegangen werden (vgl. Schätzerhandbuch, S. 74 f.). 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. Bauabrechnungen sind jedoch stets ihre Angemessenheit hin zu überprüfen. Nicht zu berücksichtigen sind dabei abweichende Gestehungskosten, wie beispielsweise besondere Preisvergünstigungen, Angebote und Eigenleistungen, und ungewöhnlich hohe Baukosten. Der für das einzelne Gebäude massgebliche Einheitswert je m² oder 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.



Ausserordentliche Transportkosten, welche durch Höhenlage, Entfernung und Transporterschwernisse bedingt sind, müssen bei der Festsetzung des Einheitswerts berücksichtigt werden. 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, S. 77). Bei Gesamtüberbauungen oder bei mehreren ähnlichen Objekten ist der Neuwert immer als Einzelobjekt zu betrachten (Richtlinien und Weisungen des Fachdienstes für Grundstückschätzung vom 31. Dezember 2013, S. 9). Auch wenn der als Gebäudeversicherungswert geschätzte Neuwert rechtskräftig ist, kann dieser Wert im Rechtsmittelverfahren betreffend die Steuerwerte frei überprüft werden (vgl. VerwGE B 2003/159 vom 1. April 2004 E. 2b, unter www.gerichte.ch).

Die Vorinstanz ermittelte für das gesamte Gebäude aufgrund des Bauvolumens von 6'836 m³ und eines Einheitspreises von Fr. 480.–/m³ einen Neuwert von Fr. 3'281'000.–. Ein Einheitspreis von Fr. 480.–/m³ liegt gemäss SIA 416 unterhalb des Ansatzes für die Bauklasse I (einfachste Bauweise, nur mit den allernötigsten Installationen; vgl. Schätzerhandbuch, S. 307). Diese Einschätzung deckt sich jedoch in keiner Weise mit den Feststellungen anlässlich des Augenscheins. Die Eigentumswohnung weist eine qualitativ gute Bauweise mit einem den heutigen Anforderungen entsprechenden Innenausbau auf. Der Ansatz von Fr. 480.–/m³ ist dafür eindeutig zu tief, was auch vom Leiter des Fachdienstes für Grundstückschätzung anerkannt wurde (vgl. Protokoll des Augenscheins, S. 3). Dass die Bauabrechnung so tiefe Kosten auswies, hängt wohl mit besonderen Vergünstigungen und Rabatten oder deren Unvollständigkeit zusammen. Unabhängig von der Bauabrechnung ist daher für die Schätzung des Neuwertes auf einen plausiblen m³-Richtwert abzustellen. Mit einem Ansatz von Fr. 520.– werden die offenbar verhältnismässig niedrigen Kosten hinreichend berücksichtigt. Bei einem umbauten Raum von 6'836 m³ resultiert folglich ein Neuwert von Fr. 3'555'000.–. Da während der kurzen Dauer seit der Erstellung des Mehrfamilienhauses noch kein Minderwert eingetreten ist, beläuft sich auch der Zeitwert auf Fr. 3'555'000.–.



In den Umgebungskosten sind Kosten für die Erschliessung von Gebäuden durch Werkleitungen, Verkehrsanlagen, Umgebungsarbeiten zur Gartengestaltung sowie Terraingestaltungen, Einfriedungen, Gartenbeleuchtung usw. ausserhalb des Gebäudes enthalten. Diese Umgebungsteile werden gesamthaft mit einem Neuwert-Pauschalansatz über die nichtüberbaute Fläche oder einzeln pro Kostenteil erfasst. Dabei ist ebenfalls der Zeitwert (Entwertung) zu ermitteln (vgl. Schätzerhandbuch, S. 77). Die Vorinstanz hat den Neuwert der Umgebungskosten für das Stammgrundstück Nr. 2 auf Fr. 126'000.– und jenen für den Baugrubenaushub auf Fr. 217'000.– geschätzt. Diese Beträge erscheinen unter Beachtung der individuellen Verhältnisse als angemessen. Auch hier ist in der kurzen Zeit seit der Erstellung noch kein Minderwert eingetreten.

Als Baunebenkosten werden Positionen erfasst, welche nicht mit den eigentlichen Bauleistungen verbunden sind. Hauptsächlich sind dies Wettbewerbskosten, Bewilligungs- und Anschlussgebühren, Versicherungsprämien, Finanzierungskosten ab Baubeginn, Erstvermietungskosten, Kosten für Verkaufsaufwendungen sowie Begründung von Stockwerkeigentum. Die Baunebenkosten können in Prozenten des Gebäudewerts bestimmt werden. Einige Positionen unterliegen der Entwertung, weil sie zu einem späteren Zeitpunkt einer Erneuerung bedürfen, andere Positionen fallen nicht noch einmal an. Der Anteil der Nebenkosten, die der Entwertung unterliegen, liegt bei etwa einem bis zwei Drittel (vgl. Schätzerhandbuch, S. 78). Die Vorinstanz hat für das Grundstück Nr. 2 mit dem Gebäude Vers.-Nr. 3 Baunebenkosten von Fr. 164'000.– berechnet (5% des Gebäudeneuwertes von Fr. 3'281'000.–). Aufgrund der Erhöhung des Neuwertes sind die Baunebenkosten entsprechend anzupassen und auf Fr. 178'000.– (5% von Fr. 3'555'000.–) festzulegen.

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,



St.Galler Gerichte

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. Sofern eine Gleichsetzung mit dem Kaufpreis für das zu schätzende 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, S. 72 f.). Die Vorinstanz hat die Grundstücksfläche nach Vergleichspreisen mit Fr. 404.–/m² bewertet.

Dementsprechend ergab sich für das Stammgrundstück Nr. 2 bei einer Fläche von 1'434m² ein Landwert von gesamthaft Fr. 579'000.–. Dieser Wert liegt im Rahmen der in letzter Zeit bezahlten Kaufpreise für Land in der Zone W4 (vgl. act. 13). Hier ist keine Korrektur angebracht.

Zusammenfassend ergibt sich für das Stammgrundstück Nr. 2 mit dem Gebäude Vers.-Nr. 3 ein Realwert von Fr. 4'655'000.– (Zeitwert des Gebäudes Fr. 3'555'000.–, der Umgebungskosten Fr. 126'000.– und des Baugrubenaushubs Fr. 217'000.–, Baunebenkosten Fr. 178'000.–, Landwert Fr. 579'000.–). Bei der Aufteilung des Realwertes nach Wertquoten (97/1000) ergibt sich ein Realwert des Grundstücks Nr. 1 von Fr. 452'000.–.

bb) 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, 82 ff. und 95 f.).



St.Galler Gerichte

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 bestimmt durch die Betriebskosten, Instandhaltungskosten sowie Verwaltungskosten und Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen (vgl. Schätzerhandbuch, S. 324).

Als Mietwert für das Grundstück Nr. 1 wurde inkl. Aussenabstellplatz ein Betrag von Fr. 20'360.– ermittelt. Die Vorinstanz wandte einen Kapitalisierungssatz von 5.0% an (K 3.00%, B 0.25% U 0.75%, A 0.75%, R 0.0% und V 0.25%). Dieser erscheint angemessen. Bei einem Mietwert von Fr. 20'360.– ergibt sich damit für das Grundstück Nr. 1 ein Ertragswert von Fr. 407'000.–.

cc) 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 konsumgüterähnlichen Objekten stehen vornehmlich subjektive Beweggründe der Käuferschaft im Vordergrund wie Eigennutzung, Wiederbeschaffung, wirtschaftliche Erwartungen wie Wertsteigerung, Umsatzsteigerung, Steuererleichterung, Prestigegeanken etc. Der Verkehrswert



St.Galler Gerichte

solcher konsumgüterähnlicher Objekte wird in der Regel massgeblich durch den Realwert beeinflusst, weshalb bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentumswohnungen die Bandbreite der Gewichtungszahl zwischen 0 und 0.5 liegt (vgl. Schätzerhandbuch, S. 116 ff.).

Die Vorinstanz verwendete für das Grundstück Nr. 1 $m = 0$, womit unter Anwendung der V-Formel ($VW = [(m \times EW) + RW] : [m + 1]$) nach der Mischwertmethode ein Verkehrswert von Fr. 452'000.– resultiert, der dem Realwert entspricht. Ein Gewichtungskoeffizient von 0 entspricht einer idealen Gebäudegrösse, einem sehr gefälligen, ansprechenden Gebäudecharakter, einer stabilen und massiven Bauart, einer zweckmässigen Raumanordnung, sehr guten Wohnlage und einer grossen Nachfrage (Schätzerhandbuch, S. 124). Der Augenschein hat gezeigt, dass diese Kriterien auf die Wohnung der Rekurrenten grösstenteils zutreffen. Der Wert von $m = 0$ erscheint daher angemessen.

d) Die Vorinstanz übernahm den mittels Mischwertmethode ermittelten Betrag von 423'000.– nicht als Verkehrswert. Sie machte mit der Begründung "Anpassung an Markt" einen Zuschlag von Fr. 60'000.–, was zum verfügbaren Verkehrswert von Fr. 483'000.– führte. Dieser Zuschlag ergab sich aus einem Vergleich des mittels Mischwertmethode ermittelten Verkehrswerts von Fr. 423'000.– mit dem für die Wohnung von den Rekurrenten bezahlten Kaufpreis von Fr. 538'000.– (inkl. Mehrinvestitionen für den Innenausbau). Ein solcher Zuschlag für Stockwerkeigentumsobjekte wird jedoch weder im Schätzerhandbuch noch in den Richtlinien und Weisungen des Fachdienstes für Grundstückschätzung erwähnt. Im Schätzerhandbuch wird bei der Anwendung der Sachwertmethode ein Marktanpassungsfaktor vorgesehen, welcher in jedem Fall einer ausführlichen Begründung bedürfe (Schätzerhandbuch, S. 79 ff.). Auch wenn die Anwendung einer Gewichtungszahl $m = 0$ bei der Mischwertmethode im Ergebnis der Sachwertmethode entspricht (Schätzerhandbuch, S. 119 Fn. 23), so bedeutet dies nicht, dass ein Zuschlag bei der Mischwertmethode zulässig ist. Vorliegend fehlen konkrete und allgemeingültige Regeln, wann ein Zuschlag vorzunehmen ist und, falls dies gemacht wird, wie hoch dieser Zuschlag im Verhältnis zum ermittelten Realwert bzw. zum bezahlten Kaufpreis zu veranschlagen ist. Damit fehlt jedoch eine überprüfbare Grundlage, welche eine rechtsgleiche Behandlung sämtlicher Grundeigentümer



garantiert. Bei der Mischwertmethode wirkt in der Regel der Gewichtungskoeffizient bei den sachwertorientierten Objekten als Marktanpassungsfaktor (Schätzerhandbuch, S. 124). Es trifft zwar zu, dass auch bei anderen Stockwerkeigentümern im gleichen Haus, in welchem sich die Wohnung der Rekurrenten befindet, ein Zuschlag zum Realwert gemacht wurde. Dieser fiel jedoch mit Beträgen zwischen Fr. 15'000.– und Fr. 335'000.– unterschiedlich hoch aus. Bei den Wohnungen der ersten Bauetappe (geschätzt im Jahr 2011) wurden wiederum keine Zuschläge gemacht. Die Vorgehensweise der Vorinstanz entspricht damit nicht den anerkannten Schätzungsregeln. Der vorgenommene Zuschlag ist methodisch und quantitativ nicht nachvollziehbar. Dass der Sachwert zu tief angesetzt wurde, was die Vorinstanz zu einem Zuschlag veranlasste, ist darauf zurückzuführen, dass der Neuwert zu tief veranschlagt wurde.

Ein höherer Verkehrswert könnte sich allenfalls bei Anwendung der direkten Vergleichsmethode anhand der für gleichartige Wohnungen bezahlten Kaufpreise in letzter Zeit ergeben. Die Vergleichswertmethode basiert auf dem Prinzip, den Verkehrswert eines Objekts mittels statistischer Verfahren aus möglichst zeitnahen Kaufpreisen von getätigten Immobilientransaktionen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Man unterscheidet zwischen dem direkten und dem indirekten Vergleich. Beim direkten Vergleich stimmen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte mit denen des Bewertungsobjekts überein. Die Ermittlung des Wertes erfolgt mittels arithmetischer Mittelwertbildung von Vergleichspreisen in genügender Anzahl (2 bis 5 Objekte). Stehen keine oder nicht genügend Objekte mit vergleichbaren wertbeeinflussenden Merkmalen zur Verfügung, kommt der indirekte Vergleich mittels Regressions-, Varianz- oder Kovarianzanalyse zur Anwendung (Schätzerhandbuch, S. 56 ff.). Die Vergleichswertmethode ist vor allem für unbebautes Bauland und Stockwerkeigentum geeignet (Schätzerhandbuch, S. 44 und 63). Die Vorinstanz hat als Vergleich die acht im gleichen Haus befindliche Eigentumswohnungen herangezogen. Da allein mit diesen kein Marktvergleich mit sonstigen in A und Umgebung gehandelten Wohnungen hergestellt werden kann, insbesondere, wenn beim Verkauf der Vergleichsobjekte offensichtlich hohe Gewinne erzielt wurden, erscheint auch diese Vorgehensweise nicht als angemessen. Verkaufspreise anderer vergleichbarer Stockwerkeigentumsanteile sind den Akten nicht zu entnehmen.



Zu beachten ist schliesslich auch, dass angesichts der Preisschwankungen auf dem Immobilienmarkt, die von Angebot und Nachfrage abhängen, für die Ermittlung des mittleren Preises nicht allein auf den Kaufpreis abgestellt werden kann. Dies entspricht auch nicht der Praxis der Vorinstanz (vgl. VRKE II/2-2012/8 vom 22. April 2013, publiziert in: www.gerichte.sg.ch). Nach der gesetzlichen Ordnung muss eine Schätzung für einen Zeitraum von zehn Jahren Bestand haben, da nach Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS eine Neuschätzung in der Regel nach dieser Zeitspanne erfolgt. Dies gebietet eine gewisse Zurückhaltung bei der Ermessensbetätigung, da solche Langfristprognosen bei der Marktentwicklung ausserordentlich heikel sind. Entgegen der Ansicht der Rekurrenten ist es jedoch auch nicht so, dass ihre Wohnung eins zu eins der besichtigten Vergleichswohnung A32 mit einem geschätzten Verkehrswert von Fr. 390'000.– (Schätzung vom 23. September 2011) entspricht. Die Grösse und Raumaufteilung ist zwar dieselbe und der Innenausbau durchaus vergleichbar. Die Mikrolage innerhalb der Überbauung ist bei der Wohnung der Rekurrenten, die sich am Rande der Gesamtüberbauung befindet und dadurch eine deutlich bessere Aussicht und Besonnung sowie mehr Privatsphäre aufweist, aber eindeutig vorteilhafter. Dasselbe gilt auch im Vergleich zur geplanten Überbauung in der näheren Umgebung der Rekurrenten. Ein Unterschied im Verkehrswert von über Fr. 90'000.– innerhalb von rund 20 Monaten lässt sich damit jedoch nicht rechtfertigen. Der in Anwendung der Mischwertmethode ermittelte Verkehrswert von Fr. 452'000.– erscheint daher als angemessen.

e) Zusammenfassend bleibt der unangefochtene Mietwert bei Fr. 20'360.–; der Verkehrswert des Grundstücks Nr. 1 beträgt neu Fr. 452'000.–. Der Rekurs ist dementsprechend teilweise gutzuheissen und der angefochtene Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 13. September 2013 aufzuheben.

4.- a) Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten den Rekurrenten zu zwei Fünfteln und dem Staat zu drei Fünfteln aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 1'200.– erscheint angemessen (vgl. Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von Fr. 1'200.– ist bis zum Betrag von Fr. 480.– zu verrechnen und im Restbetrag von Fr. 720.– den Rekurrenten 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 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. 2'000.– (inkl. Barauslagen, zuzüglich Mehrwertsteuer). Davon haben die Rekurrenten 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 Rekurrenten ausseramtlich mit Fr. 400.– zuzüglich Mehrwertsteuer zu entschädigen.

Entscheid:

1. Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen und der angefochtene Einspracheentscheid

der Vorinstanz vom 13. September 2013 aufgehoben.

2. Das Grundstück Nr. 1 wird mit einem Mietwert von Fr. 20'360.– und einem Verkehrswert

von Fr. 452'000.– geschätzt.

3. Die Rekurrenten haben die amtlichen Kosten von Fr. 1'200.– zu zwei Fünfteln unter

Verrechnung des Kostenvorschusses bis zum Betrag von Fr. 480.– zu bezahlen;

drei Fünftel der Kosten trägt der Staat. Der restliche Kostenvorschuss von Fr. 720.– wird



den Rekurrenten zurückerstattet.

4. Der Staat (kantonales Steueramt) hat die Rekurrenten mit Fr. 432.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu entschädigen.