



**Fall-Nr.:** B 2023/130  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 07.03.2024  
**Entscheiddatum:** 18.12.2023

### **Entscheid Verwaltungsgericht, 18.12.2023**

**Steuerrecht, Schätzung der Grundstückswerte, Verkehrswert eines Einfamilienhauses nach Abparzellierung einer Baulandreserve, Art. 57 StG (sGS 811.1), Art. 6 Abs. 1 lit. c GGS (sGS 814.1). 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 2023/130). Gegen dieses Urteil wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (Verfahren 9C\_86/2024).**

**Entscheid vom 18. Dezember 2023**

Besetzung

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

Verfahrensbeteiligte



## St.Galler Gerichte

A.\_\_ und B.\_\_,

**Beschwerdeführer,**

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Heer, Heer & Partner Advokatur AG,  
Degersheimerstrasse 6, Postfach, 9230 Flawil,

gegen

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

**Vorinstanz,**

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

**Beschwerdegegner,**

Gegenstand

**Schätzung der Grundstückswerte (0000\_, Z.\_\_)**

### **Das Verwaltungsgericht stellt fest:**

**A.**

A.\_\_ und B.\_\_ sind Eigentümer des in der Bauzone für Einfamilienhäuser (WE) gelegenen Grundstücks Nr. 0000\_, E.\_\_-strasse 001\_, Z.\_\_, überbaut mit dem Einfamilienhaus samt Garage (Vers.Nr. 0001\_), dem Carport (0002\_) und einer Grundstücksfläche von 1'202m<sup>2</sup>. Das Grundstück, damals noch mit einer Fläche von 2'004m<sup>2</sup>, war am 16. September 2020 mit einem Mietwert von CHF 25'920 und einem Verkehrswert von CHF 1'400'000 geschätzt worden (act. 8/7.1).

Nach Abparzellierung von 802m<sup>2</sup> (neues Grundstück Nr. 0003\_) und Verkauf desselben am 17. Juni 2021 wurde das nunmehr verkleinerte Grundstück Nr. 0000\_ am 1. September 2021 erneut geschätzt. Der Mietwert verblieb unverändert bei CHF 25'920,



## St.Galler Gerichte

der Verkehrswert wurde neu auf CHF 1'250'000 festgesetzt (act. 8/7.4). Die dagegen von A.\_\_ und B.\_\_ erhobene Einsprache wies das Kantonale Steueramt mit Entscheid vom 18. November 2021 ab (act. 8/7.9).

### **B.**

Den gegen den Einsprache-Entscheid vom 18. November 2021 erhobenen Rekurs vom 14. Dezember 2021 wies die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen nach Durchführung eines Augenscheins mit Entscheid vom 16. Mai 2023 ab (act. 2).

### **C.**

Gegen den Entscheid der Verwaltungsrekurskommission (Vorinstanz) vom 16. Mai 2023 erhoben A.\_\_ und B.\_\_ (Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 26. Juni 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und der Verkehrswert für das Grundstück Nr. 0000\_ sei auf CHF 950'000 festzusetzen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer. Am 22. August

2023 reichten die Beschwerdeführer eine Wertbeurteilung ihrer Liegenschaft ein.

Die Vorinstanz verzichtete mit Schreiben vom 29. August 2023 auf eine Vernehmlassung. Am 12. September 2023 beantragte das Kantonale Steueramt (Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Auf die Vorbringen der Beschwerdeführer und die Akten 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). Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer des betroffenen Grundstücks zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 196 Abs. 1 StG). Die Beschwerdeeingabe vom 26. Juni 2023 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.

#### 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. Eine Neuurteilung 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 Objekts (Art. 6 Abs. 1 lit. c GGS). 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 (sGS 873.1, GGv). 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<sup>bis</sup> 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).

#### 2.2.

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 vom 28. März 2017 E. 2.3 mit Hinweis auf VerwGE B 2003/159 vom 1. April 2004 E. 3a).

### 2.3.

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, 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).

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.

Dass der Beschwerdegegner nach der Abparzellierung von 802m<sup>2</sup> Land am 17. Juni 2021 wegen einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstücks eine Neuschätzung vornahm, wird von den Beschwerdeführern nicht beanstandet. Den Mietwert von CHF 25'920 fechten die Beschwerdeführer ebenfalls nicht an. Die Vorinstanz hat den vom Beschwerdegegner geschätzten reduzierten Mietpreisansatz von CHF 133 pro m<sup>2</sup> bei einer Nutzfläche von 180m<sup>2</sup> (gegenüber dem durchschnittlichen Ansatz von CHF 175 pro m<sup>2</sup> in Z.\_\_) nach Durchführung eines Augenscheins als angemessen erachtet (vgl. angefochtener Entscheid, E. 3.a), was nicht als rechtsfehlerhaft erscheint und von den Beschwerdeführern akzeptiert wird.

Materiell streitig ist damit bloss der von der Vorinstanz auf CHF 1'250'000 festgelegte Verkehrswert für das Grundstück Nr. 0000\_ an der E.\_\_-strasse 001\_ in Z.\_\_. Die Beschwerdeführer machen diesbezüglich im Wesentlichen geltend, ihr Haus sei eine demodierte Altbaute ohne Aussen- und Innenisolation. Die Böden bestünden aus Spannteppichen oder Holzriemen. Im Schätzungszeitpunkt sei das Haus mit einer veralteten Ölheizung und Heizungsradiatoren beheizt worden. Besonders eng und unpraktisch seien die Küche sowie die Nasszellen. Die Sanitäreinrichtungen bestünden aus altem Guss bzw. verzinkten Eisenrohren, auch die elektrischen Installationen würden nicht dem heutigen Standard entsprechen. Die geschätzten Minderwerte bei den Versicherungswerten wiesen mit 33 bzw. 34% auf einen aufgestauten Unterhaltsbedarf hin. Ein Käufer würde das Haus wohl abbrechen und mit besserer Ausnützung und Erschliessung neu bauen. Die Bauten seien daher weitgehend wertlos und dementsprechend im Sachwert nicht mehr zu berücksichtigen, wie aus dem eingereichten Gutachten eines Schätzungsexperten hervorgehe. Als reines Bauland sei ein Preis von CHF 600 pro m<sup>2</sup> realisierbar; mit diesem Preis sei das Bauland in der Schätzung vom 16. September 2020 auch noch taxiert worden. Das Grundstück sei nur im heute bebauten Teil mehr oder weniger eben und weise ansonsten Hangneigungen von bis zu 70% auf. In den steilen Bereichen sei eine bauliche Nutzung praktisch ausgeschlossen. Ferner bestehe gegen Norden eine Grenzabstandsverpflichtung von rund 22m<sup>2</sup> und der südöstliche Bereich sei in der Gefahrenkarte für Oberflächenwasser vermerkt. Mehrere Beispiele von ausgeschriebenen Liegenschaften in Y.\_\_ und Umgebung, die zu tieferen Preisen angeboten würden, zeigten, dass der geschätzte Verkehrswert auf dem freien Markt



nicht realisierbar sei. Bisher nicht berücksichtigt worden sei ausserdem, dass sowohl Heizung als auch Dach noch nicht saniert seien. Für den Unterhalt seien lediglich 1.5% eingesetzt worden, was angesichts des schlechten Gebäudezustands zu tief sei. Dafür seien mindestens 3% einzusetzen. Bei der Schätzung vom 16. September 2020 sei der Mischwertfaktor noch auf 0.75 festgesetzt worden; in der aktuellen Schätzung betrage er lediglich 0.3, was zu einem übermässigen Einfluss des Sachwerts auf den Marktwert führe. Im angefochtenen Entscheid werde nicht begründet dargelegt, weshalb es zu dieser Reduktion gekommen sei, was eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs bedeute. Eine Halbierung des Mischwertfaktors innerhalb eines Jahres erscheine willkürlich. Der überwiegende Teil der bei der Festlegung der Höhe des Mischfaktors zu berücksichtigenden Kriterien spreche für eine Erhöhung desselben auf mindestens 0.5.

#### 4.

##### 4.1.

Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Bei dessen Ermittlung stellen in der Regel Real- und Ertragswert die Haupteinflussfaktoren dar. Ihr Einfluss ist je nach Situation, wie sie am Stichtag auf dem Liegenschaftsmarkt vorherrscht, unterschiedlich hoch (Gewichtszahl; vgl. Schätzerhandbuch, S. 12).

##### 4.2.

###### 4.2.1.

Der Realwert (Sachwert) des Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert. Der Landwert entspricht bei allen Grundstücken dem Verkehrswert von unüberbautem Boden, welcher dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Verkaufspreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Stichtag entspricht. Die Gesamtheit aller wertbildenden Faktoren ist zu berücksichtigen. Zu beachten sind insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften wie Grundstücksform, Beschaffenheit des Baugrundes, Hang- oder Flachlage, Altlasten, Naturgefahren, allfällig notwendige Spezialfundationen und teilweise Stützmauern, welche einen Mangel des Baugrundes bzw. des Grundstückes kompensieren müssen, die Eigenschaften in Bezug auf Lage, Aussicht, Umgebung, Quartiercharakter, Wohn- oder Geschäftslage, Einkaufsmöglichkeiten, Grösse und Bedeutung der Ortschaft usw., die Nutzungsmöglichkeiten, die Zufahrtsverhältnisse, die notwendigen Aufwendungen für den Erwerb des Grundstücks und die Erschliessungskosten. Für die Berechnung



des Landwertes ist bei überbauten Grundstücken vorerst der Landbedarf für die vorhandenen Bauten festzustellen. Übersteigt die Grundstücksfläche den zonenkonformen Landbedarf, muss der Landwert der Mehrfläche, sei es Mehrumschwung oder Landreserve, hinzugerechnet werden. In der Bewertungspraxis unterscheidet man zwischen dem absoluten (nach effektiv bezahltem Kaufpreis oder nach Vergleichspreisen) und dem relativen Landwert (nach Lageklassenmethode). Bei der Vergleichswertmethode erfolgt der Vergleich mit anderen gehandelten Grundstücken, für welche ähnliche Voraussetzungen gelten wie für das zu bewertende Grundstück. Bei diesem Preisvergleich sind die Abweichungen von den Vergleichsgrundstücken durch Zuschläge bzw. Abzüge beim zu bewertenden Grundstück zu berücksichtigen. Es betrifft dies Abweichungen in Bezug auf individuelle Vor- und Nachteile, Besonderheiten, Lage, Art und Mass der Nutzung, Grösse, Qualität, Erschliessungsgrad. Die Anwendung dieser Methode setzt eine entsprechende Datenbank über getätigte Landverkäufe voraus (vgl. zum Ganzen Schätzerhandbuch S. 118).

### 4.2.2.

Der Beschwerdegegner ermittelte für das Wohnhaus Vers.Nr. 0001\_ einen Neuwert von CHF 660'000 ( $1'034\text{m}^3$  à CHF 638, was der Bauklasse II: Einfache Konstruktion, Ausbau für bescheidene Ansprüche, entspricht, vgl. Schätzerhandbuch, S. 399). Unter Berücksichtigung eines Minderwerts von 34% bzw. CHF 225'000 ergab sich ein Zeitwert von CHF 435'000. Der Carport Vers.Nr. 0002\_ weist gemäss Schätzung einen Neuwert von CHF 36'000 ( $116\text{m}^3$  à CHF 310) und einen Minderwert von 11% bzw. CHF 4'000 auf, woraus ein Zeitwert von CHF 32'000 resultierte. Zusammen mit den Umgebungskosten (Zeitwert CHF 48'000), dem Baugrubenaushub (CHF 40'000) und den Baunebenkosten (6% des Neuwerts und damit CHF 41'000) betrug der geschätzte Realwert ohne Land CHF 596'000. Der Argumentation des Beschwerdeführers, das Haus sei komplett demodiert, weise einen aufgestauten Unterhaltsbedarf auf und sei weitgehend wertlos, kann nicht gefolgt werden. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1931 erstellt. Der geschätzte Minderwert von 34% spiegelt einerseits das Alter des Gebäudes, andererseits aber auch dessen Unterhaltszustand wider. Ein Minderwert von 34% bei einem 90-jährigen, in einfacher Bauweise (vorwiegend Holz) erstellten Gebäude entspricht insgesamt einem guten Unterhaltszustand (vgl. Schätzerhandbuch, S. 439). Die vorinstanzlichen Fachrichter stellten beim Augenschein denn auch fest, dass sich das Gebäude trotz seines Alters in einem guten Zustand befand (vgl. Augenscheinprotokoll, vi-act. 12). Auch wenn das Wohnhaus hinsichtlich des Gebäudegrundrisses nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und teilweise



einen aufgestauten Unterhaltsbedarf aufweist, ist es nicht wertlos, sondern erfüllt nach wie vor seinen Zweck und ist gut bewohnbar. Bei der Gebäudeversicherung ist es neuwertversichert. Von einem Abbruchobjekt kann nicht gesprochen werden; es liegt weder eine Abbruchbewilligung vor, noch ist ein Abbruch des Gebäudes in naher Zukunft geplant. Die von den Beschwerdeführern eingereichte Wertbeurteilung ihres Grundstücks, worin der Marktwert von der Bewertung des Baulandes abzüglich der Abbruchkosten der Gebäude hergeleitet wurde (act. 9), erweist sich daher als unzutreffend. Dass ein potenzieller Käufer das Haus allenfalls abrechen und mit besserer Ausnützung und Erschliessung neu bauen würde, mag zutreffen, ändert daran aber nichts. Im Rekurs haben die Beschwerdeführer den Realwert für das Haus ohne Land von CHF 596'000 denn auch akzeptiert.

Beim Landwert hat die Vorinstanz die Grundstücksfläche wie bei Einfamilienhäusern üblich nach Vergleichspreisen bewertet. Für die Gebäudegrundfläche samt Hofraum von 1'202m<sup>2</sup> ist sie von einem Ansatz von CHF 750/m<sup>2</sup> ausgegangen, was einen Landwert von CHF 901'000 ergab. Die Vorinstanz erwog, es rechtfertige sich vorliegend nicht, einen Mehrumschwung oder Teilflächen mit einem reduzierten Ansatz auszuscheiden, sondern es sei über die gesamte Fläche ein Ansatz zu wählen, der den Gegebenheiten insgesamt Rechnung trage. Der Verkaufspreis von CHF 873/m<sup>2</sup> für das vom Grundstück der Beschwerdeführer abparzellierte Bauland zeige exemplarisch auf, dass ein solcher Preis trotz starker Hanglage auf dem freien Markt tatsächlich erzielt werden könne. Jenes Grundstück sei hinsichtlich der Gefahr des Oberflächenabflusses sogar noch stärker betroffen als das streitgegenständliche Grundstück der Beschwerdeführer. Diese Ausführungen entsprechen sowohl den tatsächlichen Gegebenheiten als auch der gängigen Schätzungspraxis und sind nachvollziehbar. Mit dem Verkauf der hinsichtlich Topografie und Lage weitgehend identischen Nachbarparzelle ist der Tatbeweis erbracht, dass der Marktwert des Landes weit höher (konkret 45%) liegt als der im Jahr zuvor geschätzte Ansatz von CHF 600/m<sup>2</sup>. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer wurde sodann nicht nur dieser eine Baulandverkauf als Vergleichspreis herangezogen. In den Jahren 2019 bis 2021 wurde in der Zone WE in der Gemeinde Z.\_\_\_\_ in vier Fällen (ohne den Verkauf der Parzelle der Beschwerdeführer) Bauland zu Preisen zwischen CHF 708 und CHF 1'102 verkauft, wobei es sich beim niedrigsten Preis um eine eher grosse Parzelle abseits des Zentrums handelte (vi-act. 6/.13). In drei Fällen lag der Preis über CHF 1'000/m<sup>2</sup>. Zudem hat die Vorinstanz die Besonderheiten der Parzelle hinsichtlich Lage, Erschliessung, Topografie und Grenzabstand mit einer Reduktion des Ansatzes auf



750/m<sup>2</sup> angemessen berücksichtigt. Die Schätzung des Landwerts mit CHF 901'000 erweist sich folglich im Ergebnis nicht als offensichtlich unrichtig.

### 4.2.3.

Zusammenfassend ergibt sich für das Grundstück Nr. 0000\_ mit den Gebäuden Vers.Nrn. 0001\_ und 0002\_ ein Realwert von CHF 1'497'000 (Zeitwert der Gebäude CHF 467'000 und der Umgebungskosten CHF 48'000, Baugrubenaushub CHF 40'000, Baunebenkosten CHF 41'000, Landwert CHF 901'000).

### 4.3.

#### 4.3.1.

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 Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen; vgl. Schätzerhandbuch, S. 134).

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 wird vom Fachdienst für Grundstückschätzung (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 (Richtlinien und Weisungen 2020 [RuW 2020], Ziff. 4.2.2).

Die Bewirtschaftungskosten sind diejenigen Kosten, welche durch die ordnungsgemässe Bewirtschaftung eines Grundstücks entstehen und die dem Mieter nicht direkt überbunden werden können (Eigentümerlasten). Sie entstehen periodisch und mindern direkt den Bruttomietwert. In der Regel belaufen sie sich auf 15 bis 25% des Bruttomietwertes (vgl. Schätzerhandbuch, S. 134). Gemessen am Total des Mietwerts wird deren Höhe bei Einfamilienhäusern bestimmt durch die Betriebskosten (0.08 bis 0.23%), die Instandhaltungskosten (0.85 bis 1.08%) sowie die Rückstellungen



für grosszyklische Erneuerungen (0.6 bis 0.7%; vgl. zum Ganzen Schätzerhandbuch, S. 420 – Parameter: verbleibende Restnutzungsdauer des Gebäudes im Verhältnis zur Gesamtlebensdauer unter 50%, leichte Bauart, schlechte Qualität und einfacher Ausbau). Nur in begründeten Ausnahmefällen sollen die Zuschläge von den vorgegebenen Bandbreiten abweichen (RuW 2020, Ziff. 4.2.2).

### 4.3.2.

Als Mietwert für das Grundstück Nr. 0000\_ wurde inkl. Garage und Carport ein Betrag von CHF 25'920 geschätzt. Dieser wird von den Beschwerdeführern nicht beanstandet (vgl. vorstehend E. 3). Die Vorinstanz wandte einen Kapitalisierungssatz von 6.0% an (K 2.5%, B 0.25% U 1.5%, A 1.75%, R 0.0% und V 0.0%), was gemäss Vorinstanz nicht zu beanstanden war.

Der Basiszinssatz lag im Jahr 2021 bei 2.5% für Wohnbauten (Kreisschreiben 2021 des Fachdienstes für Grundstückschätzung vom 31. Dezember 2020). Die Betriebskosten umfassen wiederkehrende öffentliche Abgaben wie Grundsteuern oder Perimetergebühren, Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen sowie anderweitige, nicht an Mieter überwälzbare Kosten (Schätzerhandbuch, S. 134). Sie wurden vom Beschwerdegegner standardmässig auf 0.25% festgesetzt. Als ordentliche Unterhaltskosten (Instandhaltungskosten) gelten die Aufwendungen für Reparatur und Ersatz von defekten Geräten und Einrichtungen. Die grosszyklischen, aperiodischen Erneuerungen fallen nicht darunter. Mit 1.5% wurden die Kosten für den ordentlichen Unterhalt über dem Maximum von 1.08% gemäss Schätzerhandbuch angesetzt. Auch der vom Beschwerdegegner für Abschreibungen und Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen, die alle 20 bis 40 Jahre anfallen, eingesetzte und von der Vorinstanz bestätigte Wert von 1.75% Prozent liegt weit über der Bandbreite von 0.6 bis 0.8% gemäss Schätzerhandbuch. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist aus dem Umstand, dass das Gebäude längere Zeit nicht renoviert worden ist, nicht zu schliessen, dass der Abschreibungsbedarf deswegen erhöht wäre. Dies bedeutet vielmehr, dass in den vergangenen Jahren Rückstellungen für eine grössere Renovation gebildet werden konnten. Mit zusammen CHF 15'120 (3.5% von CHF 432'000) machen die Bewirtschaftungskosten mehr als 50% des Bruttoertrages aus. Eine weitere Erhöhung erscheint vor diesem Hintergrund nicht gerechtfertigt. Die Einschätzung der Bewirtschaftungskosten mit zusammen 3.5% durch die Vorinstanz erweist sich damit nicht als rechtsfehlerhaft.



### 4.3.3.

Bei einem Mietwert von CHF 25'920 und einem Kapitalisierungssatz von 6.0% ergibt sich folglich für das Grundstück Nr. 0000\_ ein Ertragswert von CHF 432'000.

### 4.4.

#### 4.4.1.

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 die Beantwortung dieser Fragen direkt mit den am Stichtag herrschenden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt zusammen und kann stark durch konjunkturelle Schwankungen beeinflusst sein. Dabei können zusätzlich regional unterschiedliche Verhältnisse bestehen. Für die Wahl der Gewichtungszahl sind Wirtschaftslage, allgemeines Marktverhalten, Grösse des Objekts, Lage und Vermietbarkeit zu berücksichtigen. Bei Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentumswohnungen steht der Realwert im Vordergrund, weshalb die Bandbreite der Gewichtungszahl zwischen 0 und 0.5 liegt (vgl. Schätzerhandbuch, S. 421).

#### 4.4.2.

Der Beschwerdegegner verwendete für das Grundstück Nr. 0000\_ als Gewichtungskoeffizienten  $m = 0.3$ . Die Vorinstanz führte aus, dieser Wert liege innerhalb der normalen Bandbreite für Einfamilienhäuser und erscheine für das vorliegende Einfamilienhaus mit älterer Bausubstanz an guter Wohnlage und grosser Nachfrage als angemessen. Damit begründete sie – wenn auch knapp – die Höhe des Mischwertfaktors. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz liegt somit nicht vor, zumal den Beschwerdeführern ohne Weiteres möglich war, die tragenden Gründe des vorinstanzlichen Entscheids nachzuvollziehen. Auf ihre Angemessenheit am massgebenden Stichtag hin zu beurteilen ist in der vorliegenden Streitsache zudem einzig die angefochtene Schätzung. Die vormalige Schätzung vom 16. September 2020 ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens, weshalb sie von der Vorinstanz nicht zum Vergleich herangezogen werden musste. Überdies betraf die Schätzung aus dem Jahr 2020 das noch grössere Grundstück vor der Abparzellierung. Es kann dazu aber immerhin festgehalten werden, dass die damals verwendete



## St.Galler Gerichte

Gewichtszahl  $m = 0.75$  – aus welchen Gründen auch immer – oberhalb der Bandbreite für Einfamilienhäuser (0 bis 0.5) lag.

Die Ermittlung der Gewichtung erfolgt praxismässig anhand folgender Kriterien (Schätzerhandbuch, S. 421):

Kriterien	Gewichtungskoeffizient (m)			
	0	0.1	0.2 bis 0.4	0.5
Objektgrösse	ideal	normal	Objekt mit unnutzbaren Räumen	unüblich
Gebäudecharakter un- üblich, ortsfremd	sehr gefällig, ansprechend	gefällig, ansprechend	normal	ausgefallen,
Bauart Leichtbauweise	stabil, massiv	massiv	gemischt	
Raumanordnung unzweckmässig	zweckmässig, zeitgemäss	zweckmässig üblich	brauchbar	
Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	schlecht
Nachfrage	sehr gross	normal	bescheiden	keine

Das in leichter Bauweise (0.5) erstellte Einfamilienhaus der Beschwerdeführer ist von der Grösse her mit  $180\text{m}^2$  Nutzfläche normal (0.1), weist jedoch gemessen an heutigen Ansprüchen einen ortsfremden und unüblichen Gebäudecharakter (Chalet, 0.5) und eine eher unzweckmässige Raumanordnung (0.5) auf. Im Gegenzug ist jedoch die Wohnlage sehr gut (0) und die Nachfrage danach mindestens normal (0.1), wenn nicht sehr gross (vgl. dazu auch die von den Beschwerdeführern eingereichte



Immobilienbewertung). Im Durchschnitt ergibt sich daraus eine Gewichtungszahl von 0.28 (1.7 geteilt durch 6). Vor diesem Hintergrund erweist sich die Gewichtung zwischen Real- und Ertragswert mit 0.3 jedenfalls nicht als missbräuchlich.

### 4.5.

Unter Anwendung der V-Formel ( $VW = [(m \times EW) + RW] : [m + 1]$ ) ergibt sich für das Grundstück Nr. 0000\_ ein Verkehrswert von CHF 1'250'000 (Schätzerhandbuch, S. 167). Auch im Vergleich mit den von den Beschwerdeführern angeführten Verkaufsobjekten (7.5-Zimmer-Einfamilienhaus in Y.\_\_ für CHF 950'000 und 5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus in X.\_\_) scheint dieser Verkehrswert nicht als zu hoch (act. 4/20 und 4/21). Diese beiden Objekte weisen mit 529m<sup>2</sup> bzw. 344m<sup>2</sup> deutlich kleinere Grundstücksflächen auf. Auch ihre Lage ist nicht vergleichbar.

### 5.

Zusammenfassend hat die Vorinstanz als Fachgericht die wesentlichen Gesichtspunkte geprüft, die erforderlichen Abklärungen umfassend durchgeführt und gestützt darauf die vom Beschwerdegegner geschätzten Werte des Grundstücks Nr. 0000\_ (Mietwert CHF 25'920, Verkehrswert CHF 1'250'000) in Ausübung des ihr zustehenden vollen Ermessensspielraums als verhältnismässig bestätigt. Eine offensichtliche Unrichtigkeit oder offenkundige Fehler sind dabei nicht erkennbar. Inwiefern die von den Beschwerdeführern beantragten Parteibefragungen oder ein Augenschein zusätzliche Erkenntnisse versprechen bzw. an diesem Ergebnis etwas zu ändern vermöchten, ist nicht ersichtlich und geht aus der Beschwerde auch nicht hervor. Deshalb ist auf die Anordnung entsprechender Beweissmassnahmen in antizipierter Beweiswürdigung zu verzichten.

### 6.

Entsprechend den vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Diesem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 2'000 erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 222 Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe ist anzurechnen.



Bei diesem Verfahrensausgang besteht kein Anspruch der Beschwerdeführer auf Entschädigung der ausseramtlichen Kosten (Art. 98 Abs.1 in Verbindung mit Art. 98<sup>bis</sup> VRP).

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:**

#### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **2.**

Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'000. Sie sind durch den von ihnen in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschuss gedeckt.