

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



II 2023 32

Entscheid vom 23. April 2024

Besetzung

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

Parteien

A. _____

gegen

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

Gegenstand

Güterschätzungen (Neuschätzung infolge Investitionen)

Sachverhalt:

A. A._____ ist Eigentümer des Grundstücks Kat.Nr. xxx (1'020 m²), Flurname B._____, Gemeinde U._____/SZ. Auf dem Grundstück steht ein biedermeierliches Wohnhaus und ein damit durch einen Zwischenbau verbundener Schopf. Das 9 1/2 Zimmer-Einfamilienhaus wird vom Eigentümer und seiner Familie bewohnt. Das Gebäude ist im Kantonalen Inventar geschützter Bauten und Objekte des Kantons Schwyz (KIGBO; neu: Kantonales Schutzinventar [KSI], Nr. yyy) verzeichnet. Mit Anpassungsschätzung infolge Verfügung und Korrektur des Eigenmietwertes vom 7. Oktober 2009 wurden mit Wertbasis 2004 und Wertgültigkeit ab 2. Januar 2007 der Eigenmietwert pro Jahr auf Fr. 19'952.-- und der Vermögenssteuerwert auf Fr. 795'969.-- festgesetzt (Schätzungsakten act. A 17 – A 19 = Bf-act. Beilage 3).

B. In den Jahren 2014 bis 2018 liess A._____ verschiedene Arbeiten (Jalousien, Fassade, Sockelgeschoss, Vorplatz, Garagentor, Ersatz eines Parkettbodens) im Umfang von total Fr. 304'871.-- ausführen. Hierauf nahm die kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Liegenschaftenschätzung, eine Neuschätzung infolge Investitionen vor. Mit Schätzungsverfügung vom 1. Juni 2022 wurden mit Wertbasis 2011 und Wertgültigkeit ab 1. Oktober 2018 der Eigenmietwert pro Jahr auf Fr. 23'303.-- und der Vermögenssteuerwert auf Fr. 1'051'093.-- festgelegt (Schätzungsakten act. A 1 – A 2 = Bf-act. Beilage 30).

C. Gegen die Schätzungsverfügung erhob A._____ Einsprache (Akten des Einsprachevorverfahrens act. E 9 – E 22 = Bf-act. Beilage 31), welche die kantonale Steuerkommission mit Einspracheentscheid vom 9. März 2023 (Versand 14.3.2023) unter Auferlegung der Verfahrenskosten an den Einsprecher abwies (Akten des Verfahrens vor Steuerkommission act. E 001 – E 006 = Bf-act. Beilage 32).

D. Mit Eingabe vom 11. April 2023 erhebt A._____ gegen den Einspracheentscheid Beschwerde beim Verwaltungsgericht Schwyz mit folgenden Anträgen:

1. Es seien der Einspracheentscheid vom 14. März 2023 sowie die Schätzungsverfügung vom 1. Juni 2022 ersatzlos aufzuheben.
2. Eventualiter sei die Schätzungsverfügung vom 1. Juni 2022 zu korrigieren und ein Eigenmietwert von CHF 19'952 und ein Vermögenssteuerwert von CHF 832'228 zu veranlagern.
3. Subeventualiter sei die Sache zur Neuurteilung zurückzuweisen.

E. Die Vorinstanz schliesst mit Vernehmlassung vom 31. Mai 2023 auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Der Beschwerdeführer repliziert am 21. August 2023.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Das Verfahren über die Grundstückschätzung im Kanton Schwyz ist ein vom ordentlichen Steuerveranlagungsverfahren getrenntes Verfahren: Die kantonale Steuerverwaltung legt die Eigenmietwerte (§ 22) und die Vermögenssteuerwerte von Grundstücken (§ 42) in Form selbständig anfechtbarer Verfügungen fest (§ 155 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons Schwyz [StG; SRSZ 172.200] vom 9. Februar 2000) und eröffnet diese dem Eigentümer (§ 19 des Gesetzes des Kantons Schwyz über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke [SchätzG; SRSZ 172.230] vom 24. November 2004). 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. Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer und steuerpflichtige Person zur Beschwerde befugt. Auf die frist- und formgerechte Beschwerde ist einzutreten.

2. Zunächst ist die Frage zu klären, ob die vom Beschwerdeführer vorgenommenen Arbeiten eine individuelle Schätzung auszulösen vermögen.

2.1 Gemäss § 7 Abs. 1 SchätzG sind individuelle Schätzungen von einzelnen Grundstücken bei wesentlichen 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.

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. 6 der Ausführungsbestimmungen in der Schätzungsanleitung wird zu § 7 SchätzG ausgeführt:

- 6 Individuelle Schätzungen sind insbesondere vorzunehmen bei jeder:
 - Umzonung;
 - Parzellierung oder Vereinigung von Grundstücken, wobei immer alle Parzellen neu geschätzt werden;
 - Neubauten und Abbruch von Dauerbauten;
 - Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baurechten und Stockwerkeigentum;
 - Einräumung von wirtschaftlichen Rechten und Lasten;
 - Zweckänderung von Dauerbauten, wie z.B. Umnutzung eines Einfamilienhauses in ein Zwei- oder Mehrfamilienhaus oder von Gewerbebauten in Wohnbauten;
 - Ausbeutung von Naturvorteilen, Errichtung von Deponien und Reaktivierungen.

Unter Rz. 8 der Ausführungsbestimmungen in der Schätzungsanleitung wird zudem 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 Vorinstanz geht aufgrund der getätigten Investitionen davon aus, dass eine wesentliche Wertänderung des Grundstückes stattgefunden habe. Die getätigten Investitionen lägen einiges über der im Falle eines Um-, Aus- und Anbaus eine individuelle Neuschätzung auslösenden Bausumme von Fr. 200'000.--. Zudem betrage der getätigte Investitionsumfang rund 40% des bis anhin ermittelten Grundstückwertes.

Der Beschwerdeführer vertritt dagegen den Standpunkt, dass sich der Wert des Grundstückes nicht wesentlich geändert habe. Die Bausumme sei nur bei Um-, Aus- und Anbauten von Bedeutung. Diese Tatbestandsmerkmale seien nicht erfüllt. Fassaden, Jalousien und Sockelbemalung hätten keinen wesentlichen Einfluss auf den Wert des denkmalgeschützten Gebäudes. Eine Fassadenrenovati-

on und die Erneuerung von Jalousien dienen dazu, den Wert eines Gebäudes längerfristig zu erhalten.

2.3 Wie das Verwaltungsgericht bereits im VGE II 2018 15 vom 22.11.2018 E. 2.3 entschieden hat, können unter "Um-, Aus- und Anbauten" auch umfangreiche Unterhaltsarbeiten an einer Liegenschaft (wie z.B. Sanierungen und grössere Renovationen/Reparaturen) subsumiert werden. Auch wenn die vorgenommenen Arbeiten einkommenssteuerrechtlich als Unterhalt gelten mögen, können diese entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers durchaus wertsteigernd wirken. Entsprechend stellt auch hier in diesem Fall die Bausumme von insgesamt mindestens Fr. 200'000.-- über einen Zeitraum von fünf Jahren die Grenze dar, ab welcher eine wesentliche Änderung angenommen wird. Eine andere, hier nicht zu prüfende Frage ist, ob sich damit bei den für die Besteuerung massgeblichen Werten (Eigenmietwert und/oder Vermögenssteuerwert) überhaupt eine Änderung von einer gewissen Relevanz ergibt. Wesentlich muss in jedem Fall die Änderung selber, nicht die Auswirkung auf die Schätzung sein. Damit ist klar, dass die vorgenommenen Arbeiten eine individuelle Schätzung auszulösen vermögen.

3. Wenn die vorgenommenen Arbeiten eine individuelle Schätzung auszulösen vermögen, stellt sich die Frage nach dem Schätzungsumfang: Anpassungs- bzw. Nachschätzung oder grundlegende Neubewertung des ganzen Grundstücks?

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 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 Die Vorinstanz beruft sich darauf, aufgrund der Gesetzesmaterialien ergebe sich, dass die frühere Praxis, wonach bei individuellen Schätzungen nur die veränderten Liegenschaftsteile neu geschätzt worden seien, mit dem heute geltenden SchätzG eine Präzisierung erfahren habe. Seither seien bei einer individuellen Schätzung die veränderten Liegenschaftsteile nur dann noch separat zu schätzen, wenn sich diese schätzungstechnisch auch getrennt bewerten liessen. Was schätzungstechnisch als getrennt bewertbar zu betrachten sei, werde in den Gesetzesmaterialien exemplarisch aufgezeigt (z.B. ein nachträglich erbautes Schwimmbad, ein Wintergartenanbau oder ein Geräteschuppen mit Bastelraummanbau). Schätzungstechnisch getrennt bewertbare Objekte stellten eine in sich geschlossene Einheit dar. Es sei notorisch, dass nur bei in sich abgeschlossenen Liegenschaftsteilen der Eigenmietwert und der Vermögenssteuerwert separat ermittelt werden könnten. Die vorliegend getätigten Investitionen in Fassaden, Jalousien etc. stellten keine schätzungstechnisch getrennt bewertbaren Liegenschaftsteile dar. Sowohl eine Fassade wie auch Jalousien gehörten zum Gesamtbau (z.B. Wohnhaus). Auch für nicht schätzungstechnisch versierte Personen sei sofort erkennbar, dass weder für eine Fassade noch für Jalousien etc. ein separater Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert ermittelt werden könne.

Der Beschwerdeführer macht demgegenüber geltend, das Festhalten an der bisherigen Praxis sei weder von der Kommission noch vom Kantonsrat bemängelt worden und sei damit Gesetz, das von der Steuerverwaltung anzuwenden sei. In der Schätzungsverfügung würden der Eigenmietwert, das Einfamilienhaus, der Zwischenbau, die Umgebung, die Baunebenkosten und der Landwert in eigenen Rubriken separat aufgeführt. Dies sei nur möglich, wenn sie auch separat geschätzt werden (könnten). Wo hier die "schätzungstechnische" Problematik liegen solle, sei schlicht nicht erkennbar, und werde von der Vorinstanz auch mit keinem Wort erwähnt, geschweige denn substantiiert. Die Vorinstanz sei auf der Schätzung nach Rubriken zu behaften. Im Einzelnen:

- Unter der Rubrik "Eigenmietwert" hätten sich keine Änderungen in der Gebäudeeinteilung und der Raumeinteilung ergeben. Trotzdem sei eine Erhöhung des Mietpreisniveaus vorgenommen worden. Dies widerspreche der Rechtsprechung und sei damit unzulässig.
- Unter der Rubrik "Einfamilienhaus" hätten ersetzte Fassade und Jalousien unmöglich zu einer Wertsteigerung des Gebäudes von 37 % (Wertsteigerung von Fr. 186'161 im Verhältnis zu Fr. 496'489) führen können. Auf das gesamte Gebäude dürfte deren Wert wohl weniger als 10 % ausmachen.
- Unter der Rubrik "Schopf + Zwischenbau" sei nichts Wesentliches verändert worden. Wegen Unterschreitens der Bausumme gebe es keinen Grund für eine Neuschätzung. Schopf + Zwischenbau würden weiterhin gleich genutzt.
- Unter der Rubrik "Umgebung" sei der Neuwert richtigerweise nicht verändert worden. In Verletzung der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung sei aber eine Anpassung bei der Reduktion vorgenommen worden.
- Unter der Rubrik "Baunebenkosten" könne der Einfachheit halber eine 10%-ige Steigerung, analog zu den Kosten Einfamilienhaus, eingesetzt werden.
- Unter der Rubrik "Landwert" springe ins Auge, dass der Landwert ohne Rücksicht auf das Gebäude geschätzt werden könne. Es gebe keinen Anlass, vom Landwert abzuweichen.

In der Vernehmlassung führt die Vorinstanz weiter aus, dass für die Berechnung der beiden Werte (Ertragswert und Realwert) dieselben Datengrundlagen gelten müssten, andernfalls unbrauchbare und damit falsche Ergebnisse erzielt würden. Nur in Fällen, wo Liegenschaftsteile eine abgeschlossene Einheit bildeten, könne auf die Schätzung der übrigen Liegenschaftsteile verzichtet werden. Entsprechend werde in der Schätzungsanleitung ausgeführt, dass für die neu geschätzten Liegenschaftsteile die Wertbasis der bestehenden Schätzung gelte. Somit werde nur bei diesen Schätzungen die Gleichbehandlung der Eigentümer untereinander gegenüber der Gleichbehandlung von Eigentümer und Mieter der Vorrang gegeben und Gleichbehandlung im Unrecht gewährt. Dass weder die Fassade noch die Jalousien eines Wohnhauses eine in sich geschlossene Schätzungseinheit bildeten, sei notorisch. Dasselbe gelte für das gemauerte Sockelgeschoss, auf dem das zusammengebaute Wohn- und Nebengebäude stehe. Wohnhaus, Zwischenbau und Schopf seien funktional miteinander verbunden und bildeten eine schätzungstechnische Einheit.

Der Beschwerdeführer hält in der Replik an der Auffassung fest, dass aus den Ausführungen der Vorinstanz nicht hervorgehe, weshalb Einfamilienhaus und Schopf + Zwischenbau nicht getrennt bewertet werden können sollten. Dem Schopf + Zwischenbau sei eine separate Versicherungsnummer zugewiesen. Dies sei nur möglich, wenn separat versichert und – als Basis dazu – getrennt

bewertet werden könne. Der Vorinstanz gehe es schlicht darum, die Liegenschaft als Ganzes höher bewerten zu können.

3.3 Die Begründung der Vorinstanz über die Ermittlung der Schätzwerte (Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert) ist nachvollziehbar und entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Die isolierte Schätzung nach einzelnen Rubriken und entsprechend mit unterschiedlichen Wertbasisdaten lässt sich mit der gesetzlichen Ermittlungsmethode nicht vereinbaren. Es ist nicht zu verkennen, dass es je nach Grund, der zur individuellen Schätzung führt, technisch schwierig sein kann, Anpassungs- bzw. Nachschätzungen durchzuführen. Bereits nach der früheren Praxis galt, dass bei grundlegenden Veränderungen, wie zum Beispiel umfassender Zweckänderung oder Renovation, die zu einer individuellen Neueinschätzung führen, für die Ermittlung der Schätzwerte uneingeschränkt die Verhältnisse im Zeitpunkt der individuellen Schätzung massgebend sind (vgl. VGE II 324/91 vom 20.12.1991 publiziert in StE 1992 SZ B 52.21 Nr. 1). Es wurde allerdings auch darauf hingewiesen, dass hier stets darauf zu achten ist, 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. Es kann als notorisch bezeichnet werden, dass im Kanton Schwyz die Steuerwerte der Liegenschaftsschätzungen nicht mehr aktuell sind (per 8.6.2022 sind/waren noch rund 70 % der Liegenschaften nach wie vor auf der Wertbasis von 2004 bewertet, vgl. RRB Nr. 476/2022 vom 8.6.2022, Ziff. 2.3.1 und 2.3.5). Indes bilden hier die vorgenommenen Arbeiten auch mit Blick auf die Gleichbehandlungsproblematik einen genügenden Rechtfertigungsgrund für die individuelle Neuschätzung des ganzen Grundstücks. Die Situation des Beschwerdeführers ist nicht vergleichbar mit jener eines Eigentümers, der keine (wesentlichen) Änderungen an der Liegenschaft vorgenommen hat. So kann jedenfalls nicht davon gesprochen werden, dass es sich um rein konjunkturell bedingte Wertänderungen handeln würde. Insbesondere werden durch die vorgenommenen Arbeiten beim Realwert die Wertminderungen (Gebäude / Umgebung / Baunebenkosten) reduziert und auch beim Ertragswert bzw. Kapitalisierungssatz ergibt sich eine Reduktion der Zuschläge für die Bewirtschaftungskosten. Lediglich die Erhöhung des Eigenmietwertes (Korrekturfaktor RE unverändert) ist hauptsächlich auf die Änderung des Mietpreisniveaus zurückzuführen. Das ändert jedoch nichts daran, dass beide Werte (Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert) zu prüfen und ggf. anzupassen sind. Der Beschwerdeführer kann deshalb auch keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht geltend machen (vgl. dazu auch Urteil BGer 2C_681/2020

vom 25.6.2021 publiziert in StE 2022 StHG/SG B 52.21 Nr. 19). Aus diesen Gründen ist es nicht zu beanstanden, wenn hier die individuelle Schätzung das ganze Grundstück erfasst und für die Ermittlung der Schätzwerte (Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert) uneingeschränkt die Verhältnisse im Zeitpunkt der individuellen Schätzung massgebend sind.

4. Es stellt sich noch die Frage, inwiefern ggf. von den allgemeinen Bewertungsregeln abzuweichen ist, insbesondere weil es sich um eine historische Baute handelt.

4.1 Der Beschwerdeführer verlangt, es müsse hier im Verwaltungsgerichtsverfahren der Einzelfall beurteilt werden. Allfällige Ausflüchte auf "schätzungstechnische" Unmöglichkeiten und das Massenverfahren wären nicht zu berücksichtigen. Hinzu komme, dass das allgemeine Schätzungsverfahren nicht auf denkmalgeschützte Bauten zugeschnitten sei. Insbesondere müsste in Anbetracht des denkmalgeschützten Gebäudes im Falle der Anpassung des Eigenmietwerts ein höherer Kapitalisierungssatz (Erhöhung des Kapitalisierungssatzes auf 10 %) gewählt werden.

Die Vorinstanz weist in der Vernehmlassung darauf hin, beim vorliegend denkmalgeschützten Gebäude handle es sich um ein Wohnhaus, das vorwiegend als Wohnhaus und nur rudimentär (zu Gunsten des Beschwerdeführers) gemäss den Vorgaben der Bewertung von historischen Bauten (vgl. Anhang Schätzungsanleitung, Teil III, Kapitel 4 Ziff. 11) geschätzt worden sei. Sollten weitere Abschläge aufgrund des denkmalgeschützten Wohnhauses vorgenommen werden, seien auch die Vorgaben mit zu berücksichtigen, wonach Rekonstruktionskosten historischer Bauteile wie Kachelöfen, Steinhauerarbeiten, Stuckaturen, Wandmalereien, etc. separat aufzuführen und zu bewerten seien. Ein höherer Kapitalisierungssatz sei aufgrund der Objektart, der Bauweise und des wertbasisbezogenen Zinsumfeldes nicht angebracht. Dem Umstand, dass es sich um ein geschütztes Objekt handle, werde beim Kapitalisierungssatz mit der Anrechnung des gemäss Schätzungsanleitung höchstmöglichen Zuschlags von 2.4 % für Bewirtschaftungskosten bereits genügend Rechnung getragen (Vernehmlassung S. 8 Ziff. 11.3; Anhang Schätzungsanleitung, Teil III, Kapitel 5 Ziff. 23). Mit der höheren Ertragswertgewichtung von 0.5 werde zudem der Umstand der geschützten Baute zusätzlich und genügend berücksichtigt.

4.2 Die Feststellungen der Vorinstanz stützen sich auf die massgeblichen Schätzungsgrundlagen. Der Beschwerdeführer unterlässt es, sich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen. Der Beschwerdeführer vermag damit nicht aufzuzeigen, inwiefern die Schätzung der Liegenschaft den Schät-

zungsanforderungen nicht genügt und unzutreffend sein sollte. Bei historischen Bauten erfolgt die Schätzung nach den allgemeinen Bewertungsregeln, wenn die Nutzungsmöglichkeit durch die Auflage nicht wesentlich eingeschränkt ist. Es wurde darauf verzichtet, Unikatwerte wie z.B. Kachelöfen usw. separat aufzuführen und zu bewerten. Es wurden die normalen Kapitalisierungssätze für Einfamilienhäuser verwendet. Abweichende Ansätze sind zu begründen. Bei den Zuschlägen für die Bewirtschaftungskosten wurden Bauart, Qualität und Ausbau gemäss Tabelle berücksichtigt. Der Beschwerdeführer tut nicht dar, inwiefern höhere Betriebs- und Unterhaltskosten zu berücksichtigen wären. Zudem wurden die Art und die Besonderheiten des Bewertungsobjekts im konkreten Einzelfall auch bei der Gewichtung des Ertragswerts berücksichtigt (Gewichtungsspielraum 0.3 – 0.5) und damit ein höherer Realwert (Realwert > Ertragswert) angepasst.

5. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet. Sie ist abzuweisen.

Bei diesem Ausgang sind dem Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen und besteht auch kein Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. § 128 StG in Verb. mit § 72 Abs. 2 und § 74 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRP; SRSZ 234.110] vom 6.6.1974).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden auf CHF 2'000.-- festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt. Er hat am 17. April 2023 einen Kostenvorschuss von CHF 2'000.-- bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, 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 Rechtschrift 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, 23. April 2024

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: 27. Mai 2024