

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



II 2018 74

Entscheid vom 27. August 2019

Besetzung

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

Parteien

Korporation X. _____,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt ...,

gegen

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

Gegenstand

Güterschätzungen (Schätzung Gewerbeliegenschaft)

Sachverhalt:

A. Die Korporation X. _____ erwarb mit Kaufvertrag vom 9. April 2015 und Grundbucheintrag vom 1. Juli 2015 von der Y. _____ AG die Liegenschaft GB-Nr. xxx U. _____/SZ mit Gewerbegebäude, Kleingebäude, Unterstand, Gartenanlage, übrige humusierete Fläche, übrige befestigte Fläche (einschliesslich Fr. 780'000.-- für das Inventar gemäss separater Liste) zu einem Kaufpreis von total Fr. 10'780'000.-- (vgl. Schätzungsakten act. 5 ff. u. 23 ff.). Die Gebäulichkeiten dienten ehemals dem Betrieb einer Grossraummetzgerei und Fleischverarbeitung. Die Grundstückfläche beträgt 14'874 m², der umbaute Raum (nach SIA-Normen) 40'360 m³ (Altbau 1972) und 46'657 m³ (Neubau 1990 [Betriebserweiterung und Sanierung]) (vgl. Schätzungsakten act. 29 ff.).

B. Mit amtlicher Schätzungsverfügung vom 21. Dezember 2015 setzte die Schätzungsabteilung der kantonalen Steuerverwaltung infolge Erwerbs dieses Grundstücks durch die Korporation X. _____ den Vermögenssteuerwert mit Wertgültigkeit ab 1. Juli 2015 (Erwerbsdatum) auf Fr. 18'377'520.-- fest (vgl. Schätzungsakten act. 1 ff. u. 16 ff.).

C. Die gegen die steueramtliche Schätzungsverfügung erhobene Einsprache der Korporation X. _____ vom 20. Januar 2016 (vgl. Akten des Einspracheverfahrens act. 8 ff.) hiess die Kantonale Steuerkommission mit Einspracheentscheid vom 11. Juni 2018 teilweise gut und reduzierte den Vermögenssteuerwert von Fr. 18'377'520.-- auf Fr. 16'375'520.-- (vgl. Bf-act. 2 = Akten des Verfahrens vor der Steuerkommission act. 1 ff.).

D. Gegen diesen Einspracheentscheid der Kantonalen Steuerkommission vom 11. Juni 2018 (Versand: 20.6.2018) erhebt die Korporation X. _____ mit Eingabe vom 19. Juli 2018 (Postaufgabe) fristgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit folgenden Rechtsbegehren:

1. Der Einspracheentscheid der Steuerkommission vom 11. Juni 2018 sei aufzuheben und der Vermögenssteuerwert des Grundstückes GB xxx U. _____/SZ sei auf Fr. 10'000'000.00 festzulegen.
2. Eventuell sei die angefochtene Liegenschaftsschätzungsverfügung im Sinne der nachstehenden Begründung zur Neuveranlagung eines wesentlich tieferen Vermögenssteuerwertes an die Vorinstanz bzw. an die Einschätzungsbehörde zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons Schwyz.

E. Mit Vernehmlassung vom 13. September 2018 beantragt die Vorinstanz, die Beschwerde sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin

vollumfänglich abzuweisen. Im Weiteren haben die Parteien Replik, Duplik, Triplik und Quadruplik eingereicht.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.1. Streitig ist die Grundstückbewertung, welche für die Erhebung der Vermögenssteuer resp. Minimalsteuer bei den übrigen juristischen Personen massgeblich ist (vgl. § 78 in Verb. mit § 81 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 des Steuergesetzes des Kantons Schwyz [StG; SRSZ 172.200] vom 9.2.2000).

1.2. Das Steuergesetz des Kantons Schwyz sieht in § 41 Abs. 1 StG vor, dass das Vermögen zum Verkehrswert bewertet wird, soweit das Gesetz nicht etwas anders bestimmt; dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden. Etwas anderes gilt nur für landwirtschaftliche Grundstücke (vgl. § 42 Abs. 2 StG). Vorbehältlich § 42 Abs. 3 StG regelt der Regierungsrat die Bewertungsgrundsätze und das Verfahren (§ 41 Abs. 2 StG).

1.3. Für Grundstücke legt gemäss § 42 Abs. 3 StG der Kantonsrat die wesentlichen Schätzgrundlagen fest, ordnet das Verfahren und beschliesst über Zeitpunkt und Ausmass von allgemeinen und periodischen Anpassungen. Für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke sind die massgebenden Schätzungsgrundlagen vom Kantonsrat im Gesetz über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke (SchätzG; SRSZ 172.113) vom 24. November 2004 festgelegt worden, und gestützt darauf in der durch Regierungsratsbeschluss vom 24. August 2005 erlassenen Schätzungsanleitung für die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke.

1.4. Gemäss § 14 Abs. 1 SchätzG entspricht der Verkehrswert dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis. Er wird in der Regel aus Real- und Ertragswert ermittelt, wobei das Verhältnis von Real- und Ertragswert sich durch den Gewichtungskoeffizienten bestimmt.

2.1. Der Verkehrswert wird grundsätzlich anhand des Ertrags- und Realwertes berechnet; vorbehalten bleiben die Gleichsetzung mit einem allfälligen Kaufpreis oder, soweit dies möglich ist, die Anstellung eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleiches. Liegt ein Kaufpreis vor und erfolgt der Handel unter normalen Verhältnissen, so entspricht der Kaufpreis dem Verkehrswert. Käufe, deren Preise unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurden (z.B. Kauf unter Verwandten, Liebhaber- oder ähnliche Ausnahmepreise), sind nicht zu berücksichtigen (vgl. bereits Kapitel 30, Ziffer 3.2.2.2 des alten Schätzungsreglements über die steueramtliche Schätzung von nichtlandwirt-

schaftlichen Grundstücken; entsprechend auch Kapitel 3, Ziffer 2.2.1 Anhang Schätzungsanleitung, Teil III, schätzungstechnische Grundlagen).

2.2. Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, dass der aktuell bezahlte Kaufpreis dem objektiven Marktwert entspreche und deshalb den zu veranlagenden Vermögenssteuerwert bilde, und kein Raum für die «Anwendung von Bewertungsgrundsätzen» (bzw. Berechnung des steueramtlichen Verkehrswertes durch die Einschätzungsbehörde) bleibe (vgl. Beschwerde, Ziffer 2.3 u. 2.4). Der Nachweis «ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse» sei von den Steuerbehörden nicht erbracht worden (vgl. Replik, Ziffer 2.3 u. 2.4). Die Behauptung, dass es sich beim (bezahlten) Kaufpreis um einen «Liquidationswert» handle, sei haltlos. Insbesondere hätten die früheren Investitionen der Verkäuferschaft und deren Rechtsvorgängerin keinen oder nur einen geringen Einfluss auf den Kaufpreis eines stillgelegten, veralteten und stark sanierungsbedürftigen Industriegebäudes (vgl. Replik, Ziffer 3.2).

2.3. Die Vorinstanz ist demgegenüber der Auffassung, im vorliegenden Fall handle es sich beim Kaufpreis um einen «Schnäppchenpreis». Dies zeige sich vor allem bei einer vorsichtigen Schätzung des Ertragswertes aufgrund der (zwischenzeitlich) im Internet aufgeschalteten Mietpreise für Gewerberäume (vgl. angefochtener Einspracheentscheid, Erw. 2.2 u. 3.2). Aufgrund des sehr tiefen Kaufpreises im Vergleich mit dem heutigen «normalen» Landwert und den getätigten Investitionen gemäss Schätzungsakten sei nicht von einem «normalen» Verkauf, sondern eher von einem «Liquidationswert» auszugehen (vgl. Vernehmlassung, Ziffer 3.4; ebenfalls Akten des Einsprachevorverfahrens act. 4 f.). Es sei zudem zu vermuten, dass der Kaufpreis nur einen Bruchteil des aktuellen Gebäudeversicherungswertes ausmachen würde (vgl. Duplik, Ziffer 1.2.1 u. 1.2.2; Quadruplik, Ziffer 1.1).

3.1. Es besteht grundsätzlich eine natürliche Vermutung, dass ein marktkonform zustande gekommener Kaufpreis auch dem Verkehrswert entspricht (vgl. Urteil des BGer 2C_1036/2014 und 2C_1037/2014 vom 21.4.2015 i.S. A. u. B. gegen StK/VdBSt = StE 2015 B 23.2 Nr. 47 = StPS 2015, S. 14 ff. Erw. 4.2). Grundsätzlich gilt zudem die allgemeine Beweislastregel, wonach die Veranlagungsbehörde die steuerbegründenden oder -erhöhenden Tatsachen nachzuweisen hat, die steuerpflichtige Person dagegen jene Tatsachen, welche die Steuerschuld mindern oder aufheben (vgl. BGE 133 II 153 Erw. 4.3 S. 158 f.; BGE 121 II 273 Erw. 3c/aa S. 284 mit Hinweisen; Urteil des BGer 2C_357/2014 und 2C_358/2014 vom 23.5.2016 Erw. 1.5).

3.2. Im vorliegenden Fall ist der Kaufpreis im freien Markt unter unabhängigen Dritten zustande gekommen. Es ist deshalb grundsätzlich davon auszugehen, dass es sich um einen marktkonform zustande gekommenen Kaufpreis handelt. Gründe, weshalb der Kaufpreis unter den gegebenen Bedingungen nicht dem Verkehrswert entsprechen sollte, sind vorliegend nicht dargetan. Es ist unbestritten, dass die Verkäuferschaft und die Beschwerdeführerin unabhängige Dritte sind. Es wurde zudem von der Verkäuferschaft (offenbar) auch eine professionelle Immobilien-Maklerin mit der Vermarktung der Liegenschaft beauftragt (vgl. Bf-act. 4 vgl. dazu insbes. Replik, Ziffer 3.1 u. 3.2). Das spricht deshalb eindeutig dagegen, dass es sich bei dem bezahlten Kaufpreis um einen «Schnäppchenpreis» handelt (z.B. wegen eines kleinen Marktes oder geringer Transparenz). Zudem bestehen auch keine Anzeichen für einen überstürzten Verkauf, weshalb eben auch nicht von einem «Liquidationswert» gesprochen werden kann. Schliesslich hat auch der Gebäudeversicherungswert nichts mit dem Verkehrswert einer Liegenschaft zu tun. Insbesondere stellt der Gebäudeversicherungswert keinen Mindestverkehrswert dar. Erst wenn der Preis insgesamt tiefer als der absolute Landwert ist, kann gegebenenfalls der absolute Landwert abzüglich Abbruchkosten als Verkehrswert gelten (vgl. Kapitel 4, Ziffer 1.1 Anhang Schätzungsanleitung, Teil III, schätzungstechnische Grundlagen).

3.3. Nachdem somit im vorliegenden Fall ein Kaufpreis vorliegt und der Handel unter normalen Verhältnissen erfolgte, ist dementsprechend auch davon auszugehen, dass der bezahlte Kaufpreis dem Verkehrswert entspricht. Der Beweis dafür, dass der Preis unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt wurde, konnte von der Veranlagungsbehörde nicht erbracht werden. Sie hat insofern die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen. Dementsprechend besteht kein Raum, dass für die Festlegung des Vermögenssteuerwertes eine steueramtliche Schätzung nach der Mischwertmethode (gemäss SchätzG und Schätzungsanleitung) vorgenommen wird. Nur am Rande sei hierzu noch erwähnt, dass es ohnehin nicht korrekt wäre, beim Mietwert die künftigen Erträge (Ertragspotential) einer möglichen besseren Nutzung/Verwendung einzusetzen, die dafür nötigen Aufwendungen aber zu übergehen (vgl. BGE 128 II 74). Daran vermag schliesslich auch die von der Vorinstanz vorgenommene «Kontrollrechnung mittels DCF-Methode» nichts zu ändern (vgl. Vernehmlassung, Ziffer 5; DCF-Berechnungsdetail act. 1-3).

4.1. Die Beschwerde erweist sich als begründet und wird antragsgemäss gutgeheissen. Der Einspracheentscheid der kantonalen Steuerkommission vom 11. Juni 2018 wird daher aufgehoben und der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft GB-Nr. xxx U. _____/SZ mit Wertgültigkeit ab 1. Juli 2015 (Erwerbsdatum) auf Fr. 10'000'000.-- festgelegt.

4.2. Diesem Verfahrensausgang entsprechend (vgl. § 128 StG in Verb. mit § 72 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974) gehen die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) im Betrag von Fr. 2'500.-- zu Lasten der Vorinstanz.

Zudem hat die Vorinstanz der beanwalteten Beschwerdeführerin eine Parteienschädigung auszurichten. Die Höhe der Parteienschädigung wird in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte (GebTRA; SRSZ 280.411) vom 27. Januar 1975, der ordentlicherweise für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 GebTRA einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht sowie in § 2 GebTRA die Bemessungskriterien erwähnt, auf Fr. 2'400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) festgesetzt.

4.3 Die vorinstanzlichen Kosten des Verfahrens von Fr. 1'200.-- sind ebenfalls dem Verfahrensausgang entsprechend neu zu verlegen und gehen vollumfänglich zu Lasten des Staates.

Die Beschwerdeführerin war im vorinstanzlichen Verfahren nicht vertreten, weshalb ihr keine Vertretungskosten entstanden sind.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird antragsgemäss gutgeheissen. Der angefochtene Einspracheentscheid Nr. 93/2016 der kantonalen Steuerkommission vom 11. Juni 2018 wird aufgehoben und der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft GB-Nr. xxx U._____/SZ mit Wertgültigkeit ab 1. Juli 2015 (Erwerbsdatum) auf Fr. 10'000'000.-- festgelegt.

Die vorinstanzlichen Kosten des Verfahrens von Fr. 1'200.-- werden neu vollumfänglich dem Kanton Schwyz auferlegt.

2. Die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf Fr. 2'500.-- festgesetzt und der Vorinstanz auferlegt. Auf die kantonsinterne Verrechnung wird verzichtet.

Die Beschwerdeführerin hat am 24. Juli 2018 einen Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- bezahlt, so dass ein Rückerstattungsanspruch in gleicher Höhe besteht.

3. Der Beschwerdeführerin wird für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren zu Lasten der Vorinstanz bzw. des Kantons Schwyz eine Parteientschädigung von Fr. 2'400.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zugesprochen.

4. 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).

5. Zustellung an:
 - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
 - und die Vorinstanz (EB).

Schwyz, 27. August 2019

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: 5. September 2019