



Fall-Nr.:	B 2015/190
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	28.03.2017
Entscheiddatum:	28.03.2017

Entscheid Verwaltungsgericht, 28.03.2017

Grundstückschätzung. Verkehrswert einer Eigentumswohnung Art. 3 Abs. 1 und Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS (sGS 814.1). Art. 57 Abs. 2 StG (sGS 811.1). Art. 30bis Abs. 1 Satz 1 StV (sGS 811.11). Art. 8 lit. a und Art. 9 Abs. 1 VGS (sGS 814.11). Die gegebene Methodenvielfalt bzw. der Umstand, dass für die Schätzung des Verkehrswerts mehrere unterschiedliche Methoden existieren, berechtigt für sich allein nicht dazu, im Einzelfall bei der Verkehrswertschätzung einen nicht näher begründeten Zuschlag zur bisherigen Schätzung vorzusehen. Beim Verkehrswert im Sinn von Art. 57 StG handelt es sich um den Preis, der für einen Vermögenswert bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die Vergleichswert-Methode basiert auf dem Prinzip, den Markt aus möglichst zeitnahen Kaufpreisen von getätigten Immobilientransaktionen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Die Anwendung der Vergleichswertmethode ist dann in Betracht zu ziehen, wenn die Marktpreise im Umfeld der betroffenen Liegenschaft im Vergleich zur letzten Wertermittlung unbestritten eine beträchtliche Veränderung erfahren haben und wenn Daten von Objekten vorhanden sind, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sind bzw. die übereinstimmende wertbeeinflussende Merkmale aufweisen. Konkret legte der Beschwerdeführer (Steuerverwaltung) vier Vergleichspreise von Handänderungen aus den Jahren 2009 bis 2014 innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft vor, in welcher sich auch die Wohnung der Beschwerdegegner befindet. Das Verwaltungsgericht erachtete die „ähnliche Beschaffenheit“ der Vergleichsobjekte als dargetan und kam zum Schluss, dass der vom Beschwerdeführer mit Fr. 427'000.-- veranschlagte Verkehrswert den „mittleren Preis“ im Sinn von Art. 57 StG zureichend und angemessen abbilde. Amtliche Schätzungen müssten sich auf nachvollziehbar und rechtsgleich angewendeten Regeln stützen. Die relativ erhebliche Abweichung des von der Vorinstanz ermittelten Schätzwerts vom Kaufpreis sowie von den erwähnten Vergleichspreisen erscheine vorliegend



nicht zureichend erklärt und lasse sich insbesondere mit Art. 57 StG nicht vereinbaren. Der angefochtene Rekursentscheid wurde daher aufgehoben (Verwaltungsgericht, B 2015/190).

Besetzung

Präsident Eugster; Verwaltungsrichter Linder, Heer, Zindel; Ersatzrichter Somm;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

Kantonales Steueramt, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen,

Beschwerdeführer,

gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen,

Unterstrasse 28, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

A. und B.Y.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. oec. Jakob Huber, Dorfstrasse 7, 8722 Kaltbrunn,



Gegenstand

Schätzung der Grundstückswerte (Grundstück Nr. 00-00000 auf Stammgrundstück Nr. 00-00001, G.)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a. A. und B.Y. sind im Rahmen ihres Stockwerkeigentums an der K.-strasse 02, G., Miteigentümer zu 96/1000 am Stammgrundstück mit Sonderrecht an einer 4 ½-Zimmer Wohnung im zweiten Obergeschoss einschliesslich Abstellplatz. Sie erwarben das Stockwerkeigentum, welches am 1. Oktober 2008 mit einem Verkehrswert von Fr. 288'000.-- und einem Mietwert von Fr. 19'350.-- geschätzt wurde, am 31. Juli 2013 für Fr. 500'000.--. Das kantonale Steueramt nahm am 29. April 2014 eine Neuschätzung vor und setzte den Verkehrswert auf Fr. 427'000.-- fest; der Mietwert blieb unverändert. Die gegen diese Schätzung erhobene Einsprache wies das kantonale Steueramt mit Entscheid vom 5. September 2014 ab. Den hiergegen von Rechtsanwalt lic. oec. Jakob Huber, Kaltbrunn, für das Ehepaar A. und B.Y. erhobenen Rekurs vom 6. Oktober 2014 (act. G 7/1) hiess die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, nachdem sie im Beisein der Beteiligten einen Augenschein durchgeführt hatte (act. G 7/15), mit Entscheid vom 21. August 2015 teilweise gut, bestätigte den Mietwert und setzte den Verkehrswert auf Fr. 354'000.-- fest (act. G 2).

B.

a. Gegen diesen Entscheid erhob das kantonale Steueramt am 30. September 2015 Beschwerde mit dem Antrag, der Entscheid sei aufzuheben und der Einspracheentscheid vom 5. September 2014 sei zu bestätigen (act. G 1).

b. In der Vernehmlassung vom 14. Oktober 2015 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid und äusserte sich ergänzend zu den Darlegungen in der Beschwerde (act. G



6). Rechtsanwalt Huber beantragte für die Beschwerdegegner mit Eingabe vom 30. November 2015 Abweisung der Beschwerde und Bestätigung des angefochtenen Entscheids (act. G 11).

c. Mit Eingabe vom 18. Januar 2016 äusserte sich der Beschwerdeführer zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und der Beschwerdegegner (act. G 15).

d. Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. (...).

2.

2.1. Nach Art. 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, GGS) führt der Staat die Grundstückschätzung durch, wobei die politischen Gemeinden mitwirken. Nach Art. 4 GGS richtet sich die Schätzung eines Objektes nach den in Art. 1 GGS genannten Erlassen und Bestimmungen, unter anderem dem Steuergesetz und dem Gesetz über die Gebäudeversicherung (GGV, sGS 873.1). Nach Art. 57 StG entspricht der Verkehrswert von Grundstücken dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden. Im Übrigen regelt die Regierung die Schätzung des Verkehrswertes durch Verordnung (Art. 57 Abs. 2 StG). Art. 30^{bis} Abs. 1 Satz 1 der Steuerverordnung (sGS 811.11; StV) verweist dabei für die Schätzung von Verkehrswerten wiederum auf das Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung bzw. indirekt auf die dazugehörige Verordnung (Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung, sGS 814.11, VGS). Nach Art. 8 lit. a VGS werden bei der Schätzung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken als Steuerwerte der Mietwert und der Verkehrswert des Grundstücks ermittelt. Grundlage der Schätzung bilden gemäss Art. 9 Abs. 1 VGS die allgemein anerkannten, von den massgeblichen Berufsorganisationen empfohlenen Schätzungsregeln. In der Praxis



wird das Schätzerhandbuch der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer sowie des Schweizerischen Verbandes der Immobilitentreuhänder über die Bewertung von Immobilien angewendet. Im Zeitpunkt der hier angefochtenen Schätzung war das Schätzerhandbuch 2012 massgebend; hierauf stützte sich auch die Vorinstanz.

Verkehrs- und Ertragswert sowie der Mietwert von selbstgenutzten Grundstücken werden ohne Neubeurteilung der Schätzung im Sinn des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung an die Entwicklung der Marktpreise angepasst, wenn sich diese im Vergleich zum Stand der letzten Wertermittlung um mehr als 10 Prozent verändert haben (Art. 14 und 30^{bis} Abs. 1 Satz 2 StV). Eine Neubeurteilung der Schätzung erfolgt in der Regel alle zehn Jahre (Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS), auf Antrag des Eigentümers (Art. 6 Abs. 1 lit. b GGS) oder nach einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften eines Objektes (Art. 6 Abs. 1 lit. c GGS).

2.2. Materiell streitig und zu prüfen ist vorliegend, ob die Vorinstanz den vom Beschwerdeführer auf Fr. 427'000.-- festgesetzten Verkehrswert des Stockwerkeigentums der Beschwerdegegner zu Recht auf Fr. 354'000.-- reduzierte. Der anlässlich der Neuschätzung von 2014 unverändert gebliebene Mietwert ist insofern in die Überprüfung mit einzubeziehen, als der für den Verkehrswert massgebende Ertragswert dem kapitalisierten Mietwert (vgl. Schätzerhandbuch, S. 82 f.) entspricht. Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht können unrichtige oder unvollständige Sachverhaltsfeststellungen oder fehlerhafte Rechtsanwendungen gerügt werden (Art. 61 Abs. 1 und Abs. 2 VRP). Nicht zulässig ist dagegen die Rüge der fehlerhaften Ermessensausübung, wenn nicht ein Missbrauch oder eine Überschreitung des Ermessens geltend gemacht wird. Das Verwaltungsgericht ist nach der gesetzlichen Ordnung nicht befugt, die Ermessensausübung der Vorinstanz zu überprüfen (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 740). Schätzungen beruhen auf Tatsachenfeststellungen (vgl. F. Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl., Bern 1983, S. 279). Sie führen zu annäherungsweise ermittelten Zahlen. Das Verwaltungsgericht übt daher gegenüber Schätzungen dieselbe Zurückhaltung wie gegenüber verwaltungsbehördlichen Ermessensentscheiden, und es schreitet nur ein, wenn eine Schätzung im Ergebnis



offensichtlich unrichtig erscheint bzw. wenn der Rekursinstanz offenkundige Fehler oder Irrtümer unterlaufen sind bzw. sie bei der Schätzung wesentliche Gesichtspunkte übergangen oder falsch gewürdigt hat (VerwGE B 2013/196 vom 16. September 2014, E. 2.1 mit Hinweis auf VerwGE B 2008/185 vom 21. April 2009 und B 2006/8 vom 8. Juni 2006; www.gerichte.sg.ch).

2.3. Das Schätzerhandbuch sowie die Weisungen und Richtlinien der Berufsverbände, soweit sie von den Fachstellen der Verwaltung angewendet werden, haben nicht den Charakter von Gesetzesnormen. Es handelt sich um Kommentierungen bzw. Verwaltungsverordnungen. Diese regeln allerdings nicht nur das behördliche Handeln in organisatorischer Hinsicht, sondern legen fest, wie Rechtsnormen im Einzelfall anzuwenden und auszulegen sind. Für die Gerichte haben solche Richtlinien keine bindende Wirkung. Das Gesetz und die Verordnung enthalten keine Vorschrift, wonach die Schätzeranleitungen der Berufsverbände rechtsverbindlich sind. Dies besagt allerdings nicht, dass die Richtlinien bei der Anwendung der Normen des Steuergesetzes und der VGS nicht berücksichtigt werden dürfen. Im Interesse einer einheitlichen Verwaltungspraxis werden durch diese Anleitungen die verschiedenen unbestimmten Rechtsbegriffe des Gesetzes und der Verordnung konkretisiert. Sie haben daher schon aus Gründen der Rechtssicherheit einiges Gewicht und dürfen daher nicht unbeachtet bleiben. Dies verbietet aber nicht, in begründeten Einzelfällen von den Bestimmungen der Weisungen und Richtlinien abzuweichen (vgl. VerwGE B 2006/8 vom 8. Juni 2006, E. 3b mit Hinweisen). Im Weiteren wohnt jeder Schätzung eine gewisse Pauschalisierung und "Ungenauigkeit" inne; eine mathematisch exakte Bewertung von Liegenschaften ist nicht möglich. Die im Kanton St. Gallen angewendete Praktikermethode beruht auf gesamtschweizerisch anerkannten, von Expertenverbänden herausgegebenen Schätzungsregeln. Im Übrigen wurde im Kanton St. Gallen die sog. hedonische Bewertungsmethode zwar evaluiert, in der Folge aber bei der Anwendung des GGS nicht übernommen. Zu berücksichtigen ist im Übrigen auch, dass im Kanton St. Gallen die Schätzungsobjekte stets von Fachpersonen besichtigt werden, was selbst bei der Anwendung der Praktikermethode eine zumindest ebenso geringe Fehlerquote ergibt wie bei einer "Berechnung" von Grundstückswerten, welche gleichsam eine mathematische Genauigkeit vorspiegelt, sich aber ebenfalls auf eine Vielzahl von Parametern stützt, welche wiederum auf



Annahmen und Schätzungen beruhen (vgl. VerwGE B 2003/159 vom 1. April 2004, E. 3a).

3.

3.1. Was vorab die vom Beschwerdeführer (act. G 1 S. 2 f. E. 3.2) angesprochene Befugnis der Vorinstanz zur Überprüfung von Schätzungen der Experten des Fachdienstes für Grundstückschätzungen der Gebäudeversicherungsanstalt betrifft, ist festzuhalten, dass nach der Rechtsprechung die Rekursinstanz ihre Befugnis zur Ermessensüberprüfung auch dann auszuschöpfen hat, wenn die Korrektur einer Schätzung relativ geringfügig ist (GVP 1995 Nr. 27). Eine Zurückhaltung im Sinn einer Beschränkung auf die Rechtskontrolle, wie sie die Beschwerdeinstanz zu üben hat (vorstehende E. 2.2), darf sich die Rekursinstanz aufgrund ihrer umfassenden Kognitionsbefugnis nicht auferlegen (GVP 1995 Nr. 27 E. 2b am Schluss und E. 2c).

3.2. Im angefochtenen Entscheid bestätigte die Vorinstanz, dass eine beträchtliche Differenz zwischen Schätzwert und tatsächlich bezahlten Kaufpreis ein sachliches Kriterium darstelle, um von dem in Art. 6 lit. a GGS vorgesehenen Zehnjahresturnus abzuweichen (act. G 2 S. 4 mit Hinweis unter anderen auf SGE 2012 Nr. 10). Der im Juli 2013 von den Beschwerdeführern bezahlte Preis liege knapp drei Viertel über dem im Jahr 2008 geschätzten Verkehrswert. Bei einer derart erheblichen Differenz liege eine Ausnahme vor, welche eine Neuschätzung gestützt auf Art. 6 Abs. 1 lit. a GGS rechtfertige. Art. 6 Abs. 1 lit. c GGS komme nicht zur Anwendung, denn die wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstücks hätten sich nicht verändert. Offensichtlich gründe die Differenz zumindest teilweise in der Marktsituation (act. G 2 S. 4).

Von diesen unbestritten gebliebenen Feststellungen - und damit von der Berechtigung des Beschwerdeführers zur Vornahme einer Neubeurteilung im Jahr 2014 - ist nachstehend auszugehen.

3.3. Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis am Stichtag ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Er wird in der Regel unter Würdigung der Wirtschaftslage aus Real- und



Ertragswert ermittelt. Je nach Situation, wie sie am Stichtag auf dem Liegenschaftsmarkt vorherrscht, kann er sich entweder vornehmlich am Realwert (nachstehende E. 3.6) oder am Ertragswert (nachstehende E. 3.7) orientieren (vgl. Schätzerhandbuch 2012, S. 126 [zur Mischwertmethode]). Die (dem Ertragswert zugrunde liegenden) Mietwertansätze sind entsprechend dem örtlichen Mietpreisniveau von vergleichbaren vermieteten Objekten unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Kriterien zum Zeitpunkt der Schätzung festzusetzen (Schätzerhandbuch, S. 83).

3.4. Das 1998 erstellte Mehrfamilienhaus, in welchem sich die 4 ½ Zimmer-Eigentumswohnung der Beschwerdegegner im zweiten Obergeschoss befindet, liegt in der dreigeschossigen Kernzone. Es umfasst zehn Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit Einstellplätzen. Der Beschwerdeführer ging für die Schätzung der Wohnung der Beschwerdegegner im April 2014 von einer Nutzfläche von 110 m² aus und legte den Mietwert hierfür unverändert auf Fr. 18'150.-- bzw. Fr. 165.-- pro m² fest; für den Einstellplatz bezifferte er den Mietwert auf Fr. 1'200.--. Im angefochtenen Entscheid erachtete die Vorinstanz den (unangefochten gebliebenen) Mietwert im Vergleich zu demjenigen neuerer Eigentumswohnungen in der Umgebung mit Hinweis auf anlässlich des Augenscheins (act. G 7/15) sichtbar gewordene Nachteile (Lage unmittelbar an stark befahrener Kantonsstrasse, kleine Küche, langer und schmaler Korridor) als angemessen (act. G 2 S. 5). Dies blieb im vorliegenden Verfahren unbestritten.

3.5. Der Beschwerdeführer hält fest, der von der Vorinstanz festgesetzte Verkehrswert von Fr. 354'000.-- unterschreite massiv den bezahlten Kaufpreis einerseits und die für vergleichbare Objekte bezahlten Kaufpreise andererseits. Der angefochtene Entscheid führe zu einem unhaltbaren Ergebnis. Für die Berechnung des Sachwerts (Realwerts) des Grundstücks könne nicht einfach der Landwert der Schätzung aus dem Jahr 2008 übernommen werden, wie dies die Vorinstanz gemacht habe. Die Marktverhältnisse hätten sich seit der letzten Schätzung signifikant verändert. Der Landwert sei anhand der Lageklassenmethode zu ermitteln. Gestützt auf eine Lageklasse von 4.6 ergebe sich ein Sachwert von 4'548'000.--. Auf den Anteil der Beschwerdegegner entfalle ein Betrag von 436'000.--. Die Vorinstanz übersehe, dass gemäss den Richtlinien und Weisungen des Fachdienstes für Grundstückschätzungen (FGS) der Ertragswert nicht höher ausfallen dürfe als der Sachwert. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts müsse



nicht zwingend der Sachwert Berücksichtigung finden. Der Verkehrswert könne auch mit der Vergleichswertmethode eruiert werden. Bei entsprechenden Grundlagen (geeignetes Datenmaterial) sei diese Methode der Mischwertmethode gar vorzuziehen. Es sei unverständlich, dass die vorhandenen Vergleichswerte (act. G 7/6/14) innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft im angefochtenen Entscheid völlig unberücksichtigt geblieben seien. Sollte der Verkehrswert dennoch anhand der Mischwertmethode ermittelt werden, so sei vorab der Sachwert und dabei insbesondere der Landwert korrekt zu ermitteln. Wenn die Vorinstanz den gesamten Sachwert neu festlege, müsse der Landwert zwingend als relativer Wert über die Lageklasse ermittelt werden. Dem so ermittelten Sachwert der Wohnung von Fr. 436'000.-- stehe der unbestritten gebliebene Ertragswert von Fr. 387'000.-- gegenüber. Der Gewichtungskoeffizient sei mit 0.2 in die Formel für den Verkehrswert nach der Mischwert-Methode einzusetzen (act. G 1).

Die Vorinstanz stellt sich demgegenüber unter anderem auf den Standpunkt, dass bei der Schätzung von Eigentumswohnungen, welche vor Ablauf der gesetzlichen Zehnjahresfrist stattfinde, die Schätzung des Stammgrundstücks nicht zwingend in allen Einzelheiten überprüft werden müsse. Hinzu komme, dass die Rekursinstanz an die Richtlinien und Weisungen des FGS nicht gebunden sei. Die im Rekursentscheid festgelegte Schätzung möge gegenüber dem Kaufpreis relativ tief erscheinen. Der mittlere Preis als Steuerwert sei in der Praxis ein massvoller Wert, der deutlich unter den erzielten Transaktionspreisen liege (act. G 6).

3.6.

3.6.1. Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (= Neuwert abzüglich Minderwert) der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert. Beim Landwert ist die Gesamtheit aller wertbildenden Faktoren (rechtliche Gegebenheiten, Eigenschaften des Grundstücks, Lage, Aussicht, Zufahrt/Erschliessung, Umgebung, Quartiercharakter, Einkaufsmöglichkeiten, Bedeutung des Ortes usw.) zu betrachten (vgl. Schätzerhandbuch, S. 72 ff.). Konkret ermittelte der Beschwerdeführer im Jahr 2008 einen Neuwert für das gesamte Gebäude von Fr. 2'666'000.-- (Bauvolumen von 5'992 m³ zum Einheitspreis von Fr. 445.--/m³ gemäss SIA-Norm 416; act. G 7/6/18). Der



anteilmässige Realwert (Sachwert) des Stockwerkeigentums der Beschwerdegegner wurde im 2008 mit Fr. 298'000.-- festgelegt (act. G 7/6/1) und für die Schätzung im April 2014 unverändert übernommen (act. G 7/6/2). Der m³-Preis von Fr. 445.-- entspricht der Bauklasse I („Einfachste Bauweise, nur mit den allernötigsten Installationen“; Schätzerhandbuch, S. 307). Im vorinstanzlichen Entscheid wurde hierzu festgehalten, diese Einschätzung decke sich nicht mit den Feststellungen anlässlich des Augenscheins. Die Eigentumswohnung weise einen guten, den heutigen Anforderungen weitgehend entsprechenden Innenausbau auf. Es sei daher auf einen m³-Preis von Fr. 540.-- abzustellen, woraus sich ein Neuwert von Fr. 3'236'000.-- (für 5'992 m³; ohne Sonderausbau) errechne. Angesichts des Baujahrs 1998 sowie des Zustands des Gebäudes erscheine der vom Beschwerdeführer errechnete Minderwert von 5% zu niedrig. Er sei auf 10% zu erhöhen, was einen Zeitwert von Fr. 2'912'000.-- ergebe. Bei den Umgebungskosten (Neuwert Fr. 80'000.--) sei der Minderwert ebenfalls auf 10% zu erhöhen, woraus ein Zeitwert von Fr. 72'000.-- resultiere. Die Baunebenkosten würden sich aufgrund des höheren Neuwerts auf Fr. 162'000.-- (5% von Fr. 3'236'000.--) erhöhen. Beim Landwert habe der Beschwerdeführer nach der absoluten Methode bei einem Ansatz von Fr. 400.--/m² einen Wert von Fr. 372'000.-- veranschlagt, was angesichts der Vergleichspreise nicht zu hoch erscheine. Für das Grundstück mit dem Gebäude ergebe sich somit (ohne Sonderausbau) ein Realwert von Fr. 3'518'000.-- (Fr. 2'912'000.-- + Fr. 72'000.-- + Fr. 162'000.-- + Fr. 372'000.--). Nach Wertquoten-Aufteilung betrage der Realwert (ohne Sonderausbau) Fr. 338'000.-- (act. G 2 S. 7).

3.6.2. Der Beschwerdeführer stellt, nachdem er in der angefochtenen Schätzung den Landwert nach Vergleichspreisen mit Fr. 400.--/m² bzw. Fr. 372'000.-- bestätigt hatte, in der Beschwerde auf die Lageklassenmethode ab und errechnet einen Landwert von Fr. 1'402'000.-- für 930 m² (act. G 1 S. 3 f.). In ihrer Vernehmlassung hält die Vorinstanz hierzu fest, bei Schätzungen von Eigentumswohnungen vor Ablauf von zehn Jahren nehme auch der FGS (wie die Rekursinstanz) keine Neuschätzung des Stammgrundstücks vor, sondern stelle auf den rechtskräftigen Sachwert ab. In der Beschwerde wende der Beschwerdeführer die Lageklassenmethode an, obwohl seine eigene Schätzung (von 2008 und 2014) auf Vergleichspreisen beruhe. Seine Begründung, die Marktverhältnisse hätten sich signifikant verändert, gehe fehl. Es gehe



nicht an, nach Belieben diejenige Methode zu wählen, die im konkreten Fall ein höheres Ergebnis liefere (act. G 6 S. 2).

3.6.3. Die Lageklassenmethode beruht auf der Erkenntnis, dass der Wert des Bodens in einer bestimmten Relation sowohl zum Gesamtwert der Liegenschaft (Realwert) als auch zu deren Mietertrag steht (vgl. GVP 1996 Nr. 14 E. 4). Zur Feststellung der Vorinstanz (act. G 6 S. 2), dass die Wahl der Schätzungsmethode nicht von der Veränderung der Marktverhältnisse abhängig gemacht werden dürfe, ist festzuhalten, dass es vorliegend einzig darum geht, den Verkehrswert im Sinn von Art. 57 StG (vgl. dazu auch nachstehende E. 3.9) so zuverlässig wie möglich zu bestimmen. Zur Erreichung dieses Ziels kann sich unter Umständen auch ein Methodenwechsel aufdrängen, wenn die bisher angewendete Methode den konkreten Verhältnissen nicht mehr gerecht zu werden vermag. Demgegenüber weist die Vorinstanz zu Recht darauf hin, dass die Festsetzung der Lageklasse mit 4.6 nicht zureichend belegt erscheint und bei sämtlichen Kriterien (vgl. dazu im Einzelnen Schätzerhandbuch, V. Anhang, Ziff. 1.5) die Einstufung zu reduzieren wäre. Bei G. handelt es sich um ein eher peripher gelegenes, lediglich durch einen Busbetrieb erschlossenes Dorf, was hinsichtlich der Kriterien gemäss Schätzerhandbuch (Standort, Nutzung, Wohnlage, Erschliessung, Marktverhältnisse; Schätzerhandbuch S. 310) höchstens eine zwischen 3 und 4 angesiedelte Lageklasse, nicht jedoch eine solche zwischen 4 und 5 rechtfertigt. Unbestritten blieb in diesem Zusammenhang der Hinweis der Vorinstanz, dass das Haus relativ starken Immissionen einer vielbefahrenen Strasse und eines Schiessstands unterliege (act. G 6 S. 3). Aufgrund der Anwendung der Lageklassenmethode ergeben sich somit Anhaltspunkte, aufgrund derer die vorinstanzliche Bestätigung der Schätzung 2014 des Bodenwerts ausgehend von einer Lageklasse von maximal 3.8 zu korrigieren wäre. Die abschliessende Beantwortung dieser Frage kann jedoch, wie sich nachstehend (E. 3.9) ergeben wird, offenbleiben.

3.7. Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Mietwerts. Der hierbei zur Anwendung kommende Kapitalisierungszinssatz setzt sich zusammen aus dem Basiszinssatz (für die Kapitalverzinsung; K) und den Zuschlägen für die Bewirtschaftungskosten (Betriebs-, Instandhaltungs-, und Verwaltungskosten [zusammen 1.5-1.9%], Mietzinsrisiko [in begründeten Fällen bis 0.1%], Rückstellungen für Erneuerungen [0.7-0.9% bei gemischter Bauart und mehr als vier Wohnungen sowie



Alter bis 30 Jahre]; Schätzerhandbuch, S. 95 f. und S. 324). Der Basiszinssatz wird für Wohnbauten auf 3% veranschlagt (vgl. Kreisschreiben 2014 des Fachdienstes für Grundstücksschätzung vom 31. Dezember 2013). Konkret wurde der Ertragswert von Fr. 387'000.-- durch die Kapitalisierung des Mietwerts von Fr. 19'350.-- mit dem Kapitalisierungszinssatz von 5% (K 3%, B 0.25%, U 0,75%, A 1%) ermittelt (vgl. act. G 7/6/1 und 7/6/2). Dies blieb vorliegend unbestritten.

3.8.

3.8.1. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, der Beschwerdeführer habe den Realwert bei der Ermittlung des Verkehrswerts ausser Betracht gelassen und den Ertragswert (Fr. 387'000.--) mit einem (Marktsimulations-)Zuschlag von Fr. 40'000.-- versehen. Er habe nicht die Mischwertmethode angewandt, sondern die Eigentumswohnung als reines Renditeobjekt behandelt. Es fehle an allgemeingültigen Regeln, wann ein Marktanpassungszuschlag vorzunehmen sei und, falls dies gemacht werde, wie hoch er zu veranschlagen sei. Damit fehle eine überprüfbare Grundlage, welche eine rechtsgleiche Behandlung garantiere. Bei der Mischwertmethode wirke in der Regel der Gewichtungskoeffizient (m) bei den sachwertorientierten Objekten als Marktanpassungsfaktor. Ob im konkreten Einzelfall dem Realwert (RW) oder dem Ertragswert (EW) mehr Gewicht zukomme bzw. welcher Gewichtungskoeffizient anzuwenden sei, hänge von der Wirtschaftslage, dem allgemeinen Marktverhalten, der Grösse des Objekts, der Lage und der Vermietbarkeit ab. Angesichts der immissionsreichen Zentrumslage sowie der nicht idealen Raumanordnung erscheine konkret ein Ansatz von 0.5 als angemessen (act. G 2 S. 8 f.). In Anwendung der Formel „Ableitung des Marktwertes aus dem Mischwert“ ($[m \times EW + RW] : [m + 1]$) gemäss Schätzerhandbuch, S. 125 oben, errechnete die Vorinstanz einen Verkehrswert von Fr. 354'000.-- ($[0.5 \times 387'000.-- + 338'000.--] : 1.5$).

3.8.2. Hinsichtlich des Zuschlags zum Verkehrswert von Fr. 40'000.-- ist mit der Vorinstanz (act. G 6 S. 3) festzuhalten, dass sich im Schätzerhandbuch für Wohnliegenschaften keine Grundlage hierfür finden lässt und in den Richtlinien und Weisungen 2014 des FGS (E. 4.3.4) eine solche lediglich für Autoeinstell- und Parkplätze vorhanden ist. Bei der Schätzung vom April 2014 lag der Ertragswert über dem Sachwert (Realwert), weshalb gemäss Schätzerhandbuch, S. 119, der Landwert



und allenfalls der Mietwert zu überprüfen gewesen wäre. Eine solche Überprüfung nahm die Schätzungsbehörde (FGS) jedoch - aus welchen Gründen auch immer - nicht vor. Im Rekursverfahren blieb der auf diese Weise bestätigte bisherige Ertrags- bzw. Mietwert wie erwähnt unangefochten.

3.8.3. Was die von der Vorinstanz mit 0.5 eingesetzte Gewichtungszahl betrifft, stellt sich der Beschwerdeführer auf den Standpunkt, diese sei auf 0.2 festzusetzen (act. G 1 S. 6). - Der bei der Mischwertmethode angewandte Gewichtungskoeffizient bestimmt sich praxisgemäss (Schätzerhandbuch, S. 124 und 327) nach der Objektgrösse (Rangierung von „ideal“ bis „unüblich“), nach dem Gebäudecharakter („sehr gefällig, ansprechend“ bis „ausgefallen, unüblich, ortsfremd“), der Bauart („stabil, massiv“ bis „Leichtbauweise“), der Raumanordnung (von „zweckmässig, zeitgemäss“ bis „unzweckmässig“), der Wohnlage (von „sehr gut“ bis „schlecht“) und der Nachfrage (von „sehr gross“ bis „keine“). Die Vorinstanz (act. G 6 S. 3) erachtete im Hinblick auf die immissionsreiche Zentrums- sowie die nicht ideale Raumanordnung der rund 20jährigen, eher bescheiden ausgebauten Wohnung der Beschwerdegegner einen Ansatz von 0.5 als angemessen, zumal die Bandbreite der Gewichtungszahlen bei den amtlichen Schätzungen ohnehin grösser sei als im Schätzerhandbuch (act. G 6 S. 3). - Die Frage, ob der vom Beschwerdeführer favorisierte und von den Beschwerdegegnern als falsch bezeichnete (act. G 11 S. 3) Faktor von 0.2 sich trotz der erwähnten Einschränkungen begründen liesse, kann vorliegend offenbleiben, wie sich nachstehend zeigen wird. Immerhin ist festzuhalten, dass die Ausführungen der Beschwerdegegner betreffend das knappe Angebot von (behindertentauglichen) Wohnungen im Ortszentrum von G. (act. G 11) auf eine grosse Nachfrage und in diesem Punkt auf einen Faktor von 0 hindeuten.

3.9.

3.9.1. Die gegebene Methodenvielfalt bzw. der Umstand, dass für die Schätzung des Verkehrswerts mehrere unterschiedliche Methoden existieren (vgl. Schätzerhandbuch, S. 39-138), berechtigt für sich allein - wie dargelegt - nicht dazu, im Einzelfall bei der Verkehrswertschätzung einen nicht näher begründeten Zuschlag zur bisherigen Schätzung vorzusehen. Wenn in Art. 57 StG festgehalten wird, dass der Verkehrswert von Grundstücken dem mittleren Preis entspreche, zu dem Grundstücke gleicher oder



ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden, so soll bei der Festlegung des Preises bzw. Verkehrswerts einer Liegenschaft nach dem Wortlaut der Bestimmung eine Objektivierung in dem Sinn zum Tragen kommen, dass nicht (nur) die betreffende Liegenschaft, sondern andere vergleichbare Objekte betrachtet werden (vgl. VerwGE B 2013/196 a.a.O., E. 5.4.2). Beim Verkehrswert handelt es sich m.a.W. um den Preis, der für einen Vermögenswert bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann (Zigerlig/Oertli/Hofmann, Das st. gallische Steuerrecht, 7. Aufl. 2014, II./Rz. 736). Unter diesen Voraussetzungen ist zu klären, inwiefern die Vergleichswertmethode konkret zu einem den erwähnten gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Ergebnis zu führen vermag.

3.9.2. Die Vergleichswertmethode basiert auf dem Prinzip, den Markt aus möglichst zeitnahen Kaufpreisen von getätigten Immobilientransaktionen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Die Anwendung der Vergleichswertmethode ist dann in Betracht zu ziehen, wenn die Marktpreise im Umfeld der betroffenen Liegenschaft im Vergleich zur letzten Wertermittlung unbestritten eine beträchtliche Veränderung erfahren haben (vgl. vorstehende E. 2.1 zweiter Absatz und E. 3.2) und wenn Daten von Objekten vorhanden sind, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sind bzw. übereinstimmende wertbeeinflussende Merkmale aufweisen (vgl. Schätzerhandbuch, S 56). Die Vergleichswertmethode setzt eine genügende Anzahl (zwei bis fünf) Vergleichspreise für Objekte ähnlicher Beschaffenheit voraus und darf dementsprechend nicht lediglich auf vereinzelte Objekte abstellen (vgl. Schätzerhandbuch, S. 63). Konkret legte der Beschwerdeführer vier Vergleichspreise von Handänderungen aus den Jahren 2009 bis 2014 innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft vor, in welcher sich auch die Wohnung der Beschwerdeführer befindet. Drei Transaktionen betrafen 4 ½-Zimmer-Wohnungen im zweiten Obergeschoss; bei der vierten Transaktion handelte es sich um eine 4 ½-Zimmer-Dachgeschosswohnung. Der Preis pro m² betrug im Durchschnitt Fr. 4'491.-- (act. G 7/6/14). Die „ähnliche Beschaffenheit“ der Vergleichsobjekte hat vor dem geschilderten Hintergrund als dargetan zu gelten. Die Anwendung des erwähnten Durchschnittspreises würde für die 110 m² grosse Wohnung der Beschwerdeführer zu einem Wert von Fr. 494'000.-- führen. Dieser liegt im Bereich des von den Beschwerdegegnern tatsächlich bezahlten Preises von Fr. 500'000.--. Angesichts dieser Gegebenheiten bildet der vom Beschwerdeführer mit Fr. 427'000.--



veranschlagte Verkehrswert den „mittleren Preis“ im Sinn von Art. 57 StG zureichend und angemessen ab. Die erzielten Transaktionspreise deuten auch darauf hin, dass der von den Beschwerdegegnern bezahlte Preis nicht unbedingt durch subjektive Gegebenheiten (Behinderung, „Verhandlungsstärke“ der Beschwerdegegner bzw. Notsituation; vgl. act. G 11 S. 2 f.) beeinflusst war, sondern vielmehr (objektiv) marktbedingt zustande kam. Insgesamt ist festzuhalten, dass amtliche Schätzungen sich auf nachvollziehbar und rechtsgleich angewendete Regeln stützen müssen. Die relativ erhebliche Abweichung des von der Vorinstanz ermittelten Schätzwerts vom Kaufpreis sowie von den erwähnten Vergleichspreisen erscheint vorliegend nicht zureichend erklärt und lässt sich insbesondere mit Art. 57 StG nicht vereinbaren. Der angefochtene Entscheid lässt sich daher nicht aufrechterhalten.

3.10. Eine zusätzliche, von der Beschwerdeinstanz selbst gestützt auf die dargelegten Gegebenheiten vorgenommene Marktwertschätzung würde sich wie folgt präsentieren:

Realwert

a) Bauwert

5'992 m³ zu Fr. 560.- Fr. 3'356'000

./ Minderwert 15 % Fr. 503'000

Zeitwert Gebäude Fr. 2'853'000

b) Vorbereitungsarbeiten, Umgebung, Baunebenkosten

(BKP 1, 4 ,5) ca. 12 % Fr. 343'000

73 % Fr. 3'196'000



c) Landwert (930 m ²) / Lageklasse 3,8*	27 %	Fr. 1'182'000

Realwert Stammliegenschaft total		Fr. 4'378'000
Anteil STWE 96/1000		Fr. 420'000
Ertragswert		
unverändert gemäss Schätzung vom 29.4.2014		Fr. 387'000
Gewichtszahl m = 0,2		
Marktwert		Fr. 415'000

* Zu der mit 3.8 festgelegten Lageklasse ist anzumerken, dass ein Wert von 4,6 wie dargelegt (vorstehende E. 3.6.3) übersetzt erscheint: eine Ausnützungsziffer von ca. 1,3 läge ungefähr doppelt so hoch wie in der Zone W3/W4, weshalb Vergleichswerte bezahlter Landpreise untauglich erscheinen.

Der vom Beschwerdeführer ermittelte Verkehrswert von Fr. 427'000.-- liesse sich somit auch aufgrund dieser Marktwertschätzung im Ergebnis nicht beanstanden.

4.

4.1. In Gutheissung der Beschwerde ist der angefochtene Entscheid vom 21. August 2015 aufzuheben. Die im Einspracheentscheid vom 5. September 2014 bestätigte Schätzung ist zu bestätigen.

4.2. In Streitigkeiten hat jener Beteiligte die amtlichen Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden (Art. 95 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdegegner werden somit kostenpflichtig. Eine Gebühr von Fr. 2'000.-- erscheint für das vorliegende Verfahren angemessen (Art. 7 Ziff. 222



Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Die amtlichen Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens (Fr. 1'500.--) sind bei diesem Verfahrensausgang neu zu verlegen und ebenfalls den Beschwerdegegnern aufzuerlegen.

4.3. Eine ausseramtliche Entschädigung ist nicht zuzusprechen (Art. 98bis VRP). Die Beschwerdegegner sind unterlegen, und der Beschwerdeführer hat keinen Anspruch auf Kostenersatz (vgl. R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 176); letzterer stellte auch keinen entsprechenden Antrag.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

- 1.** Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Entscheid vom 21. August 2015 aufgehoben.
- 2.** Die Beschwerdegegner bezahlen amtliche Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 2'000.--.
- 3.** Die Beschwerdegegner bezahlen amtliche Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 1'500.--, unter Verrechnung mit dem dort geleisteten Kostenvorschuss.
- 4.** Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Schmid