

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



II 2018 15

Entscheid vom 22. November 2018

Besetzung

lic.iur. Achilles Humbel, Präsident
Dr.oec. Andreas Risi, Richter
Dr.iur. Frank Lampert, Richter
Dr.iur. Thomas Twerenbold, Gerichtsschreiber

Parteien

A. _____,
Beschwerdeführer,

gegen

Kantonale Steuerkommission, Bahnhofstrasse 15, Postfach 1232,
6431 Schwyz,
Vorinstanz,

Gegenstand

Güterschätzungen (Neuschätzung infolge Investitionen)

Sachverhalt:

A. A._____ erwarb mit Grundbucheintrag vom 23. Dezember 2003 an der Z._____ strasse in der Gemeinde W._____/SZ das Eigentum an dem Grundstück GB-Nr. xxx mit Einfamilienhaus (Baujahr 1984 / Umbau 1999) einschliesslich des damit subjektiv-dinglich verknüpften 1/3 Miteigentumsanteils an dem Grundstück GB-Nr. yyy mit Doppelgaragen zum Preis von insgesamt Fr. 1'230'000.-- (vgl. Schätzungsakten act. 16 ff.). Nachdem die bisherigen Steuerwerte zunächst unverändert übernommen wurden, passte die Schätzungsabteilung der Kantonalen Steuerverwaltung mit Schätzungsverfügungen vom 28. Januar 2005 aufgrund der vom Regierungsrat zwischenzeitlich gestützt auf das StHG erlassenen Übergangsverordnung die Steuerwerte prozentual an die Vorschriften des StG und StHG an und erhöhte die bisherigen Steuerwerte um 80% mit Wertgültigkeit ab 1. Januar 2004 (vgl. § 1 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 Bst. a der Verordnung über die vorläufige prozentuale Anpassung der Vermögenssteuerwerte nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke [ÜbeVNL; SRSZ 172.218] vom 29.6.2004; in Kraft vom 9.7.2004 bis 31.12.2013). Infolge Anfechtung der prozentualen Anpassung der Steuerwerte durch Einsprache nahm die Schätzungsabteilung der Kantonalen Steuerverwaltung mit Schätzungsverfügung vom 4. April 2007 auf entsprechenden (Eventual-) Antrag von A._____ gemäss § 6 Abs. 2 ÜbeVNL eine individuelle Neuschätzung für das Grundstück GB-Nr. xxx einschliesslich des subjektiv-dinglich verknüpften 1/3 Miteigentumsanteils an GB-Nr. yyy als Bestandteil der Schätzung vor und legte den Eigenmietwert auf Fr. 21'834.-- und den Vermögenssteuerwert auf Fr. 1'073'220.-- mit Wertgültigkeit ab 1. Januar 2004 fest (vgl. Schätzungsakten act. 14 f.).

B. Mit Schätzungsverfügung vom 4. Dezember 2013 nahm die Schätzungsabteilung der Kantonalen Steuerverwaltung aufgrund einer internen Meldung der Abteilung Veranlagung Natürliche Personen vom 1. März 2013 betreffend Investitionen/Renovationen in Liegenschaft (vgl. Schätzungsakten act. 11) eine "Neuschätzung infolge Investitionen" (bzw. individuelle Schätzung) gemäss § 7 Abs. 2 SchätzV (Verordnung über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke [SRSZ 172.113] vom 24.11.2004) vor und legte den Eigenmietwert auf Fr. 26'488.-- und den Vermögenssteuerwert auf Fr. 1'477'299.-- mit Wertgültigkeit ab 31. Dezember 2011 fest (vgl. Schätzungsakten act. 1).

C. Mit Einspracheentscheid vom 10. Dezember 2017 hiess die Kantonale Schätzungskommission die von A._____ gegen die Schätzungsverfügung vom 4. Dezember 2013 erhobene Einsprache vom 23. Dezember 2013 teilweise

gut und korrigierte den Eigenmietwert von Fr. 26'488.-- auf Fr. 25'682.-- und den Vermögenssteuerwert von Fr. 1'477'299.-- auf Fr. 1'472'000.--.

D. Gegen diesen Einspracheentscheid der Kantonalen Steuerkommission vom 10. Dezember 2017 (Versand: 18.12.2017) erhebt A. _____ innerhalb der gesetzlichen Frist von 30 Tagen rechtzeitig am 18. Januar 2018 (Postaufgabe) Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit folgenden Rechtsbegehren:

- A) Auf vorliegende Neuschätzung sei zu verzichten, da die Voraussetzungen für eine solche hier schon grundsätzlich fehlen. **Der Vermögenssteuerwert ist somit bei Fr. 1'073'220.- und der Eigenmietwert bei 21'834.- zu belassen.**
- B) **Eventualiter sei mind. auf jegliche Neuschätzung (des 1/3-Anteiles im blossen Miteigentum) der zusätzlichen Drittliegenschaft GB-Nr. yyy zu verzichten;** da diese Liegenschaft bei jeglicher (d.h. selbst bei "gegenparteilicher") Betrachtungsweise durch vorliegend im Recht liegende Unterhaltsarbeiten an GB-Nr. xxx gar nicht betroffen ist und andernfalls auch noch zusätzlich gegen das verfassungsmässige Diskriminierungsverbot (z.B. Art. 8/1 und Art. 9 BV) verstossen würde.
- C) Sub-Eventualiter sei eine allfällige Neuschätzung (steuerlicher Liegenschaftswert wie analog Eigenmietwert) gemäss nachfolgenden Punkten und Einsprache wie dargelegt **substanziell nach unten**, d.h. auch in diesem (rechtmässig und willkürfrei an sich gar nicht zur Anwendung gelangenden) Sub-Eventualfall zumindest nahe bisheriger rechtsgültiger Schätzung vom 4.4.2007 zu korrigieren.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gegenpartei (bezw. des Staates).

E. Mit Vernehmlassung vom 22. Februar 2018 beantragt die Kantonale Steuerkommission, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdeführers vollumfänglich abzuweisen. Mit Schreiben vom 25. April 2018 repliziert der Beschwerdeführer und hält an den bisherigen Rechtsbegehren fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1 Das Verfahren über die Grundstückschätzung im Kanton Schwyz ist ein vom ordentlichen Veranlagungsverfahren gesondertes Verfahren: Gemäss § 155 Abs. 1 des kantonalen Steuergesetzes (StG; SRSZ 172.200) vom 9. Februar 2000 legt die kantonale Steuerverwaltung die Eigenmietwerte (§ 22) und die Vermögenssteuerwerte von Grundstücken (§ 42) in Form selbständig anfechtbarer Verfügungen fest. Die verfügten Werte gelten bis zu einer neuen Schätzung unverändert (§ 155 Abs. 2 StG). Gegen die Schätzungsverfügung steht der steuerpflichtigen Person ein Einsprache- und Beschwerderecht zu. Die Bestimmungen des kantonalen Steuergesetzes über das Einspracheverfahren

(§§ 151 ff. StG) und das Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht (§§ 166 f. StG) sind anwendbar.

1.2 Soweit der Beschwerdeführer die mangelnde Unabhängigkeit der Kantonalen Steuerkommission beanstandet, da im Spruchkörper Personen der Kantonalen Steuerverwaltung sässen, die sich bereits vorgängig mit demselben Fall beschäftigt hätten, erweist sich sein Vorbringen als unbegründet.

Das Einspracheverfahren ist seiner Natur nach ein fortgesetztes Veranlagungsverfahren, weshalb ganz oder zumindest zum Teil die gleichen Personen über die Einsprache entscheiden, welche zuvor den Veranlagungsentscheid getroffen haben. Die Kantonale Steuerkommission als Einsprachebehörde muss deshalb nicht eine von der Verwaltung unabhängige Gerichtsinstanz sein. Auch besteht keine bundesrechtliche Verpflichtung, neben dem kantonalen Verwaltungsgericht eine weitere verwaltungsunabhängige kantonale Instanz vorzusehen (vgl. Urteil des BGer 2C_1075/2017 vom 30.7.2018 Erw. 2.1.2 publiziert in: StPS 2018). Im Übrigen hätte die beanstandete mangelnde Unabhängigkeit bereits im Einspracheverfahren vor der Kantonalen Steuerkommission vorgebracht werden müssen, sind doch entsprechende Vorbringen nach den Regeln von Treu und Glauben so früh als möglich geltend zu machen, anderenfalls die Berufung darauf verwirkt (BGE 132 II 485 Erw. 4.3 S. 496 f.; vgl. Urteil des BGer 2C_128/2017, 2C_129/2017 vom 10.2.2017 Erw. 4.2.1).

1.3 Zudem beantragt der Beschwerdeführer eine öffentliche Verhandlung. Im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht besteht jedoch kein Anspruch auf eine öffentliche und/oder mündliche Verhandlung/Anhörung (vgl. VGE II 2013 12 vom 19.4.2013 Erw. 2.4). Das kantonale Steuergesetz sieht keinen Anspruch auf eine mündliche Anhörung oder eine öffentliche Verhandlung vor. Ein entsprechender Anspruch ergibt sich auch nicht aus dem auf das Steuerverfahren ergänzend anwendbaren Verwaltungsrechtspflegegesetz oder dem Justizgesetz: Nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz ist das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht unter Vorbehalt abweichender Vorschriften schriftlich (vgl. § 17 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [SRSZ 234.110; VRP] vom 6.6.1974); gemäss § 140 Abs. 2 des Justizgesetzes (JG; SRSZ 231.110) vom 18. November 2009 sind Verhandlungen über Beschwerden aus dem Abgaberecht nicht öffentlich. Ebenso wenig lässt sich ein diesbezüglicher Anspruch aus der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) vom 18. April 1999 oder der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK; SR 0.101) vom 4. November 1950 ableiten. Nach ständiger Praxis des EGMR und des Bundesgerichts fällt das Steuerveranlagungsverfahren (im Unterschied zum

Steuerstrafverfahren) nicht in den Anwendungsbereich von Art. 6 EMRK (BGE 140 I 68 Erw. 9.2 S. 74 mit Hinweisen).

1.4 Der Beschwerdeführer macht ferner eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Seine Einwände seien von der Vorinstanz nicht berücksichtigt worden. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Klärung des Sachverhaltes und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht der Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheides zur Sache zu äussern und an der Erhebung wesentlicher Beweise mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Ausgang des Verfahrens zu beeinflussen (BGE 140 I 99 Erw. 3.4 S. 102; BGE 135 II 286 Erw. 5.1 S. 293; je mit Hinweisen). Dem Gehörsanspruch entspricht die Pflicht der Behörden, die Vorbringen tatsächlich zu hören, ernsthaft zu prüfen und in ihrer Entscheidungsfindung angemessen zu berücksichtigen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die betroffene Person den Entscheid sachgerecht anfechten kann. Sie muss die wesentlichen Überlegungen enthalten, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist, dass sich die Vorinstanz in ihrer Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 142 II 49 Erw. 9.2 S. 65; BGE 137 II 266 Erw. 3.2 S. 270 mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer konnte sich vor Erlass des angefochtenen Entscheides eingehend zur Sache äussern und an der Beweiserhebung mitzuwirken. Die Vorinstanz hat sich mit den Einwänden des Beschwerdeführers hinreichend auseinandergesetzt, so dass der Beschwerdeführer den angefochtenen Entscheid auch sachgerecht anfechten konnte. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor. Dass die Vorinstanz der Argumentation des Beschwerdeführers nicht gefolgt ist, stellt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar (BGE 135 I 71 Erw. 2.16 S. 79; Urteil des BGer 1C_181/2011 vom 24.5.2011 Erw. 2.1.3).

2. In der Sache ist zunächst streitig, ob aufgrund der durch den Beschwerdeführer vorgenommenen baulichen Massnahmen die Voraussetzungen für die Vornahme einer individuellen Schätzung von den Grundstücken (ausserhalb einer generellen Neuschätzung) erfüllt wurden.

2.1 Gemäss §§ 22 Abs. 2 und 42 Abs. 3 StG legt der Kantonsrat die wesentlichen Schätzungsgrundlagen fest, ordnet das Verfahren und beschliesst über Zeitpunkt und Ausmass von allgemeinen und periodischen Anpassungen. Ge-

stützt auf diese Delegation im kantonalen Steuergesetz hat der Kantonsrat die ursprünglich nach Massgabe von § 31 Abs. 1 aKV (in der bis 31.12.2012 gültigen Fassung) dem fakultativen Referendum unterstehende Verordnung über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke (SchätzV; SRSZ 172.113) vom 24. November 2004 erlassen, welche in diesem Bereich die Funktion des Gesetzes erfüllte und mit der Anpassung an die neue Kantonsverfassung neu als Gesetz bezeichnet wird (mit Änderung vom 25.9.2013 [GS 23-80] umbenannt in Gesetz über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke [SchätzG; SRSZ 172.230]).

In § 6 Abs. 1 SchätzG wurde vom Kantonsrat vorgesehen, dass im gesamten Kanton Schwyz eine generelle Neuschätzung aller nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke mit Wertbasis 31. Dezember 2004 vorgenommen wird. Die Neuschätzungen finden erstmals auf die Steuerperiode 2007 Anwendung und behalten bis zur nächsten generellen Neuschätzung Gültigkeit, sofern in der Zwischenzeit nicht eine individuelle Schätzung gemäss § 8 f. (recte: § 7 f. SchätzG) erfolgt (§ 6 Abs. 2 SchätzG). Auf die Bewertung eines Grundstückes im Rahmen der generellen Neuschätzung konnte verzichtet werden, wenn - wie im vorliegenden Fall (vgl. vorne Sachverhalt Bst. A) - in der Zeit vom 31. Dezember 2004 bis 31. Dezember 2007 eine individuelle Schätzung des ganzen Grundstückes erfolgt ist (vgl. § 6 Abs. 3 SchätzG).

Gemäss § 7 Abs. 1 SchätzG sind individuelle Schätzungen von einzelnen Grundstücken bei wesentlicher Bestandes-, Wert- und Nutzungsänderungen von Amtes wegen vorzunehmen. Bestandes-, Wert- und Nutzungsänderungen sind gemäss § 7 Abs. 2 SchätzG insbesondere:

- Umzonung;
- Parzellierung oder Vereinigung von Grundstücken;
- Neu-, Um-, Aus- und Anbauten oder Abbruch von Dauerbauten;
- Begründung oder Aufhebung von Baurechten und Stockwerkeigentum;
- Einräumung von wirtschaftlich wesentlichen Rechten und Lasten;
- Zweckänderung von Dauerbauten;
- Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien und Rekultivierungen.

§ 7 Abs. 4 SchätzG sieht zudem vor, dass bei Um-, Aus- und Anbauten eine individuelle Schätzung erst ab einer Bausumme von Fr. 200'000.-- erfolgt.

Gemäss § 20 Abs. 1 SchätzG erlässt der Regierungsrat die Ausführungsbestimmungen in einer Schätzungsanleitung. Die vom Regierungsrat gestützt auf § 20 SchätzG erlassene Schätzungsanleitung für die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke (Schätzungsanleitung) vom 24. August

2005 enthält Ausführungen zu einzelnen Bestimmungen. Unter Rz. 8 der Ausführungsbestimmungen in der Schätzungsanleitung wird zu § 7 SchätzG (Individuelle Schätzung / a) Voraussetzungen) ausgeführt:

- 8 Bei Um-, Aus- und Anbauten erfolgt eine individuelle Schätzung erst ab einer Bausumme von Fr. 200'000.--. Wird innerhalb von fünf Jahren die Gesamtbausumme von Fr. 200'000.-- erreicht, ist ebenfalls eine individuelle Schätzung vorzunehmen. Grundlage bildet die Wertbasis per 31. Dezember des Jahres vor der Fertigstellung der letzten Baute/Anlage. Für die Ermittlung der Summe von Fr. 200'000.-- wird nicht zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen unterschieden.

2.2 Die Kantonale Steuerkommission erachtet es im angefochtenen Entscheid insgesamt als erstellt, dass ein Um-, Aus- und Anbau erfolgt ist und die Bausumme von Fr. 200'000.-- erreicht wurde, womit die Voraussetzungen für die Vornahme einer individuellen Schätzung gemäss § 7 SchätzG gegeben seien (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 2.7). Insbesondere sei entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers gemäss Randziffer 8 der Schätzungsanleitung bei Um-, Aus- und Anbauten für die Ermittlung der Summe von Fr. 200'000.-- nicht zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen zu unterscheiden (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 2.1).

Der Beschwerdeführer bestreitet dies und bringt dagegen vor, bei der vom Regierungsrat erlassenen Schätzungsanleitung handle es sich bloss um eine rein verwaltungsinterne Dienstanweisung, welche keinen allgemeingültigen Gesetzescharakter habe. Bei der Summe von Fr. 200'000.-- könnten willkürfrei korrekt nur wertvermehrende Investitionen (d.h. ohne werterhaltende Aufwendungen) gemeint sein. Die von der Verwaltung gegebene Auslegung widerspreche dem Willen des Gesetzgebers. Die Norm sei nach ihrem Sinn und Zweck auszulegen (vgl. Beschwerde, S. 7 Ziff. 18).

2.3 Ob es sich bei der vom Regierungsrat gestützt auf eine formellgesetzliche Grundlage (§ 20 SchätzG) erlassenen Schätzungsanleitung um eine regierungsrätliche Rechtsverordnung handelt, oder ob sich die Schätzungsanleitung lediglich im Sinne einer Verwaltungsverordnung an die Verwaltungsbehörden mit deren Verwaltungspersonal richtet (vgl. zur Abgrenzung zwischen Rechtsverordnung und Verwaltungsverordnung: BGE 142 II 182 Erw. 2.3.1 u. 2.3.2 S. 190 f.), muss hier nicht näher untersucht werden, nachdem die Vornahme der individuellen Schätzung gestützt auf § 7 SchätzG ergangen ist und den vom Regierungsrat dazu in der Schätzungsanleitung erlassenen Ausführungsbestimmungen insofern keine selbständige Bedeutung zukommt. Der Anwendungsbereich der Ausführungsbestimmungen beschränkt

sich darauf, die gesetzlichen Regelungen durch Detailvorschriften näher auszuführen und mithin zur verbesserten Anwendbarkeit des Gesetzes beizutragen (vgl. zum Anwendungsbereich von Ausführungs- und Vollziehungsverordnungen: BGE 141 II 169 Erw. 3.3 S. 172). Ausgangspunkt sind Sinn und Zweck des Gesetzes; diese kommen in grundsätzlicher Weise durch das Gesetz zum Ausdruck. Es kann sich deshalb einzig die Frage stellen, ob für die Ermittlung der Bausumme von Fr. 200'000.-- nach Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung nur wertvermehrende Investitionen gemeint sind, und die durch die Schätzungsanleitung gegebene Auslegung, wonach für die Ermittlung der Bausumme nicht zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen unterschieden wird, deshalb nicht mit dem Gesetz vereinbar wäre.

Der Wortlaut von § 7 SchätzG spricht allerdings lediglich von "Bausumme" und nicht von wertvermehrenden Aufwendungen oder Investitionen. Anhaltspunkte dafür, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergeben würde, liegen nicht vor. Im Gegenteil geht aus den Gesetzesmaterialien (vgl. Bericht und Vorlage des Regierungsrates sowie Protokoll der Beratungen im Kantonsrat) eindeutig hervor, dass der Wortlaut auch dem Willen des Gesetzgebers entspricht. Bericht und Vorlage des Regierungsrates sowie dem Protokoll der Beratungen im Kantonsrat ist eindeutig zu entnehmen, dass für die Ermittlung der Bausumme von Fr. 200'000.-- nicht zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Massnahmen zu unterscheiden ist (vgl. hierzu insb. RRB Nr. 1197/2003 vom 16.9.2003, S. 14; Protokoll der Sitzung des Kantonsrates vom 24.11.2004, S. 622 ff.). Bereits bei der Beratung der Verordnung über die steueramtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe (LSchätzV; SRSZ 172.220) vom 21. April 2004 hat sich der Kantonsrat ausdrücklich (insbesondere aus Gründen der Praktikabilität) dafür ausgesprochen, dass die Bausumme und nicht die Wertvermehrung massgebend sein soll (vgl. hierzu insb. Protokoll der Sitzung des Kantonsrates vom 21.4.2004, S. 1105 ff.).

Mit der Bausumme von Fr. 200'000.-- wird festgelegt, ab wann Um-, Aus- und Anbauten Anlass für die Vornahme einer individuellen Schätzung geben können. Darunter können richtigerweise auch umfangreiche Unterhaltsarbeiten an einer Liegenschaft (wie z.B. Sanierungen und grössere Renovationen) subsumiert werden, soweit sie denn zu wesentlichen Wertänderungen führen. Es ist eine bekannte Tatsache, dass steuerlich als Unterhalt zu qualifizierende Massnahmen in vielen Fällen zu einer realen Zunahme des Wertes einer Liegenschaft führen. Da die Wertzunahme in solchen Fällen durch das aktive Handeln des Eigentümers der Liegenschaft verursacht ist, besteht kein Grund, warum

derartige Änderungen anders wie z.B. eine sich im Wert der Liegenschaft niederschlagende Nutzungs- oder Bestandesänderung behandelt werden sollten (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 2. Februar 2011 [WBE.2010.204] Erw. 3.3, in: Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] AGVE-2011-30, S. 112 ff.). Es kann dabei dem Grundsatz nach auch keinen Unterschied machen, ob man es mit einem einheitlichen Bauvorgang zu tun hat, oder ob sich die baulichen Massnahmen auf mehrere Jahre verteilen.

2.4 Was nunmehr konkret die Frage anbetrifft, ob im vorliegenden Fall durch die innerhalb von fünf Jahren vorgenommenen baulichen Massnahmen die Bausumme von Fr. 200'000.-- erreicht wurde, wirft die Vorinstanz dem Beschwerdeführer vor, dass er es trotz mehrmaliger Aufforderung unterlassen habe, eine vollständige Bauabrechnung einzureichen (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 2.5 u. 2.6). Der Beschwerdeführer bestreitet den Vorwurf und verweist stattdessen auf die von ihm mit den Steuererklärungen zur Veranlagung der periodischen Einkommens- und Vermögenssteuern eingereichten Belege zu den ausgewiesenen effektiven Liegenschaftskosten (Formular 5 der Steuererklärung). Ob damit vom Beschwerdeführer im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht alle notwendigen Auskünfte erteilt und alle Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, die für die Schätzung von Bedeutung sind (vgl. § 18 SchätzG), oder ob es sich aufgrund der Baubewilligungs- und Planunterlagen (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 2.3, 2.4 u. 2.5) sowie weiterer zu den in den Akten liegenden Unterlagen beigezogener Dokumente rechtfertigt, nach Ermessen einen zusätzlichen Aufwand für (von aussen sichtbare) Um-, Aus- und Anbauten zu schätzen, für welche (gegebenenfalls) keine Rechnungen eingereicht wurden (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 2.6), kann hier dahingestellt bleiben. Es kann bereits aufgrund der Aufstellung der Liegenschaftskosten anhand der vom Beschwerdeführer mit den Steuererklärungen zur Veranlagung der periodischen Einkommens- und Vermögenssteuern eingereichten Belege (Auszug Steuerakten 2008-2012 [Formular 5 Liegenschaften im Privatvermögen inkl. Beilagen] Ausdruck aus Arts act. 1-187) als hinreichend erstellt gelten, dass durch die innerhalb von fünf Jahren vorgenommenen baulichen Massnahmen die Summe von Fr. 200'000.-- erreicht wurde (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 2.2). Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt (vgl. insb. Beschwerde, S. 8 ff. Ziff. 20), vermag dieses Ergebnis nicht in Frage zu stellen, wie sich aus den folgenden Erwägungen ergibt.

2.5 Ist nach richtigem Verständnis für die Ermittlung der Bausumme nicht zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Massnahmen zu unterscheiden, und muss den baulichen Massnahmen auch nicht notwendig ein einheitlicher Bauvorgang zugrunde liegen, besteht grundsätzlich auch kein Anlass, Reparatur-

und Renovationskosten oder Ersatzanschaffungskosten von vorneherein ausser Betracht zu lassen, und nur wertvermehrnde Aufwendungen zu berücksichtigen. Dementsprechend ist es im vorliegenden Fall auch nicht zu beanstanden, dass der Einbau einer neuen Wärmepumpe im Betrag von Fr. 19'000.-- im Jahr 2008 (vgl. Auszug Steuerakten 2008-2012 act. 183-186), die bei der Erweiterung und Sanierung des Einfamilienhauses getätigte Ersatzanschaffung eines neuen Küchengerätes (Kombi-Einbaubackofen) im Betrag von Fr. 3'288.-- im Jahr 2009 (vgl. Auszug Steuerakten 2008-2012 act. 155-157) oder auch die Reparatur vom Wasseranschluss im Betrag von Fr. 4'555.30 und Baumeisterarbeiten/Wasserleitungsbruch im Betrag von Fr. 2'565.80 im Jahr 2010 (vgl. Auszug Steuerakten 2008-2012 act. 94 u. 96) für die Ermittlung der Bausumme mitberücksichtigt wurden.

Ebenso wenig ändert sich dadurch etwas an den für die Ermittlung der Bausumme relevanten Kosten, weil nachträglich von der Helvetia Versicherung aufgrund von Schadenereignissen Versicherungsleistungen von Fr. 6'900.-- (vgl. Akten des Einsprachevorverfahrens act. 19 f.) und Fr. 5'500.-- (vgl. Akten des Einsprachevorverfahrens act. 21 f.) sowie Fr. 44'835.50 für den im Jahr 2011 erlittenen Hagelschaden (z.B. Fassaden-, Metallbleche- und Fensterschäden) ausbezahlt wurden. Weshalb die Reparaturen und Unterhaltsarbeiten vorgenommen wurden, spielt für die Ermittlung der Bausumme keine Rolle (vgl. z.B. auch umfangreiche Unterhaltsarbeiten im Betrag von rund Fr. 200'000.-- nach einem Brandfall; dazu Martin Plüss, in: Klöti-Weber/Siegrist/Weber [Hrsg.], Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Aufl. 2015, § 218 StG/AG N 19 mit Hinweis auf Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 2. Februar 2011 [WBE.2010.204], in: Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] AGVE-2011-30, S. 112 ff.).

Die Auszahlung des Förderbeitrags von Fr. 9'860.-- aus dem nationalen Gebäudeprogramm im Zusammenhang mit der Sanierung der Gebäudehülle (vgl. Auszug Steuerakten 2008-2012 act. 12; Akten des Einsprachevorverfahrens act. 17 f. u. 56) und die Auszahlungen von Fr. 2'000.-- und Fr. 2'500.-- aus dem Fonds der EW Höfe AG (vgl. Auszug Steuerakten 2008-2012 act. 35 u. 40) können ebenfalls nicht von der Ermittlung der Bausumme abgezogen werden. Bei richtiger Betrachtung rechtfertigt sich auch dann, die Investitionen für die Ermittlung der Bausumme zu berücksichtigen, wenn diese subventioniert sind und nicht vom Beschwerdeführer selbst getragen werden.

2.6 Bei der Ermittlung der Bausumme werden richtigerweise auch die Architekten- und Ingenieurhonorare berücksichtigt, soweit sie ausgeführte Arbeiten an dem Gebäude betreffen (ausgeführte Bauprojekte stellen

Wertvermehrungen dar). Darunter fallen die Rechnungen der B._____ AG (1. Akontozahlung von Fr. 5'000.-- vom 30.6.2009, 2. Akontozahlung von Fr. 8'000.-- vom 7.12.2009 und 3. Akontozahlung von Fr. 8'000.-- vom 11.5.2010; vgl. Auszug Steuerakten 2008-2012 act. 145, 153 f., 122) wie auch die Rechnungen des Ingenieurbüro C._____ (1. Akontorechnung Nr. 45 von Fr. 3'000.-- vom 28.11.2009 und Honorarrechnung Nr. 76 von Fr. 2'000.-- vom 22.11.2010; vgl. Auszug Steuerakten 2008-2012 act. 143 u. 95). Dazu gehören aber auch die zusätzlichen Rechnungen für Kopien der B._____ AG von Fr. 1'155.70 vom 17.7.2010, Fr. 1'282.55 vom 11.5.2010 und Fr. 494.65 vom 7.12.2009 (vgl. Steuerakten 2008-2012 act. 117, 121, 141 f.). Dass die Architekturleistungen der B._____ AG und die Leistungen des Ingenieurbüro C._____ im Zusammenhang mit der Erweiterung und Sanierung des Einfamilienhauses stehen, geht aus den Rechnungsbelegen hervor.

2.7 Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers durften auch die Kosten für die auf dem Gebäude erstellte Photovoltaikanlage von Fr. 46'371.70 im Jahr 2010 (vgl. Auszug Steuerakten 2008-2012 act. 41-44) für die Ermittlung der Bausumme berücksichtigt werden. Ob die Photovoltaikanlage der Eigenbedarfsdeckung dient oder vom Beschwerdeführer (ausschliesslich) zur Direktvermarktung des Stroms durch Einspeisung ins Netz erstellt wurde, und/oder ob die Photovoltaikanlage ohne Beschädigung des Gebäudes (insbesondere des Daches) entfernt bzw. abgebaut werden kann, ist nicht entscheidend (vgl. zur Unterscheidung von Fahrnis- und Dauerbauten: BGE 92 II 227 Erw. 2 S. 230 ff.). Der Betrieb einer Photovoltaikanlage bei einer selbst bewohnten oder selbst genutzten Liegenschaft stellt in der Regel keine selbständige Erwerbstätigkeit dar, sondern gehört zur üblichen Verwaltung privaten Vermögens. Es verhält sich daher nicht so, dass der Beschwerdeführer durch die auf dem privaten Gebäude erstellte Photovoltaikanlage einen Geschäftsbetrieb oder eine Betriebsstätte unterhalten würde (vgl. Schweizerische Steuerkonferenz, Analyse zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen, Ziffer 4; aktualisierte Fassung vom 3.2.2016).

Daran ändert nichts, dass die Investitionen in die Photovoltaikanlage beim Einkommen nie als Liegenschaftskosten geltend gemacht oder abgezogen wurden, und vom Beschwerdeführer der (Netto-) Ertrag aus der Photovoltaikanlage (abzüglich eines jährlichen Wertverzehr) jeweils in der Steuererklärung im Formular 1, Ziffer 1.12 (Weitere Einkünfte und Gewinne), als übriges betriebliches Einkommen deklariert wurde. Korrekterweise sind die Bruttoerträge der Einspeisevergütungen, welche der Betreiber einer

Photovoltaikanlage erhält, als weitere Erträge aus Liegenschaften im Formular 5, Ziffer B.7, zu deklarieren (vgl. dazu entsprechend Wegleitung zur Steuererklärung 2017 des Kantons Schwyz, S. 19).

Dabei versteht sich, dass die Erträge aus dem Betrieb der Photovoltaikanlage bei der Veranlagung der periodischen Einkommens- und Vermögenssteuern nicht gleichzeitig nochmals beim Eigenmietwert berücksichtigt werden dürfen, anderenfalls eine Doppelbesteuerung vorliegt. Das bedeutet jedoch nicht, dass die auf dem Gebäude erstellte Photovoltaikanlage für die Ermittlung der Bausumme keine Berücksichtigung findet und auch keine Auswirkungen auf den Schätzwert (Ertragswert, Real- und Verkehrswert) der Liegenschaft hat.

2.8 Dabei kann dem Beschwerdeführer insofern beigeplichtet werden, dass für die Ermittlung der Bausumme gewisse Aufwendungen unberücksichtigt zu bleiben haben. Das betrifft insbesondere die Kosten für nicht bauliche Massnahmen wie Betriebskosten und Lebenshaltungskosten. Unstreitig zu den nicht zu berücksichtigenden Betriebskosten gehören die Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (vgl. Auszug Steuerakten 2008-2012 act. 150, 167, 172) wie auch die Grundgebühren für Abwasser, Kehrichtgrundgebühren (vgl. Auszug Steuerakten 2008-2012 act. 70, 119, 144, 173). Nicht in die Betrachtung einzubeziehen sind richtigerweise auch die Gartenunterhaltskosten für wiederkehrende Räumungsarbeiten (inkl. Heckenschneiden, Schädlingsbekämpfung) Fr. 971.10 im Jahr 2009 (vgl. Auszug Steuerakten 2008-2012 act. 159) sowie Fr. 29.60 und Fr. 1'000.-- im Jahr 2008 (vgl. Auszug Steuerakten 2008-2012 act. 168-170). Den nicht zu berücksichtigenden Lebenshaltungskosten zuzuordnen sind sodann ebenfalls unstreitig die Verbrauchsgebühren Abwasser und Wasserbezug (vgl. Auszug Steuerakten 2008-2012 act. 70, 119 f., 144, 146, 149, 158, 171, 173, 178, 187). Unter die Lebenshaltungskosten können auch (zumindest teilweise) die Architekten- und Ingenieurhonorare fallen, soweit die Projekte nachweislich nicht ausgeführt wurden, wofür jedoch der Beschwerdeführer beweisbelastet ist. Fraglich sein können schliesslich nach Angaben des Beschwerdeführers (eventuell teilweise) die Bezahlung der Rechnung der später in Konkurs gegangenen und inzwischen aus dem Handelsregister gelöschten D. _____ AG für die (angeblich) nur rudimentär angefangene und nie erstellte thermische Solaranlage von Fr. 8'013.60 (30% Anzahlung) im Jahre 2010 (vgl. Auszug Steuerakten 2008-2012 act. 98), sowie die Vorauszahlungen der Akontorechnungen von E. _____ für angefangene und nie fertiggestellte Verputzarbeiten (innere) von Fr. 3'000.-- und für verputzte Aussenwärmedämmung von Fr. 8'000.-- und Fr. 10'000.-- im Jahr 2011 (vgl. Auszug Steuerakten 2008-2012 act. 80 u. 84 f.). Auch wenn jedoch nach

diesen Darlegungen gewisse Aufwendungen und Rechnungen unberücksichtigt bleiben, vermag dies alles nichts an dem Ergebnis zu ändern, dass durch die vorgenommenen baulichen Massnahmen insgesamt die Bausumme von Fr. 200'000.--innerhalb von fünf Jahren eindeutig überschritten wurde und deshalb die Voraussetzungen gemäss § 7 SchätzG für die Vornahme einer individuellen Schätzung erfüllt wurden.

3. Fraglich ist, ob sich eine gesamthafte Neueinschätzung von den Grundstücken gebietet, oder ob eine bloss Neuschätzung der von der Veränderung betroffenen Liegenschaftsteile verlangt wird.

3.1 Bezüglich Schätzungsumfang sieht § 9 SchätzG vor, dass bei generellen Neuschätzungen immer das ganze Grundstück neu zu schätzen ist (Satz 1), während bei individuellen Schätzungen nur die veränderten Liegenschaftsteile neu zu schätzen sind, soweit diese von der übrigen Liegenschaft schätzungstechnisch getrennt bewertet werden können (Satz 2).

In den vom Regierungsrat gestützt auf § 20 SchätzG erlassenen Ausführungsbestimmungen in der Schätzungsanleitung wird zu § 9 SchätzG (Schätzungsumfang) unter Rz. 9 ff. ausgeführt:

- 9 Soweit veränderte Liegenschaftsteile von der übrigen Liegenschaft schätzungstechnisch getrennt bewertet werden können, sind nur die veränderten Liegenschaftsteile neu zu schätzen. Grundlage bildet die Wertbasis der bestehenden Schätzung.
- 10 Schätzungstechnisch getrennt bewertet werden nachträglich erstellte Gebäude und Anlagen, bei welchen zusätzliche Nutzflächen und Volumen für sich eine Einheit bilden und die Schätzungswerte (Mietwert und Vermögenssteuerwert) deshalb separat ermittelt werden können. Dazu gehören insbesondere:
 - Garage;
 - Aussenschwimmbad;
 - Gartenhaus;
 - Tennisplatz;
 - Lagerschuppen;
 - Geräteschuppen.
- 11 Schätzungstechnisch nicht trennbar und deshalb als ganzes Grundstück zu schätzen sind nachträglich erstellte Räumlichkeiten und Anlagen, bei welchen die bestehenden Nutzflächen von Wohnungen, Gewerbe- und Geschäftsräumen ergänzt oder erweitert werden und/oder das Volumen des Gebäudes verändert wird. Dazu gehören insbesondere:
 - Um- und Ausbauten;
 - Dachaufstockungen;
 - Unterkellerungen."

3.2 Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung von § 9 SchätzG, wonach bei individuellen Schätzungen nur die veränderten Liegenschaftsteile neu zu schätzen seien, soweit diese von der übrigen Liegenschaft schätzungstechnisch getrennt bewertet werden könnten. Insbesondere verstosse die gleichzeitige Neuschätzung des räumlich und bezüglich gemeinschaftlichen Garagengebäuden völlig getrennten und nicht veränderten benachbarten 1/3 Miteigentumsanteils an dem Grundstück GB-Nr. yyy gegen das Willkürverbot und Rechtsgleichheitsgebot (vgl. Beschwerde, S. 5 Ziff. 12 u. S. 11 Ziff. 22).

Die Kantonale Steuerkommission vertritt demgegenüber die Auffassung, dass korrekt das gesamte Grundstück inklusive subjektiv-dinglich verknüpftem 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück GB-Nr. yyy neu geschätzt worden sei (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 3.5). Da mit den vorliegend getätigten "Um-, Aus- und Anbauten" nicht nachträglich ein Gebäude/eine Garage neu erstellt worden sei, fielen diese nicht unter Rz. 10 der Ausführungsbestimmungen in der Schätzungsanleitung, wonach nur nachträglich erstellte Gebäude und Anlagen schätzungstechnisch getrennt bewertet werden, bei welchen zusätzlich Nutzflächen und Volumen für sich eine Einheit bildeten. Da zudem der subjektiv-dinglich verknüpfte Miteigentumsanteil an dem Grundstück GB-Nr. yyy das rechtliche Schicksal des mit ihm verbundenen Grundstück teile und daher kein Sachwert des Rechtsverkehrs sei, habe die Schätzungsabteilung korrekt den Miteigentumsanteil an dem Grundstück GB-Nr. yyy in der Neuschätzung des Grundstückes GB-Nr. xxx ebenfalls neu bewertet (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 3.2 u. 3.3). Es liege auch keine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots vor. Das Verwaltungsgericht habe im Entscheid VGE 362/95 vom 17. Dezember 1996 festgehalten, es sei systemimmanent, dass in Zeiten, zu denen massgebende Faktoren wie Bodenpreise, Baukosten und Mietpreisindex erhebliche Änderungen erfahren, Liegenschaften, deren Schätzung länger zurückliege, günstiger geschätzt seien als neuüberbaute Liegenschaften. Dementsprechend seien auch individuell neu geschätzte Grundstücke höher geschätzt als ältere Schätzungen. Solche Abweichungen seien aufgrund des vorliegend geltenden Systems hinzunehmen und hielten vor dem Rechtsgleichheitsgebot stand (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 3.4).

3.3 Ausgehend davon, dass sich der Umfang der individuellen Schätzungen bei Bestandes-, Wert- oder Nutzungsänderungen nach der gesetzlichen Regelung in § 9 SchätzG bestimmt und den vom Regierungsrat dazu in der Schätzungsanleitung erlassenen Ausführungsbestimmungen insofern keine selbständige Bedeutung zukommt, bilden auch hier wiederum Sinn und Zweck des Gesetzes den Ausgangspunkt und sind für die Ermittlung des

gesetzgeberischen Willens die Gesetzesmaterialien beizuziehen. In Bericht und Vorlage an den Kantonsrat zur Verordnung über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke führte der Regierungsrat aus, auf Grund eines Expertengutachtens und der Vernehmlassungsergebnisse werde davon abgesehen, bei individuellen Schätzungen immer das ganze Grundstück neu zu schätzen. Soweit die veränderten Liegenschaftsteile schätzungstechnisch separat bewertet werden könnten, würden nur diese Teile neu geschätzt. Die bis anhin geltende Praxis werde beibehalten und somit darauf verzichtet, bei der individuellen Schätzung eines einzelnen Grundstückes vollumfänglich den Vorgaben der vom StHG zum Schätzungszeitpunkt geforderten Marktmiete/Verkehrswert gerecht zu werden. Der Gleichbehandlung der Eigentümer untereinander werde gegenüber der Gleichbehandlung von Eigentümer und Mieter der Vorrang gegeben (vgl. RRB Nr. 1197/2003 vom 16.9.2003, S. 7 f.).

Im Streitfalle ist deshalb der Schätzungsumfang bei individuellen Schätzungen weiterhin nach den vom Verwaltungsgericht bereits unter dem alten Recht in Entscheid VGE 324/91 vom 20. Dezember 1991 entwickelten Grundsätzen zu beurteilen: Demzufolge sind bei nicht grundlegenden Veränderungen nur die veränderten Liegenschaftsbestandteile und deren Auswirkungen auf den Ertragswert (Mietwert, Kapitalisierungssatz), Real- und Verkehrswert (Gewichtungskoeffizient) neu zu ermitteln. Bodenwert, m³-Preis für unveränderte Kubatur, Mietwerte für unveränderte Liegenschaftsbestandteile etc. bleiben gleich. Dies ist nicht nur sachlich gerechtfertigt, sondern gewährleistet zugleich den verfassungsmässigen Anspruch auf Rechtsgleichheit. Denn es leuchtet nicht ein, dass bei nicht grundlegenden Veränderungen für die Liegenschaft die Bodenwerte, m³-Preise und Nutzwerte insgesamt neu geschätzt bzw. auf den Schätzungszeitpunkt hin neu ermittelt werden. Dies kann im Verhältnis zu demjenigen Grundeigentümer, welcher keine Veränderungen an der Liegenschaft vornimmt, zu völlig unbilligen Schätzungsergebnissen führen. Die Grundstücksverhältnisse im Zeitpunkt der individuellen (Teil-) Schätzung sind nur soweit massgebend, als das Grundstück von der Veränderung und mithin von der Anpassung oder Nachschätzung betroffen ist. Ansonsten gelten die Verhältnisse bzw. die darauf basierenden Werte gemäss der rechtskräftigen Schätzungsverfügung. Bei grundlegenden Veränderungen, wie zum Beispiel umfassender Zweckänderung oder Renovation, die zu einer individuellen Neuschätzung (als ganzes Grundstück) führen, ist stets darauf zu achten, dass der Unterschied zwischen den Verhältnissen im Zeitpunkt der generellen Schätzung und der individuellen Schätzungen nie ein Ausmass annimmt, welches als verfassungswidrig, weil rechtsungleich, bezeichnet werden müsste,

und welches im Falle einer fehlenden neuen generellen Schätzung den Anspruch auf Unrechtsgleichbehandlung zu begründen vermöchte. Wenngleich eine bis ins letzte Detail reichende rechtsgleiche Behandlung hier faktisch nie möglich sein wird, ist die generelle Anpassung (prozentuale Anpassung oder generelle Neuschätzung) das beste Mittel, um Rechtsungleichheiten zu vermeiden und eine der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit angepasste Besteuerung zu ermöglichen (vgl. VGE 324/91 v. 20.12.1991, Prot. S. 532 ff. Erw. 2 Prot. 538 f. publiziert in StE 1992 SZ B 52.21 Nr. 1).

Nichts anderes ergibt sich aus dem von der Vorinstanz angeführten Entscheid VGE 362/95 vom 17. Dezember 1996 (Zit. aus VGE 622/98 v. 27.8.1999 publiziert in StPS 1999 S. 74 ff.). Das Verwaltungsgericht hat dort erwogen, dass es vor dem Rechtsgleichheitsgebot standhält, dass neuüberbaute Grundstücke jeweils aufgrund der Verhältnisse im Zeitpunkt der Schätzung einzuschätzen sind, und dass eine zeitlich befristete Schlechterstellung von Neubauten gegenüber Altbauten hinzunehmen ist, wenn Anstrengungen unternommen werden, periodisch eine Gleichstellung wieder zu erreichen (vgl. VGE 362/95 v. 17.12.1996, Prot. 526 ff. Erw. 3e Prot. 534). Daraus lässt sich nicht ableiten, dass individuelle Schätzungen bei Bestandes-, Wert- oder Nutzungsänderungen nicht gegen das Gebot der rechtsgleichen Behandlung (Art. 8 Abs. 1 BV) verstossen können, wenn das ganze Grundstück neu geschätzt wird, anstatt nur die veränderten Liegenschaftsteile neu zu schätzen, insbesondere wenn keine grundlegenden Veränderungen (wie z.B. umfassende Zweckänderung oder grössere Renovation) an der Liegenschaft vorgenommen werden.

3.4 Vorab wird vom Beschwerdeführer zu Recht beanstandet, dass bei der individuellen Schätzung des Grundstückes GB-Nr. xxx gleichzeitig der damit subjektiv-dinglich verknüpfte 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück GB-Nr. yyy ebenfalls neu bewertet wurde. Dass das Anteilsrecht das rechtliche Schicksal des mit ihm verbundenen Grundstücks teilt (vgl. BGE 112 III 102 S. 105 Erw. 1), schliesst eine getrennte Bewertung im Rahmen der individuellen Schätzung nicht aus, anderenfalls nachträglich erstellte Gebäude und Anlagen (wie z.B. Garage, Aussenschwimmbad, Gartenhaus etc.), welche nach dem Akzessionsprinzips zum Bestandteil des Grundstücks werden und deshalb kein eigenes Schicksal und keinen separaten Eigentümer haben (vgl. Art. 667 Abs. 2 ZGB), ebenso wenig getrennt bewertet werden könnten. Schätzungstechnische Schwierigkeiten, welche einer getrennten Bewertung von Grundstück und subjektiv-dinglich verknüpftem Miteigentumsanteil entgegenstehen würden, werden nicht geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich. Dies belegt denn auch der Umstand, dass früher von der Schätzungsabteilung der Kantonalen

Steuerverwaltung die Schätzwerte von Grundstück und subjektiv-dinglich verknüpftem Miteigentumsanteil mit jeweils separaten Schätzungsverfügungen festgelegt wurden (vgl. vorne Sachverhalt Bst. A). Demzufolge ist mit Bezug auf den 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück GB-Nr. yyy mit Doppelgaragen auch keine Anpassung bzw. Nachschätzung vorzunehmen. Mietwert (Doppelgarage) von 12.0 Monate à Fr. 220.--/Monat (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 4.8) und Realwert (Doppelgarage) 100 m³ à Fr. 300.--/m³ (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 6) mit absolutem Landwert (Mehrumschwung) 171 m² à Fr. 625.--/m² müssen unverändert bleiben und sind hier von der individuellen Schätzung des Grundstücks GB-Nr. xxx vollumfänglich auszunehmen.

3.5 Im Weiteren lässt es sich im Zusammenhang mit der individuellen Schätzung des Grundstücks GB-Nr. xxx unter Rechtsgleichheitsaspekten (insbesondere des Vorrangs der Gleichbehandlung der Eigentümer untereinander gegenüber der Gleichbehandlung von Eigentümer und Mieter) nicht rechtfertigen, dass anstelle einer Anpassungs- bzw. Nachschätzung eine grundlegende Neubewertung des ganzen Grundstückes vorgenommen wurde. Dies darf im Vergleich zu demjenigen Grundeigentümer, welcher keine Veränderungen an der Liegenschaft vornimmt, nicht zu völlig unbilligen Schätzungsergebnissen führen. Daher ist im vorliegenden Fall der Umfang der individuellen Neuschätzung auf die zur individuellen Schätzung führenden Umstände zu beschränken. Es sind deshalb ausschliesslich diejenigen Positionen (Faktoren, Parameter) der Schätzung anzupassen, die mit der zu berücksichtigenden Sachverhaltsänderung direkt zusammenhängen (vgl. ebenso die Praxis in anderen Kantonen: Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 21.12.2005, in: Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] AGVE-2005-32 S. 129 ff. Erw. 3.3 S. 133; Entscheid der kantonalen Steuerrekurskommission RKE vom 26.8.2003, in: Bernische Verwaltungsrechtsprechung [BVR] 2004, S. 385 ff. Erw. 5 S. 390 f.).

3.6 Dies vorausgesetzt, rechtfertigt es sich im vorliegenden Fall nicht, die Noten für die Korrekturfaktoren "Besonnung, Aussicht" (4 Punkte) und "Immissionen" (10 Punkte) zu ändern, welche durch die baulichen Veränderungen in keiner Weise beeinflusst wurden (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 4.3. u. 4.4). Diesbezüglich ist dem Beschwerdeführer beizupflichten (vgl. Beschwerde, S. 12 Ziff. 23 f.). Bei den Korrekturfaktoren "Wirtschaftliches Alter" (Reduktion Abschlag -19% auf -15%) und "Ausbau" (Erhöhung Zuschlag 0% auf +5%) können hingegen die Anpassungen aufgrund des Zusammenhangs mit vorgenommenen baulichen Massnahmen

(Wärmedämmung, Lamellenstoren, Ersatz der Fenster, sanitäre und elektrische Installationen etc.) als gerechtfertigt erscheinen (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 4.5). Der Beschwerdeführer bringt dazu nichts vor, was zu einer gegenteiligen Beurteilung führen müsste (vgl. Beschwerde, S. 12 Ziff. 25). Beim Korrekturfaktor "Anordnung" ist wiederum eine durch die vorgenommenen baulichen Massnahmen begründete Anpassung (Erhöhung Zuschlag 0% auf +1%) nicht ausgewiesen (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 4.6). Beim Korrekturfaktor "Heizungsart" (Erhöhung Abschlag von 0% auf -2%) ist die Anpassung aufgrund der Änderung nicht streitig und muss hier auch nicht weiter hinterfragt werden.

Nicht zu beanstanden ist, dass bei der Neuberechnung des Realwerts des Einfamilienhauses aufgrund des durch die baulichen Massnahmen *gesamthaft* (für die Nutzflächen bzw. das Volumen des Gebäudes insgesamt) verbesserten Standards der Gebäudeneuwert als Ganzes angepasst/nachgeschätzt und dabei gleichzeitig auch im Vergleich zu bisher (Fr. 750.--/m³) gegenüber der Baukostenentwicklung (gemäss Veränderung BK-Index Fr. 750.--/m³ x 1030.7 : 907.6 = Fr. 851.72/m³) ein geringfügig höherer Kubikmeterpreis (Fr. 900.--/m³) zugrunde gelegt wurde (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 5). Die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Einwendungen bezüglich der vorgenommenen Änderungen und Mehrvolumen sind nicht begründet (vgl. Beschwerde, S. 12 Ziff. 26).

Als zulässig betrachtet werden kann auch eine Anpassung von "Umgebung" (wie Werkleitungen, Gartenanlagen, Windschutz, Plätze, Wege) und "Baunebenkosten" (u.a. Planungskosten für Architekten und Statiker, Gebühren für Baugenehmigung, anfallende Nebenkosten wie z.B. Kopiergebühren, Versicherungsprämien für Bauversicherung u.dergl.), allerdings nur soweit die Neuwerte lediglich mit Bezug auf die Umgebungsfläche und den Gebäudeneuwert des Grundstücks GB-Nr. xxx mit dem Einfamilienhaus (d.h. ohne Miteigentumsanteil an dem Grundstück GB-Nr. yyy mit Doppelgaragen) angepasst werden (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 7.1, 7.2 u. 7.3). Die Behauptung des Beschwerdeführers, dass diesbezüglich überhaupt nichts verändert worden sei (vgl. Beschwerde, S. 12 f. Ziff. 28), geht an der Sache vorbei und trifft so nicht zu.

Auf den Landwert (Verkehrswert von unüberbautem Boden) haben die an der Liegenschaft vorgenommenen baulichen Massnahmen und Veränderungen dagegen richtigerweise keinen Einfluss (vgl. angefochtener Entscheid Erw. 8). Insofern kann dem Beschwerdeführer beigeplichtet werden (vgl. Beschwerde, S. 13 Ziff. 29). Gebäude und Landwert können problemlos schätzungstechnisch

getrennt bewertet werden. Der Bodenwert bleibt daher gleich. Die rein konjunkturell bedingte Wertänderung des Landes hat hier bei der Anpassungs- bzw. Nachschätzung unbeachtlich zu bleiben.

4. Aufgrund dieser Darlegungen ergibt sich, dass in weitgehender Gutheissung der Beschwerde der angefochtene Einspracheentscheid aufzuheben ist. Die Sache ist an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie das Kantonale Schätzungsamt zur erforderlichen Anpassungs- bzw. Nachschätzung im Sinne dieses Entscheides anhält.

Diesem Verfahrensausgang entsprechend (vgl. § 128 StG i.V.m. § 72 Abs. 2 VRP) gehen die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) im Betrag von Fr. 2'500.-- zu Lasten des Kantons.

Der nicht anwaltlich vertretene Beschwerdeführer hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Entscheid aufgehoben. Die Sache wird zu neuer Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf Fr. 2'500.-- festgesetzt und dem Kanton auferlegt. Der vom Beschwerdeführer am 29. Januar 2018 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- wird zurückerstattet.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).

Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
4. Zustellung an:
 - den Beschwerdeführer (R)
 - und die Vorinstanz (EB).

Schwyz, 22. November 2018

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 20. Dezember 2018