



Fall-Nr.: B 2022/174
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 21.02.2023
Entscheiddatum: 09.01.2023

Entscheid Verwaltungsgericht, 09.01.2023

Steuerrecht, Schätzung der Grundstückswerte, Verkehrswert einer Geschäftsliegenschaft, Art. 57 StG (sGS 811.1), Art. 9 VGS (sGS 814.11). Das Verwaltungsgericht übt gegenüber Schätzungen dieselbe Zurückhaltung wie gegenüber verwaltungsbehördlichen Ermessensentscheiden. Es schreitet nur ein, wenn eine Schätzung im Ergebnis offensichtlich unrichtig erscheint bzw. wenn der Rekursinstanz offenkundige Fehler oder Irrtümer unterlaufen sind oder sie bei der Schätzung wesentliche Gesichtspunkte übergangen oder falsch gewürdigt hat. Die Verwaltungsrekurskommission hat als Fachgericht – bei den nebenamtlichen Mitgliedern handelt es sich um Personen mit besonderen Fachkenntnissen (vgl. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 GerG, sGS 941.1; Art. 18 lit. b der Verordnung über die Organisation der Verwaltungsrekurskommission, sGS 941.113) – mit entsprechend weitem technischen Ermessen geurteilt. Das Verwaltungsgericht beschränkt sich deshalb auf die Prüfung, ob die Fachinstanz die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat, was vorliegend der Fall ist. Abweisung der Beschwerde (Verwaltungsgericht, B 2022/174). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 31. Mai 2023 abgewiesen (Verfahren 9C_139/2023).

Entscheid vom 9. Januar 2023

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Bietenharder, Verwaltungsrichter Engeler; Gerichtsschreiberin Schmid Etter

Verfahrensbeteiligte

K.__,



St.Galler Gerichte

Beschwerdeführer,

gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Unterstrasse 28,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

Kantonales Steueramt, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen,

Beschwerdegegner,

Gegenstand

Schätzung der Grundstückswerte (Grundstück Nr. 0000__, X.__)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

K.__ ist Eigentümer des in der Kernzone gelegenen Grundstücks Nr. 0000__ mit dem Wohn- und Geschäftshaus 0001__ an der A.__-strasse 02__ in X.__. Das Grundstück war am 16. August 2018 mit einem Mietwert von CHF 241'724 und einem Verkehrswert von CHF 4'090'000 geschätzt worden (act. 8/7.1). Im Rahmen einer Neubeurteilung fand am 12. November 2020 eine Schätzung statt. Diese ergab einen Mietwert von CHF 213'056 und einen Verkehrswert von CHF 3'730'000 (act. 8/7.4). Die dagegen von K.__ erhobene Einsprache wies das Kantonale Steueramt mit Entscheid vom 26. Mai 2021 ab (act. 8/7.9).

B.

Den gegen den Einsprache-Entscheid vom 26. Mai 2021 erhobenen Rekurs vom 23. Juni 2021 hiess die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 1. September 2022 teilweise gut. Der Mietwert für das Grundstück Nr.



St.Galler Gerichte

0000__ wurde neu auf CHF 173'056 und der Verkehrswert auf CHF 3'040'000 festgesetzt (act. 2).

C.

Gegen den Entscheid der Verwaltungsrekurskommission vom 1. September 2022 erhob K.__ (Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 30. September 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der Verkehrswert für das Grundstück Nr. 0000__ sei auf CHF 2'625'000 festzusetzen, unter Kostenfolge. Die Verwaltungsrekurskommission (Vorinstanz) verzichtete mit Schreiben vom 24. Oktober 2022 auf eine Vernehmlassung. Am 11. November 2022 beantragte das Kantonale Steueramt (Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde. Der Beschwerdeführer reichte am 5. Dezember 2022 eine weitere Stellungnahme ein. Auf die Vorbringen in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 196 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, StG; Art. 59 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer des betroffenen Grundstücks zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 196 Abs. 1 StG). Die Beschwerdeeingabe vom 30. September 2022 wurde rechtzeitig eingereicht und genügt formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 196 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 161 StG sowie Art. 64 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.

Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Eine solche wird nach Art. 55 VRP durchgeführt, wenn sie zur Wahrung der Parteirechte notwendig ist oder zweckmässig erscheint. Weder aus Art. 30 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, BV) noch aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör lässt sich gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein Anspruch auf eine mündliche Verhandlung ableiten (BGE 128 I 288 E. 2, 134 I 140 E. 5.3). Im vorliegenden Fall konnte der Beschwerdeführer sämtliche tatsächlichen und rechtlichen Vorbringen in der Beschwerdeschrift hinreichend geltend machen. Zur Wahrung der Parteirechte erweist sich eine mündliche Verhandlung nicht als



notwendig.

Auch besteht aufgrund übergeordneter Vorschriften kein Anspruch auf eine öffentliche Verhandlung; das Verfahren in ordentlichen Steuerangelegenheiten fällt nicht unter Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (SR 0.101, EMRK; BGE 144 I 340 E. 3.3). Selbst wenn dem so wäre, bezieht sich ein allfälliger Anspruch auf Durchführung einer mündlichen öffentlichen Verhandlung im st. gallischen Verwaltungsjustizverfahren gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts auf das Rekursverfahren vor der Verwaltungsrekurskommission. Im mehrinstanzlichen Verfahren besteht gemäss Art. 6 Ziff. 1 EMRK ein Anspruch darauf, dass mindestens einmal vor einem Gericht mit voller Kognition eine öffentliche Verhandlung stattfindet, sofern die Parteien nicht ausdrücklich oder stillschweigend darauf verzichten (BGer 6P.95 und 6S.173/2006 vom 8. August 2006 E. 2.2.2 mit Hinweis auf BGE 125 II 417 E. 4f und 123 I 87 E. 2b/c). Die beschwerdeführende Partei muss die Durchführung einer öffentlichen Verhandlung vor der ersten gerichtlichen Instanz verlangen, ansonsten dieses Recht verwirkt (BGer 2C_879/2013 E. 3 und 2C_853/2013 E. 4.1.2 vom 17. Juni 2014 je mit Hinweis auf 2C_349/201 vom 18. März 2013 E. 3.3). Der Beschwerdeführer hat vor der Vorinstanz keine mündliche Verhandlung verlangt, womit das Recht verwirkt ist. Hinzu kommt, dass er anlässlich des Augenscheins mit Besichtigung des fraglichen Grundstücks am 1. September 2022 die Möglichkeit hatte, sich vor der Vorinstanz mündlich zur Sache zu äussern. Seine Anträge und Argumente hat der Beschwerdeführer in der Beschwerde sodann umfassend und klar dargelegt. Dem Begehren um Durchführung einer mündlichen Verhandlung bzw. Anhörung ist daher nicht stattzugeben.

3.

3.1.

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 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 Grundstücksbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer sowie des Schweizerischen Verbandes der Immobilientreuhänder über die Bewertung von Immobilien angewendet (5. Aufl. 2019, nachfolgend: Schätzerhandbuch).

3.2.

Materiell streitig ist der von der Vorinstanz auf CHF 3'040'000 festgelegte Verkehrswert für das Grundstück Nr. 0000__ an der A.__-strasse 02__ in X.__. Den Mietwert von CHF 173'056 ficht der Beschwerdeführer nicht an. Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht können unrichtige oder unvollständige Sachverhaltsfeststellungen oder fehlerhafte Rechtsanwendungen gerügt werden (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP). Nicht zulässig ist dagegen die Rüge der fehlerhaften Ermessensausübung, wenn nicht ein Missbrauch oder eine Überschreitung des Ermessens geltend gemacht wird (Looser/Looser-Herzog, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2020, N. 5 zu Art. 61 VRP). Schätzungen beruhen auf Tatsachenfeststellungen. 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 oder sie bei der Schätzung wesentliche Gesichtspunkte übergangen oder falsch gewürdigt hat (VerwGE B 2015/190 vom 28. März 2017 E. 2.2 mit Hinweis auf VerwGE B 2013/196 vom 16. September 2014, VerwGE B 2008/185 vom 21. April 2009 und VerwGE B 2006/8 vom 8. Juni 2006).

Die Vorinstanz hat die Angelegenheit im Übrigen als Fachgericht – bei den beiden nebenamtlichen Mitgliedern handelt es sich um Personen mit besonderen Fachkenntnissen (vgl. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 des Gerichtsgesetzes, sGS 941.1, GerG; Art. 18 lit. b der Verordnung über die Organisation der Verwaltungsrekurskommission, sGS 941.113, Staatskalender 2022/23 S. 146) – mit entsprechend weitem technischen Ermessen beurteilt und zudem einen Augenschein durchgeführt. Das



Verwaltungsgericht beschränkt sich deshalb auf die Prüfung, ob die Fachinstanz die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (vgl. VerwGE B 2018/254 vom 13. Juni 2019 E. 3.2 mit Hinweis auf VerwGE B 2017/1 vom 22. September 2018 E. 3.1 mit weiteren Hinweisen).

3.3.

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, welche festlegen, wie Rechtsnormen im Einzelfall anzuwenden und auszulegen sind. Für die Gerichte haben solche Richtlinien keine bindende Wirkung. Im Interesse einer einheitlichen Verwaltungspraxis werden durch sie die verschiedenen unbestimmten Rechtsbegriffe des Gesetzes und der Verordnung konkretisiert. Sie haben 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 2020/185 vom 21. Januar 2021 E. 2.3. 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. Zu berücksichtigen ist 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 eine mathematische Genauigkeit vorspiegelt, sich aber ebenfalls auf eine Vielzahl von Parametern stützt, welche wiederum auf Annahmen und Schätzungen beruhen (vgl. VerwGE B 2015/190 a.a.O. E. 2.3 mit Hinweisen auf VerwGE B 2003/159 vom 1. April 2004 E. 3a).

4.

Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, das Einkaufsverhalten im Detailhandel verlagere sich in Richtung Online-Handel sowie in die Peripherie. Geschäftsliegenschaften in Zentrumsanlagen verzeichneten deutlich abnehmende Kundenfrequenzen. Einzelne Detailhandelsbetriebe würden ihre Ladenlokale schliessen, was Leerstände zur Folge habe. Die Attraktivität der Ortszentren sinke. Für Liegenschaften in Zentrumsanlagen gebe es dadurch generell weniger Mietkandidaten. Für die Eigentümer solcher Liegenschaften stünde die Abschreibung der bestehenden Gebäudeinfrastruktur im Erdgeschoss an. Die Verkaufsflächen müssten neu gestaltet



und aufgeteilt werden. Es könnten nur tiefere Mietzinse realisiert werden – bei ihm derzeit lediglich CHF 142'356 –, und es gebe häufige Mieterwechsel. Die Wertstruktur innerhalb der Liegenschaft verändere sich. Gegenüber der letzten Schätzung von 2018 sei der Kapitalisierungssatz um 0,25% gesunken, trotz Zunahme der Risiken. Aufgrund der beschriebenen Entwicklung müsse der Kapitalisierungssatz aber steigen. Es sei klar, dass bei hohen Erträgen und guter Marktstellung mit einer deutlichen Wertsteigerung und bei sinkenden Einnahmen und sich verschlechternder Marktstellung mit einem deutlichen Wertrückgang zu rechnen sei. Für den Bereich der gewerblichen Nutzung seiner Liegenschaft sei daher zwischen dem Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss zu unterscheiden. Der Augenschein der Vorinstanz habe ergeben, dass das Erdgeschoss keinen zeitgemässen Grundriss, sondern eine verwinkelte Verkaufsfläche aufweise, erschwert zugänglich und im Erscheinungsbild nicht mehr zeitgemäss sei. Der ungenügende Zustand und das zunehmende Alter der Liegenschaft führten in der Bewertung zu einem höheren Kapitalisierungssatz. Der Abschreibungsbedarf steige massiv und das Mietausfallrisiko nehme zu. Für das Erdgeschoss werde daher eine Erhöhung der Zinssätze für Abschreibung (um 1,5%) und Mietzinsrisiko (um 0,5%) beantragt. Die Nutzungsintervalle seien heute kürzer, was ebenfalls eine Erhöhung der Abschreibung zur Folge habe. Die schwierige Situation im Detailhandel und die Tendenz zu kleineren Betrieben erhöhten das Risiko für Mietzinsausfälle. Mit dieser angemessenen Vorgehensweise, die nur für das Erdgeschoss einen höheren Kapitalisierungssatz vorsehe, ergebe sich für die Liegenschaft ein Verkehrswert von CHF 2'625'000 und damit über die gesamte Liegenschaft gesehen ein Kapitalisierungssatz von 6,59%, was die reale Situation eines Geschäftshauses mit Jahrgang 1952 in Zentrumslage vernünftig abbilde. Im Gegensatz zu übrigen Gewerbe- und Industriebauten sei die Ausgangslage beim Detailhandel eine andere.

5.

5.1.

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 Sach- und Ertragswert ermittelt. Je nach Situation, wie sie am Stichtag auf dem Liegenschaftsmarkt vorherrscht, kann er sich entweder vornehmlich am Sach- oder am Ertragswert orientieren (Schätzerhandbuch 2005, S. 67). Bei Renditeobjekten, wo in erster Linie der Ertrag einer Liegenschaft deren Wert bestimmt, steht die Ertragswertmethode im Vordergrund. Gemäss den Richtlinien und Weisungen 2020



des Fachdienstes für Grundstückschätzung (FGS) ist der Ertragswert vor allem für Liegenschaften, die konstante Erträge abwerfen, relevant. So ist der Ertragswert bei so genannten Renditeobjekten (Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbebauten, Gastronomie- und Hotelleriegebäude) eine feste Grösse (vgl. Richtlinien und Weisungen 2020 vom 1. März 2020 [RuW 2020], Ziff. 4.2.3).

Der Ertragswert ist der kapitalisierte jährliche Mietwert einer Liegenschaft und entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Er ergibt sich rechnerisch aus der Division des mit 100 multiplizierten jährlichen Mietwertes durch den Kapitalisierungssatz (Schätzerhandbuch, S. 144). Die Höhe des Kapitalisierungssatzes wiederum wird im Wesentlichen durch die Kapitalkosten, die Bewirtschaftungskosten und die Rückstellungen bestimmt (Schätzerhandbuch, S. 134 ff.).

Der Basiszinssatz wird vom FGS in Absprache mit dem Kantonalen Steueramt jährlich festgelegt und im jährlichen Kreisschreiben kommuniziert. Der Zinssatz für die Kapitalkosten bei Wohnbauten entspricht somit einem langfristigen, mittleren Zinssatz. Er wird unabhängig von den individuellen Möglichkeiten des Eigentümers angewendet. Bei Gewerbe- und Industriebauten wird der Ansatz um 0,5% erhöht (RuW 2020, Ziff. 4.2.2).

Die Bewirtschaftungskosten sind diejenigen Kosten, welche im Zusammenhang mit der ordnungsgemässen Bewirtschaftung einer Liegenschaft entstehen und die dem Mieter nicht direkt überbunden werden können (Eigentümerlasten). Gemessen am Total des Mietwertes wird deren Höhe bestimmt durch die Betriebskosten, Unterhaltskosten, Verwaltungskosten und das Risiko für Mietzinsausfälle. Sie entstehen periodisch und mindern direkt den Bruttomietwert. In der Regel belaufen sie sich auf 15 bis 25% des Bruttomietwertes (vgl. Schätzerhandbuch, S. 134). Die entsprechenden Ansätze und Bandbreiten sind dem Schätzerhandbuch zu entnehmen. Nur in begründeten Ausnahmefällen sollen die Zuschläge von den vorgegebenen Bandbreiten abweichen (RuW 2020, Ziff. 4.2.2).

Bei den Rückstellungen (Abschreibungen) für künftige grosszyklische Erneuerungen handelt es sich im Gegensatz zu den Unterhaltskosten, welche jährlich anfallen, um aperiodische Kosten (RuW 2020, Ziff. 4.2.2).

5.2.

Das Wohn- und Geschäftshaus Vers.-Nr. 0001__ auf dem Grundstück Nr. 0000__ an der A.__-strasse 02__ im Zentrum von X.__ umfasst Lagerräume im Untergeschoss, ein



Ladenlokal (derzeit als Z.___ genutzt) und Büroräume im Erdgeschoss, eine Arztpraxis und ein Atelier/Büro im ersten Obergeschoss, zwei Wohnungen im zweiten Obergeschoss sowie eine Wohnung im dritten Obergeschoss (vgl. Augenschein-Protokoll mit weiteren Details; act. 8/13b). Die Parteien sind sich dahingehend einig, dass der Verkehrswert der Liegenschaft sich einzig nach dem Ertragswert des Schätzungsobjekts richtet und dem Sachwert keine Bedeutung zukommt. Im vorinstanzlichen Verfahren war der Mietwert umstritten. Er wurde von der Vorinstanz von CHF 213'056 auf CHF 173'056 herabgesetzt. Der Beschwerdeführer beantragt im vorliegenden Verfahren keine weitere Herabsetzung des Mietwerts. Ausgangspunkt für die Ermittlung ist somit der durch die Vorinstanz auf CHF 173'056 festgelegte Mietwert.

Im vorinstanzlichen Verfahren beantragte der Beschwerdeführer innerhalb des Kapitalisierungssatzes eine Erhöhung des Basiszinssatzes, was abgelehnt wurde. Die übrigen Zins-sätze für die Betriebs-, Unterhalts-, Verwaltungskosten, das Mietzinsrisiko und die Rückstellung/Abschreibung waren nicht umstritten. Für den Bereich Wohnen (Mietwert CHF 39'168) wurde ein Kapitalisierungssatz von 5,5% (Kapitalzinssatz 2,5%, Betriebskosten 0,25%, Unterhaltskosten 1,25%, Abschreibung 1,0%, Mietzinsrisiko 0,25% und Verwaltungskosten 0,25%) angewendet. Der Kapitalisierungssatz für den Bereich Gewerbe (Mietwert CHF 133'888) lag bei 5,75% (Kapitalzinssatz 3,0%, Betriebskosten 0,25%, Unterhaltskosten 0,75%, Abschreibung 1,0%, Mietzinsrisiko 0,5% und Verwaltungskosten 0,25%). Die Vorinstanz erwog, der Augenschein habe gezeigt, dass diese Kapitalisierungssätze nicht zu beanstanden seien.

Im Beschwerdeverfahren wird neu die Höhe der Zinssätze für das Mietzinsrisiko und die Abschreibung in Bezug auf die Mietwerte der Gewerberäumlichkeiten im Unter- und Erdgeschoss (Geschäftslokal, Lager- und Büroräume, Mietwert zusammen CHF 92'500) beanstandet. Der Zinssatz für die Abschreibung sei von 1,0% auf 2,5% und jener für das Mietzinsrisiko von 0,5% auf 1,0% zu erhöhen. Der Basiszinssatz für die Kapitalkosten bei gewerblicher und industrieller Nutzung von Grundstücken 3,0% (vgl. Kreisschreiben 2020 des FGS vom 31. Dezember 2019, Ziff. 2.1) sowie die Zinssätze für die Betriebs- (0,25%), Unterhalts- (0,75%) und Verwaltungskosten (0,25%) werden vom Beschwerdeführer nicht (mehr) bestritten.

5.3.

Mietzinsausfälle können bei Mieterwechseln entstehen, wenn eine nahtlose Weitervermietung nicht möglich ist. Sie decken den Mietzinsverlust infolge von Leerständen, Mietzinsausfällen und Zinsverlusten bei Wohnungswechseln ab. Sie sind nicht zu verwechseln mit dem Liegenschaftsrisiko, das im Basiszinssatz zu



berücksichtigen ist, oder mit langfristigen Leerständen, welche separat auszuweisen sind (Schätzerhandbuch, S. 135).

Der Beschwerdegegner hat für die fraglichen Räumlichkeiten das Mietzinsrisiko mit 0,5% angesetzt, was von der Vorinstanz bestätigt wurde. Gemäss den von der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten sowie der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer herausgearbeiteten Erfahrungssätzen gilt für das Mietzinsrisiko von älteren Geschäftshäusern mit einer Restnutzungsdauer von unter 50% eine Bandbreite zwischen 0,0 und 0,31% (Schätzerhandbuch, S. 418). Der gewählte Ansatz von 0,5% bewegt sich damit über dieser Bandbreite. Den vom Beschwerdeführer geltend gemachten objektspezifischen Besonderheiten (Zustand, Alter des Ladenlokals) wurde also mit einem höher als üblichen Zinssatz für das Mietzinsrisiko Rechnung getragen. Der Beschwerdeführer beruft sich sodann lediglich allgemein auf erhöhte Risiken im Liegenschaftsmarkt und häufige Mieterwechsel im Bereich Detailhandel. Die fraglichen Räumlichkeiten seines Geschäftshauses (Ladenlokal, dazugehörige Lager- und Büroräume) sind jedoch seit Jahren vermietet – namentlich an seine eigene Aktiengesellschaft –, und es steht in absehbarer Zeit auch kein Leerstand in Aussicht. Das Risiko eines Mietleerstandes hängt immer auch von der Höhe des Mietzinses ab. Die Vorinstanz hat den Mietwert für die derzeit als Z.____ genutzten Räumlichkeiten im Unter- und Erdgeschoss erheblich reduziert. Bei der letzten Schätzung im Jahr 2018 wurde der Mietwert für das Ladenlokal inkl. Lager und Büro auf CHF 155'000 geschätzt. Nun, zwei Jahre später, beträgt der Mietwert noch CHF 92'500; dies entspricht einem Rückgang von 40%. Für die Ladenfläche wurde der Ansatz auf CHF 250/m² reduziert, was deutlich unter dem durchschnittlichen Mietpreisansatz für Ladenlokale und Verkaufsflächen im Zentrum von X.____ von CHF 524/m² liegt (vi-act. 7.18). Auch der Ansatz für die Bürofläche wurde mit CHF 100/m² im Rekursverfahren halbiert. Im Mietzinsgefüge macht der Anteil des Ladenlokals damit noch gut die Hälfte sämtlicher Mietwerte aus, womit sich die Wertstruktur innerhalb der Liegenschaft bereits verändert hat, wie dies vom Beschwerdeführer beantragt wird. Den erschwerenden Umständen in Zentrumslagen und dem nicht mehr zeitgemässen Ausbaustandard wurden damit bereits Rechnung getragen. Eine weitere Berücksichtigung dieser Faktoren durch Erhöhung des Mietzinsrisikos erscheint vor diesem Hintergrund nicht gerechtfertigt. Die Einschätzung des Mietzinsrisikos mit 0,5% durch die Vorinstanz erweist sich damit nicht als rechtsfehlerhaft.

5.4.

Die Rückstellungen (Abschreibungen) sollen jene Kosten decken, welche in der Regel alle 20 bis 40 Jahre für Renovationen und Erneuerungen anfallen. Die Bandbreite liegt



gemäss Schätzerhandbuch zwischen 0,6 und 0,8% (massiv, vorwiegend Geschäft, verbleibende Restnutzungsdauer unter 50%, S. 418). Die regelmässigen Rückstellungen dienen dazu, einen Fonds zu bilden, aus welchem diese Kosten gedeckt werden können. Die nötige Rückstellung hängt in erster Linie von der Bauqualität und der Nutzungsintensität des Gebäudes ab (Schätzerhandbuch, S. 135).

Der vom Beschwerdegegner für Abschreibungen und Rückstellungen eingesetzte und von der Vorinstanz bestätigte Wert von 1,0% Prozent liegt über Bandbreite von 0,6 bis 0,8% gemäss Schätzerhandbuch (massiv, vorwiegend Geschäft, verbleibende Restnutzungsdauer unter 50%, S. 418). Ausgehend von einer linearen Abschreibung entspricht dies einer Amortisation des Gebäudes innerhalb von 100 Jahren, was realistisch erscheint. Auch bei der vormaligen Schätzung betrug der Zinssatz für die Rückstellung 1,0%. Der Augenschein hat gezeigt, dass das Gebäude seit längerer Zeit nicht renoviert worden ist (vgl. act. 8/13b). Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist daraus jedoch nicht zu schliessen, dass der Abschreibungsbedarf erhöht ist. Dies bedeutet vielmehr, dass in den vergangenen Jahren Rückstellungen für eine grössere Renovation gebildet werden konnten. Über 30 Jahre hinweg gesehen sowie aufgrund der bis anhin höheren geschäftlichen Mietwerte ergibt sich daraus für den gewerblich genutzten Teil eine Summe von mindestens CHF 750'000 (30 x CHF 25'000) bzw. für das Ladenlokal inkl. Büro und Lager, das drei Viertel davon ausmacht, von CHF 562'500 (30 x CHF 18'750). Insofern, als es um den für eine konkrete Nutzung spezifischen Ladenausbau geht, ist zudem zu beachten, dass dieser nicht in jedem Fall vom Vermieter, sondern häufig auch vom Mieter (mit)finanziert wird. Ein höherer Abschreibungszinssatz ist somit ebenfalls nicht gerechtfertigt.

6.

Insgesamt betragen die Bewirtschaftungskosten (Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie Mietzinsrisiko) für die als Z.__ genutzten gewerblichen Räumlichkeiten 1,75% bzw. ausgehend vom Verkehrswert jenes Anteils (CHF 1'608'696) CHF 28'152 pro Jahr. Sie liegen damit im mittleren Bereich des vom Schätzerhandbuch vorgegebenen Rahmens von 1,54 bis 1,93% (massiv, vorwiegend Geschäft, verbleibende Restnutzungsdauer unter 50%) bzw. mit einem Anteil von 30% am Bruttomietwert (CHF 92'500) über der üblichen Bandbreite von 15 bis 25% (Schätzerhandbuch, S. 135). Hinzu kommen CHF 16'087 für Rückstellungen (1,0% von CHF 1'608'696). Die Kapitalisierungssätze wurden zudem im vorinstanzlichen Verfahren von einer Fachinstanz nach Durchführung eines Augenscheins auf ihre Angemessenheit hin überprüft. Anzeichen dafür, dass die erforderlichen Abklärungen nicht sorgfältig und umfassend durchgeführt worden wären und das Ermessen



fehlerhaft betätigt worden wäre, gibt es nicht. Der vom Beschwerdegegner und der Vorinstanz angewendeten Kapitalisierungssatz von 5,75% und der daraus ermittelte, dem Ertragswert entsprechende Verkehrswert von CHF 3'040'000 bewegt sich im Rahmen des der Vorinstanz zustehenden Ermessensspielraums. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

7.

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 2'000 erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 222 Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Sie ist mit dem vom Beschwerdeführer in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Der Beschwerdeführer bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'000 unter Verrechnung mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.