

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



II 2024 64

Entscheid vom 20. März 2026

Besetzung

Dr.iur. Jeremias Fellmann, Vizepräsident
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. Der Steuerpflichtige A._____ ist Eigentümer des Grundstücks GB-Nr. xxxx Bezirk N._____. Das Grundstück besteht aus einer Parzelle Land mit Einfamilienhaus (Baujahr 1996) an der Gebäudeadresse B._____strasse, U._____/SZ (Gebäudefläche 157 m²), übriger befestigter Fläche (51 m²), Gartenanlage (517 m²), übrige bestockte Fläche (161 m²) sowie fliessendem Gewässer (43 m²). Es weist ein Total Fläche von 929 m² auf und liegt in der Wohnzone W2 (Einspracheakten act. E 28 = Grundstückbeschreibung).

Bei der letzten generellen Neuschätzung wurde das Grundstück per 1. Januar 2007 mit Wertbasis 31. Dezember 2004 neu geschätzt. Dabei legte die Kantonale Steuerverwaltung (Liegenschaftenschätzung) mit Schätzungsverfügung vom 2. April 2008 den Eigenmietwert auf CHF 23'197.-- und den Vermögenssteuerwert auf CHF 813'064.-- fest (Einspracheakten act. E 43 - E 44).

Mit Schätzungsverfügung vom 14. August 2013 wurde die Schätzungsverfügung per 31. Dezember 2012 mit Wertbasis 31. Dezember 2004 infolge Berücksichtigung des Grundstückanteils in der Gefahrenzone ROT angepasst und der Eigenmietwert (unverändert) auf CHF 23'197.-- und der Vermögenssteuerwert neu (Abz. 1/2 Landwert Gefahrenzone ROT = 123 m² - 43 m² Gewässer) auf CHF 807'064.-- (CHF 813'064 - CHF 6'000) festgelegt (Einspracheakten act. E 40 - E 42).

B. Im Zeitraum 2019/2020 tätigte der Steuerpflichtige eine Haussanierung mit Investitionen im Umfang von Fr. 526'888.-- (Einspracheakten act. E 17 - E 24).

Infolge dieser Investitionen / Renovationen legte die Kantonale Steuerverwaltung (Liegenschaftenschätzung) mit Schätzungsverfügung vom 15. Dezember 2021 per 6. Februar 2020 mit Wertbasis 31. Dezember 2017 den Eigenmietwert neu auf CHF 24'462.-- und den Vermögenssteuerwert neu auf CHF 1'109'050.-- fest (Einspracheakten act. E 37 - E 39 = Schätzungsakten act. A 1 - A 2).

Hiergegen erhob der Steuerpflichtige mit Eingabe vom 10. Januar 2022 Einsprache bei der Kantonalen Steuerkommission. Die Einsprache richtete sich gegen die Bewertung der Wohnlage sowie gegen die Bewertung des Realwertes der Liegenschaft (Einspracheakten act. E 94 - E 98 = Einspracheakten act. E 100 - E 105).

Nach Überprüfung der angefochtenen Verfügung teilte der Leiter Abteilung Liegenschaftenschätzung dem Steuerpflichtigen unter ausführlicher Begründung mit Schreiben vom 28. Februar 2023 mit, dass die verfügten Schätzwerte bestätigt werden könnten und daran festgehalten werde. Der Steuerpflichtige wurde einge-

laden, die Einsprache zurückzuziehen, anderenfalls das Vorverfahren abgeschlossen und die Einsprache zur Behandlung an die Kantonale Steuerkommission überwiesen werde, welche unter Kostenfolge entscheide (Einspracheakten act. E 84 - E 93 [Seite 8 - 10 nicht bei den Akten]).

Nach einigem E-Mail-Verkehr (Einspracheakten act. E 65 - E 83) ergänzte der Steuerpflichtige mit Schreiben vom 23. März 2023 seine Einsprache mit zusätzlichen Ausführungen und Anträgen (Einspracheakten act. E 46 - E 63).

Mit Schreiben vom 30. März 2023 informierte der Leiter Abteilung Liegenschaftenschätzung den Steuerpflichtigen, dass die Einsprache zur Behandlung an die Kantonale Steuerkommission weitergeleitet worden sei, und wies erneut darauf hin, dass bei vollständiger oder teilweiser Abweisung der Einsprache durch die Kantonale Steuerkommission für das kantonale Verfahren Kosten erhoben würden (Einspracheakten act. E 45).

C. Mit Schreiben vom 10. April 2024 informierte das Sekretariat der Kantonalen Steuerkommission den Steuerpflichtigen, dass aufgrund einer Vorprüfung der Kantonalen Steuerkommission vorgeschlagen werde, an den verfügbaren Werten festzuhalten. Das Mietpreisniveau von U._____ sei nachvollziehbar begründet und auch betreffend die materielle Prüfung der angefochtenen Werte der Schätzungsverfügung könne vollumfänglich auf die umfangreichen Ausführungen der Abteilung Liegenschaftenschätzung im Vorverfahren verwiesen werden. Der Steuerpflichtige wurde eingeladen, die Einsprache zurückzuziehen (Einspracheakten act. E 14 - E 16).

Daraufhin gab der Steuerpflichtige mit E-Mail vom 12. April 2024 eine weitere Erklärung ab (Einspracheakten act. E 13). Ein Rückzug der Einsprache erfolgte nicht.

Mit Einspracheentscheid vom 24. Mai 2024 bestätigte die Kantonale Steuerkommission die durch die Kantonale Steuerverwaltung (Liegenschaftenschätzung) verfügbaren Werte und wies die Einsprache als unbegründet unter Kostenaufgabe ab (Einspracheakten act. E 1 - E 12).

D. Mit Eingabe vom 24. Juni 2024 erhebt der Steuerpflichtige beim Verwaltungsgericht Beschwerde gegen den Einspracheentscheid der Kantonalen Steuerkommission mit dem Antrag:

Der Einspracheentscheid vom 24. Mai 2024 ist an die Steuerkommission zur Neubeurteilung zurückzuweisen und dem Beschwerdeführer Einsicht gemäss § 12 Abs. 5 des Gesetzes über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke vom 24. November 2004 (SchätzG, SRSZ 172.230) zu gewähren. Es sind ihm die Lagefaktoren der Referenzobjekte aufzuzeigen, da die Streubreite von

40% auf dem normierten Mietpreisniveau auf eine Falschinterpretation der Steuerverwaltung betreffend Lagefaktoren schliessen. Der Vergleich V. _____ mit U. _____ gemäss Ziffer 11 zeigt zudem eindeutig die Falschbeurteilung der örtlichen Lage der Steuerverwaltung auf.

Für den Fall, dass dem Antrag zur Zurückweisung nicht zugestimmt werden könne, stellt der Steuerpflichtige folgende Eventualanträge:

- i. Die örtliche Lage im Eigenmietwert ist auf 3 zu korrigieren
- ii. Die Besonnung/Aussicht im Eigenmietwert ist auf 5 zu korrigieren
- iii. Die Immissionen im Eigenmietwert ist auf 5 zu korrigieren
- iv. Das wirtschaftliche Alter im Eigenmietwert ist auf „mittel abgenützt“ zu reduzieren
- v. Der Vermögenswert Umgebung ist auf CHF 30'970 zu korrigieren (Neuwert)

E. Mit Vernehmlassung vom 22. Juli 2024 beantragt die Vorinstanz, die Beschwerde (Antrag und Eventualanträge) sei unter Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdeführers vollumfänglich abzuweisen.

Mit Replik vom 29. Juli 2024 hält der Beschwerdeführer an seinem bisherigen Antrag fest und stellt den ergänzenden Antrag:

Dem Beschwerdeführer muss Zugang zu den Daten zur Berechnung des Mietpreisniveaus U. _____ 2017 gegeben werden. Falls die Steuerbehörden aus Gründen des Steueramtsgeheimnisses dies verneinen, so sollte der Beschwerdeführer einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder einem Anwalt den Auftrag geben, die Bewertungen zu prüfen.

In der darauffolgenden Duplik der Vorinstanz vom 5. September 2024 und Triplik des Beschwerdeführers vom 15. September 2024 halten die Parteien an ihren Anträgen fest.

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 9.2.2000) und eröffnet diese dem Eigentümer in einem nachvollziehbaren Schätzbericht (§ 19 des Gesetzes des Kantons Schwyz über die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke [SchätzG; SRSZ 172.230] vom 24.11.2004).

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.

Es ist unbestritten, dass Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert von nicht-landwirtschaftlichen Grundstücken nach dem SchätzG ermittelt werden. Soweit das SchätzG keine Regelung enthält, gelten die allgemeinen Vorschriften des Steuergesetzes und dessen übrige Ausführungsbestimmungen (§ 2 SchätzG).

Der Regierungsrat hat die Ausführungsbestimmungen gestützt auf § 20 SchätzG in der Schätzungsanleitung für die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke (Schätzungsanleitung) vom 24. August 2005 erlassen.

Es sind dabei die Richtlinien des jeweils gültigen Schätzerhandbuches der Schweizerischen Vereinigung kantonalen Grundstückbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer / Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder (SVKG und SEK/SVIT) zu berücksichtigen (vgl. § 20 SchätzG).

Im Anhang zur Schätzungsanleitung (Teil III, schätzungstechnische Grundlagen) werden die schätzungstechnischen Grundlagen ausgeführt (publiziert im Internet auf der Webseite der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz [vgl. www.sz.ch/verwaltung/finanzdepartement/steuerverwaltung/liegenschaftenschaetzung/schaetzungsanleitung]).

2. Der Beschwerdeführer rügt zunächst eine Verletzung der Ausstandsregeln durch den Präsidenten der Kantonalen Steuerkommission.

2.1 Der Beschwerdeführer erachtet es als fraglich, wie sich die Kantonale Steuerkommission zusammensetzte. Präsident der Steuerkommission sei der direkte Vorgesetzte (Leiter der Steuerverwaltung) des Leiters Schätzungsamt, welches erstinstanzlich die Beschwerde beantwortet habe. Der Beschwerdeführer ist deshalb der Auffassung, der Präsident der Kantonalen Steuerkommission hätte in den Ausstand treten sollen (Beschwerde, Ziffer 14).

Die Vorinstanz entgegnet dazu, der Beschwerdeführer bringe keine Ausstandsgründe vor, die einen Ausstand des Präsidenten der Kantonalen Steuerkommission rechtfertigen würden (Vernehmlassung, Ziffer 2).

2.2 Die erstmals im Verfahren vor Verwaltungsgericht beanstandete, mangelnde Unabhängigkeit der Kantonalen Steuerkommission hätte bereits im Einspracheverfahren 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 E. 4.3 S. 496 f.; Urteil BGer 2C_128/2017, 2C_129/2017 vom 10.2.2017 E. 4.2.1; dazu auch VGE II 2023 8 vom 15.12.2023 E. 1.1).

Im Übrigen ist auch die Auffassung, die Einsprachebehörde müsse eine von der Verwaltung unabhängige Gerichtsinstanz sein, bereits vom Ansatz her unzutreffend (Urteil BGer 2C_557/2013, 2C_569/2013 vom 12.8.2013 E. 3.2).

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 (Urteil BGer 2C_458/2012, 2C_459/2012 vom 15.3.2013 E. 4.2.2 mit Hinweisen; dazu auch VGE II 2023 8 vom 15.12.2023 E. 1.2 und VGE II 2021 69 vom 15.12.2021 E. 1.1).

2.3 Die Kantonale Steuerkommission als Einsprachebehörde muss deshalb nicht eine von der Verwaltung unabhängige Gerichtsinstanz sein. Es besteht auch keine bundesrechtliche Verpflichtung, neben dem kantonalen Verwaltungsgericht eine weitere verwaltungsunabhängige kantonale Instanz vorzusehen (Urteil BGer 2C_1075/2017 vom 30.7.2018 E. 2.1.2 publiziert auch in Steuerpraxis des Kantons Schwyz [StPS] 2018 S. 24 ff.; dazu auch VGE II 2023 8 vom 15.12.2023 E. 1.2 f.).

Dass dem Vorsteher der Kantonalen Steuerverwaltung auch die Funktion als Präsident der Kantonalen Steuerkommission zukommt, ist deshalb nicht zu beanstanden. Darüber hinaus bringt der Beschwerdeführer keine konkreten Befangenheitsgründe gegen den Vorsteher der Kantonalen Steuerverwaltung bzw. Präsidenten der Kantonalen Steuerkommission vor (dazu auch VGE II 2021 69 vom 15.12.2021 E. 1.2).

3. Weiter rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) und verlangt eine nachvollziehbare Begründung über die Ermittlung des örtlichen Mietpreisniveaus.

3.1 Die Abteilung Liegenschaftenschätzung machte dazu im Rahmen des Verfahrens folgende Ausführungen:

"Zur Ermittlung des örtlichen Mietpreisniveaus per 31.12.2017 wurden im Kanton Schwyz 2'457 Referenzobjekte herangezogen und ausgewertet. Im Bezirk N._____ waren es 194, in der Region U._____ 11 Referenzobjekte. Bei den Referenzobjekten handelt es sich um 3 bis 5 ½ Zimmerwohnungen mit verschiedenen Baujahren und unterschiedlichen Ausbaustandards. Bei sämtlichen

für die Berechnung des Mietpreisniveaus herangezogenen Referenzobjekten erfolgte eine Rückwärtsrechnung auf einen Normjahresmietwert pro Raumeinheit, aufgrund der jeweiligen Nettowohnflächen und den im Gesetz definierten Beurteilungskriterien. Die aus den gemeldeten Jahresmietwerten umgerechneten Normjahresmietwerte lagen für die Region U._____ per 31.12.2017 zwischen CHF/RE/Jahr 1'753 und CHF/RE/Jahr 2'430.51, der Gesamtwert bei CHF/RE/Jahr 22'620.17, der daraus berechnete Durchschnittswert bei CHF/RE/Jahr 2'056.38. Bei der Erhebung wurden alle Ortsteile berücksichtigt.

Zwar konnte für die Berechnung des Mietpreisniveaus per 31.12.2017 mit 11 Referenzobjekten nur eine bescheidene Anzahl Marktmietwerte herangezogen werden. Ein Vergleich mit den umliegenden Ortschaften zeigt, dass sich das Mietpreisniveau von U._____ gut in jene der umliegenden Ortschaften eingliedert, eher tief aber noch realistisch ist.

Die Mietpreisniveaus der umliegenden Ortschaften sehen per 31.12.2017 wie folgt aus (in CHF/RE/Jahr):

V._____: 2'520
P._____: 2'300
Q._____: 2'290
R._____: 2'230
S./T._____: 2'190
U._____: 2'050
W._____: 1'910

Für Ortschaften, in denen keine vermieteten oder keine repräsentative Anzahl Objekte vorhanden sind, können auch Erfahrungswerte von ähnlichen Ortschaften im Kanton Schwyz herangezogen werden. Die berechneten Mietpreisniveaus dieser Ortschaften liegen über jenem von U._____."

3.2 Entsprechend ging auch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zunächst davon aus, dass für die Ortschaft U._____ 11 Referenzobjekte erfasst wurden und ein Mietpreisniveau von CHF 2'050.-- festgelegt wurde (Einspracheentscheid, Ziffer 3.3).

Dabei erwog die Vorinstanz, weil die 11 Referenzobjekte von U._____ noch keine repräsentative Anzahl Objekte für die Festlegung des Mietpreisniveaus darstellten (10% der erfassten Mietwohnungen oder 25 Referenzobjekte), seien deshalb die Erfahrungswerte der umliegenden Ortschaften R._____, S._____ und T._____ heranzuziehen (Einspracheentscheid, Ziffer 3.4).

Diese Mietpreisniveaus würden höher als dasjenige von U._____ liegen. Da das Mietpreisniveau von U._____ nur unwesentlich tiefer sei, könne dieses

unpräjudiziell beibehalten werden und sei damit nachvollziehbar begründet und zu bestätigen (Einspracheentscheid, Ziffer 3.5).

Im Weiteren widersprach die Vorinstanz den Vorbringen des Steuerpflichtigen, dass die Region U._____ kein Zentrum habe und abhängig von V._____ sei (Einspracheentscheid, Ziffer 3.6).

In der Ortschaft U._____ gebe es ein rudimentäres Zentrumsangebot. Dieses könne sich nur bei der Kirche, der Schule und dem Lebensmittelladen befinden (Einspracheentscheid, Ziffer 3.7).

3.3 Dagegen bringt der Steuerpflichtige in der Beschwerde vor, im Normalfall sollte bei richtiger Anwendung der Schätzungsanleitung ein ähnlicher Normjahresmietwert für alle Objekte ermittelt werden, mit einer Bandbreite zwischen plus / minus 5%. Sei der ermittelte Wert höher / tiefer als diese Bandbreite, so sollten die Schätzungen überprüft werden, da vermutet werden müsse, dass die Schätzungsanleitung falsch angewendet worden sei (Beschwerde, Ziffer 5).

Der Beschwerdeführer beanstandet zudem, die Steuerbehörden wollten keine Auskunft geben, ob für die Ortschaften R._____, S._____ und T._____ genügend Referenzobjekte für eine repräsentative Stichprobe vorgelegen hätten. Die Ortschaften lägen an einem See. Seelagen seien meistens teurer und die Lagefaktoren könne man allgemein nicht mit U._____ vergleichen (Beschwerde, Ziffer 7).

Nach dem Dafürhalten des Steuerpflichtigen sollte U._____ mit der Nachbarortschaft W._____ verglichen werden. W._____ liege im gleichen Tal, teile zum Beispiel den Kindergarten mit U._____, diese hätten die gleiche Busverbindung, analoge Infrastruktur etc. (Beschwerde, Ziffer 8).

Der Steuerpflichtige gelangt in seiner Beschwerde zum Schluss, weder die Abteilung Liegenschaftenschätzung noch die Kantonale Steuerkommission hätten aufzeigen können, dass für U._____ die heutigen Berechnungsgrundlagen (z.B. Kirche als Standort für die örtliche Lage) der Realität für eine gerechte Immobilienschätzung diene.

Die Beschwerde sei deshalb gutzuheissen und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Mit Hilfe der dann offenzulegenden Daten sollte dann eine gerechte Schätzung entstehen (Beschwerde, Ziffer 12).

Ebenso sei das rechtliche Gehör nicht gewährt worden.

Bei der Abteilung Liegenschaftenschätzung sei mehrmals versucht worden, einen Vergleich betreffend Lagefaktoren zu erhalten. Die Lagefaktoren seien we-

gen Datenschutzgründen nicht offengelegt worden, obwohl diese weder Mietpreise, Alter und Zustand einer Immobilie beinhalteten. Es müsse davon ausgegangen werden, dass die Steuerverwaltung Aufzeichnungen vorenthalte, wie die einzelnen Lagefaktoren bewertet würden (Beschwerde, Ziffer 13).

3.4 In der Vernehmlassung entgegnet die Vorinstanz, eine Rückweisung der Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs rechtfertige sich nicht, nachdem im angefochtenen Einspracheentscheid die Ermittlung des Mietpreisniveaus allgemein und im speziellen für U._____ aufgezeigt worden sei (Vernehmlassung, Ziffer 3.3).

Es sei darauf hinzuweisen, dass der Ortsteil O._____ ein Teil des Siedlungsgebietes von V._____ sei und die Marktmietwerte von Bewertungsobjekten in diesem Gebiet mit dem Mietpreisniveau von V._____ und nicht mit jenem von U._____ berechnet würden (Vernehmlassung, Ziffer 4.2).

Eine Rückfrage bei der Fachabteilung Liegenschaftenschätzung habe ergeben, dass für die Ortschaft U._____ 11 Vergleichsobjekte herangezogen worden seien, wovon sich jedoch 5 Vergleichsobjekte in O._____ und somit im Siedlungsgebiet von V._____ befinden würden (Vernehmlassung, Ziffer 4.3).

Weiter habe die Fachabteilung Liegenschaftenschätzung ausgeführt, dass für das Mietpreisniveau von U._____ (Siedlungsgebiet) für das Jahr 2022 19 weitere Vergleichsobjekte ermittelt worden seien.

Da für U._____ schon die zusätzlichen Vergleichsobjekte für das Jahr 2022 vorliegen würden, mache es Sinn, vorliegend diese Objekte reduziert um die Differenz des Mietpreisindex für die Ermittlung des Mietpreisniveaus 2017 für U._____ zu berücksichtigen. Dies umso mehr, als mit diesem Vorgehen die "zusätzliche" schematische Berücksichtigung von Ortschaften des gleichen Wirtschaftsraums wegfielen.

Gemäss Fachabteilung Liegenschaftenschätzung ergäben die 6 Vergleichsobjekte U._____ und die 19 ergänzten Vergleichsobjekte U._____ (25 Vergleichsobjekte) im Total einen Normjahresmietwert 2017 pro Raumeinheit und Jahr für die Ortschaft (Siedlungsgebiet) U._____ von CHF 2'163.68 (54'091.91 : 25) bzw. gerundet CHF 2'160.--. Der tiefste Jahresmietwert liege bei CHF/RE/Jahr 1'820.--, der höchste bei CHF/RE/Jahr 2'430.31. Die maximalen Abweichungen zum durchschnittlichen Normjahresmietwert würden -16% bzw. +12% betragen (Vernehmlassung, Ziffer 4.4).

Das mit den angepassten Vergleichsobjekten ermittelte Mietpreisniveau von U._____ (11 bis anhin berücksichtigte Vergleichsobjekte minus 5 bis anhin berücksichtigte Vergleichsobjekte O._____ plus 19 neu ermittelte Vergleichs-

objekte, Total 25 Vergleichsobjekte) liege zirka 5% höher als das herangezogene Mietpreisniveau. Das herangezogene Mietpreisniveau sei mit CHF 2'050.-- nur unwesentlich tiefer als das neu ermittelte. Das Mietpreisniveau von CHF 2'050.-- könne deshalb zu Gunsten des Beschwerdeführers beibehalten werden (Vernehmlassung, Ziffer 4.5).

3.5 In der Replik unterstellt der Beschwerdeführer der Vorinstanz, dass sie aufgrund der Einsprache gemerkt habe, dass eine Bewertung von U._____ gemäss bisheriger Praxis zu falschen Resultaten geführt habe, weshalb sie neu den Weiler "O._____" in das Mietpreisniveau V._____ überführt habe (Replik, Ziffer 5).

Der Beschwerdeführer wirft den Steuerbehörden vor, sie hätten falsche Angaben gemacht. Es sei immer von 11 Referenzobjekten die Rede gewesen. Tatsächlich habe die Ortschaft U._____ nach Argumentation der Vorinstanz im Jahr 2017 nur 6 Referenzobjekte gehabt (Replik, Ziffer 7).

Die Vorinstanz versuche das Mietpreisniveau anhand von Bewertungen aus dem Jahr 2022 zu rechtfertigen, indem sie das Mietpreisniveau 2022 auf den Stand 2017 herunterbreche. Das Vorgehen entspreche nicht den gesetzlichen Vorgaben. Wenn man das Mietpreisniveau so einfach mit einem Index neu feststellen könnte, dann bräuchte es die periodischen komplizierten undurchsichtigen Berechnungen der Steuerbehörden nicht mehr und dann könnte der Staat auch Geld sparen (Replik, Ziffer 8).

Der Beschwerdeführer stellt deshalb den Antrag, dass ihm Zugang zu allen Daten zur Berechnung des Mietpreisniveaus U._____ 2017 zu gewähren sei. Falls die Steuerbehörden aus Gründen des "Steueramtsgeheimnisses" dies verneinten, so sollte er einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder einem Anwalt den Auftrag geben, die Bewertung zu prüfen (Replik, Ziffer 5).

3.6 Gemäss § 12 Abs. 4 SchätzG wird das örtliche Mietpreisniveau von der Steuerverwaltung festgelegt und jährlich aktualisiert.

Im Anhang Schätzungsanleitung (Teil III, schätzungstechnische Grundlagen) Kapitel 2 (Festlegung Eigenmietwert) Ziffer 3 (Örtliches Mietpreisniveau) ist die Berechnung des örtlichen Mietpreisniveaus geregelt.

Im ganzen Kanton werden zirka 2000 vermietete 3 - 5 ½ Zimmerwohnungen (mindestens 10% der Mietwohnungen pro Gemeinde / Ortschaft) durch einen Augenschein erfasst und jedes Jahr auf Grund des effektiv bezahlten Nettomietzins bewertet.

In Ortschaften, wo keine vermieteten oder keine repräsentative Anzahl Objekte vorhanden sind, werden die Werte von ähnlichen Ortschaften im Kanton herangezogen. Vergleichsortschaften müssen in der gleichen Region oder dem gleichen Wirtschaftsraum liegen.

Die Nettowohnfläche der Mietwohnung wird ausgemessen und gemäss Tabelle Nr. 12 in Raumeinheiten (RE) gemäss Tabelle Nr. 13 umgewandelt.

Die Beurteilungskriterien für diese Mietwohnung wie Wohnlage, Bauweise, wirtschaftliches Alter, Ausbau, Anordnung, Heizungsart gemäss Tabelle Nr. 14 werden geprüft, bewertet und als Korrekturfaktor erfasst.

Der effektiv bezahlte Jahresmietzins wird durch das Total der Raumeinheiten (RE) von dieser Mietwohnung geteilt.

Alle Norm-Jahresmietwerte von einer Ortschaft werden zusammengezählt und durch die Anzahl der Wohnungen geteilt. Der so ermittelte Wert entspricht dem örtlichen Mietpreisniveau in Franken pro Raumeinheit (RE) und pro Jahr für diese Ortschaft.

3.7 Gemäss § 12 Abs. 5 SchätzG kann der Steuerpflichtige im Rechtsmittelverfahren eine nachvollziehbare Begründung über die Ermittlung des aktuellen örtlichen Mietpreisniveaus verlangen.

Abs. 5 wurde im Gesetzgebungsverfahren erst im Rahmen der Verhandlungen im Kantonsrat eingefügt. Der Antrag war in der Detailberatung umstritten und die genaue Bedeutung und Tragweite blieb unklar. Er ist in der Kommission nicht diskutiert worden. Der Antrag setzte sich knapp gegen die Kommissionfassung durch (vgl. Kantonsrat Verhandlungsprotokoll Ausserordentliche Sitzung vom 24.11.2004, S. 629 ff.).

Demnach soll die Berechnung des örtlichen Mietpreisniveaus im Rechtsmittelverfahren offengelegt und begründet werden.

Dem hat die Abteilung Liegenschaftenschätzung in der Stellungnahme im Vorverfahren und die Vorinstanz im Einspracheentscheid und in der Vernehmlassung hinreichend Rechnung getragen.

Es ist unstrittig, dass von den 11 für die Ortschaft U. _____ herangezogenen Vergleichsobjekten die 5 Objekte in O. _____ nicht in die Berechnung für das Mietpreisniveau fallen dürfen. Da für U. _____ bereits die zusätzlichen Vergleichsobjekte für das Jahr 2022 vorliegen, macht es Sinn, diese Objekte für die Ermittlung des Mietpreisniveaus 2017 für U. _____ zu berücksichtigen. Die Vorinstanz hat die 19 weiteren Vergleichsobjekte herangezogen, um aufzuzei-

gen, dass das Mietpreisniveau U. _____ jedenfalls nicht höher liegt und deshalb beibehalten werden kann.

Das ist im Ergebnis nicht zu beanstanden, auch wenn das Vorgehen nicht exakt den gesetzlichen Vorgaben entspricht (dazu auch Urteil BGer 2P.279/1999 vom 3.11.2000 E. 2e publiziert auch in Steuerpraxis des Kantons Schwyz [StPS] 2001 S 76 ff.). An dieser Beurteilung könnte auch die Prüfung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder einen Anwalt nichts ändern (sog. antizipierte Beweiswürdigung; dazu Urteil BGer 2C_587/2024 vom 25.3.2025 E. 4.2).

3.8 Die Rüge der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist vor diesem Hintergrund unbegründet. Das Recht auf Akteneinsicht ist Teil des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Die Akteneinsicht kann unter Berufung auf das Steuergeheimnis (§ 130 StG) verweigert werden.

Unterlagen, welche Drittparteien betreffen, sind von der Akteneinsicht auszunehmen bzw. nicht einsehbar. Das betrifft insbesondere Angaben, bei denen ein Rückschluss auf die Identität der Parteien („Welche Wohnungen, welche Lagen wurden verglichen usw.“) möglich ist.

Das hier bestehende Interesse Dritter an der Geheimhaltung überwiegt das Recht auf Akteneinsicht (Urteil BGer 2A.651/2005 vom 21.11.2006 E. 2.9; dazu auch VGE II 2018 32 vom 12.2.2019 E. 3.3). Dem Anspruch auf rechtliches Gehör wird Genüge getan, wenn der Steuerpflichtige die Schätzungsverfügung in ausreichender Weise nachvollziehen kann. Mit der Schätzungsverfügung erhält der Eigentümer einen nachvollziehbaren Schätzungsbericht (§ 19 SchätzG).

Im Anhang Schätzungsanleitung (Teil III, schätzungstechnische Grundlagen) Kapitel 5 Tabelle Nr. 14 sind die Faktoren und deren Beurteilung aufgeführt, welche zu Zuschlägen und Abzügen führen. Der Anhang und die Tabellen und Bewertungskriterien sind im Internet zugänglich.

Dabei darf erwartet werden, dass der Schätzungsbericht, der Bestandteil der Schätzungsverfügung bildet, in Kenntnis der Faktoren und deren Beurteilung eine Überprüfung zulässt und somit durch einen befähigten Laien nachvollzogen werden kann (Urteil BGer 2C_1000/2011 vom 19.6.2012 E. 5.1).

4. Der Beschwerdeführer bestreitet die Bewertung der Beurteilungskriterien Wohnlage (Örtliche Lage / Distanzen, Besonnung / Aussicht, Immissionen) und Wirtschaftliches Alter.

4.1 Bei der gerichtlichen Überprüfung einer vorinstanzlichen Schätzung gilt nach ständiger Rechtsprechung, dass sich das Gericht (auch bei voller Kognition) Zurückhaltung auferlegt, wenn bei der im Zusammenhang mit der

Schätzung anfallenden Ermessensausübung ein Fachgremium mitgewirkt hat, bei welchem das Fachwissen ausgeprägter vorhanden ist als beim Verwaltungsgericht (vgl. VGE II 2009 7 vom 18.8.2009 E. 3 mit Verweis auf VGE II 2007 44 vom 22.11.2007 E. 3.2.2). Dies trifft insbesondere auf die Abteilung Liegenschaftenschätzung zu. Dementsprechend ist nicht ohne Not von der Beurteilung von einzelnen Schätzungsaspekten der erwähnten Fachinstanz abzuweichen (vgl. VGE II 2010 127 vom 30.3.2011 E. 3).

4.2 Im Schätzungsbericht wurde unter dem Beurteilungskriterium Wohnlage die "Örtliche Lage, Distanzen" mit der Note 9 (Zentrumslage, Distanz bis 6 Min.) bewertet.

4.2.1 Der Beschwerdeführer beantragt, die örtliche Lage im Eigenmietwert sei auf 3 zu korrigieren. Gemäss Anhang Schätzungsanleitung befinde sich die Wohnlage innerhalb Bauzone, grosse Distanzen zu Einkauf, Schulen und öffentliche VM (Beschwerde, Ziffer 16 ff.).

Der Beschwerdeführer vertritt dazu die Ansicht, U._____ verfüge über keinerlei Zentrumsfunktionen. Die Steuerbehörden müssten das Zentrum neu in O._____ angrenzend an V._____ definieren. In V._____ seien alle Zentrumsfunktionen für die Region, auch für U._____ (Beschwerde, Ziffer 18).

4.2.2 Die Vorinstanz stützt sich demgegenüber darauf, dass es in U._____ ein rudimentäres Zentrumsangebot gebe. Dieses könne sich deshalb nur bei der Kirche, der Schule und dem Lebensmittelladen befinden (Einspracheentscheid, Ziffer 3.7).

Gemäss Anhang Schätzungsanleitung handle es sich um eine Wohnlage nahe Ortszentrum. Unter Berücksichtigung der (Geh-) Distanz bis 6 Min. ergebe sich die Note 9 (Einspracheentscheid, Ziffer 4.1).

4.2.3 Es muss hier davon ausgegangen werden, dass bei der Berechnung des örtlichen Mietpreisniveaus die Objekte in O._____ angrenzend an V._____ nicht heranzuziehen sind und sich das Ortszentrum bei der Kirche, der Schule und dem Lebensmittelladen befindet. Dementsprechend ist es nicht zu beanstanden, dass die örtliche Lage / Distanz mit der Note 9 (Zentrumslage, Distanz bis 6 Min.) bewertet worden ist, zumal sich das bescheidene Ausmass öffentlicher Infrastruktur in U._____ bereits im örtlichen Mietpreisniveau niederschlägt.

4.3 Im Schätzungsbericht wurde unter dem Beurteilungskriterium Wohnlage die "Besonnung, Aussicht" mit der Note 7 (zufriedenstell. Besonnung, angenehme Aus.) bewertet.

4.3.1 Der Beschwerdeführer beantragt, die Besonnung / Aussicht im Eigenmietwert sei auf 5 zu korrigieren. Die Besonnung / Aussicht / Orientierung sei insgesamt normal (mittel) und sollte demnach mit der Note 5 bewertet werden (Beschwerde, Ziffer 29 ff.).

Dabei beruft sich der Beschwerdeführer darauf, er habe aufgezeigt, dass sein Standort betreffend Sonnenstunden schlechter als der Durchschnitt (Ortschaft / Bezirk / Kanton) sei (Beschwerde, Ziffer 30). Die Steuerbehörden wollten keine Auskunft geben, wie innerhalb einer Ortschaft die Besonnung / Aussicht / Orientierung für das Mietpreisniveau gewichtet werde (Beschwerde, Ziffer 31). Die Besonnung in O. _____ (C. _____ weg) sei im Vergleich um ca. 6% besser (Beschwerde, Ziffer 33).

Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, dass es sich um ein freistehendes Gebäude mit guten Gebäudeabständen handle, werde unter dem Faktor "Bauweise" erfasst und dürfe deshalb unter "Besonnung, Aussicht" nicht mehr berücksichtigt werden. Zudem habe ein freistehendes Haus sowohl besonnte und nicht besonnte Teile. Entgegen der Behauptung der Steuerverwaltung sei der Sitzplatz nicht gegen Süden ausgerichtet, sondern gegen Westen (Beschwerde, Ziffer 32).

4.3.2 Die Vorinstanz entgegnet dazu, dass der Korrekturfaktor unter anderem aufgrund der durchschnittlichen Besonnung in U. _____ festgelegt werde (Einspracheentscheid, Ziffer 4.2.2). Dabei sei die gute Orientierung des Gebäudes in Richtung Süden, das freistehende Gebäude mit guten Gebäudeabständen, die gute Aussicht in Richtung Süden, die gute Besonnung im Sommer (14 Sonnenstunden) sowie die eingeschränkte Besonnung im Winter mit fünf Sonnenstunden berücksichtigt worden (Einspracheentscheid, Ziffer 4.2.3).

Ergänzend erklärt die Vorinstanz, der Zuschlag für Einfamilienhäuser rechtfertige nicht, die Besonnung / Aussicht / Orientierung bei Einfamilienhäusern nicht mehr zu berücksichtigen (Vernehmlassung, Ziffer 9.2). Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Besonnung / Aussicht / Orientierung für das ganze Grundstück und nicht nur für den Sitzplatz festgelegt werde (Vernehmlassung, Ziffer 9.3).

4.3.3 Es muss auch hier die Bewertung im Vergleich zu den repräsentativen örtlichen Verhältnissen vorgenommen werden, weshalb der Vergleich des Beschwerdeführers mit der Besonnung in O. _____ (C. _____ weg) oder anderen Ortschaften (Ortschaft / Bezirk / Kanton) fehl geht. Aufgrund der Feststel-

lungen zur Besonnung sowie Aussicht und Ausrichtung des Gebäudes ist die Note 7 (zufriedenstell. Besonnung, angenehme Aus.) nicht zu beanstanden. Dem steht auch nicht entgegen, dass unter dem Beurteilungskriterium "Bauweise" für ein freistehendes Einfamilienhaus ein Zuschlag zum Basismietwert des örtlichen Mietpreisniveaus angerechnet wird (VGE 622/98 vom 27.8.1999 publiziert in Steuerpraxis des Kantons Schwyz [StPS] 2/99, S. 74 ff., S. 80 ff.).

4.4 Im Schätzungsbericht wurden unter dem Beurteilungskriterium Wohnlage die "Immissionen" mit der Note 7 (beeinträchtigend) bewertet.

4.4.1 Der Beschwerdeführer beantragt, die Immissionen im Eigenmietwert seien auf 5 zu bewerten, da der Schiessstand, die Kirchenglocken, das Kieswerk, die Gefahrenzone "Rot" und die Gülle noch erträgliche Immissionen gemäss Schätzungsanleitung verursachten (Beschwerde, Ziffer 35 ff.).

Es wird argumentiert, die Kirchenglocken läuteten jeden Morgen um 6 Uhr, ob Messe sei oder ob keine Messe sei, stündlich werde die Zeit geläutet, es gebe täglich ein Mittagsgeläute und um 7.30 Uhr abends ein Abendgeläute (Beschwerde, Ziffer 35). Die Liegenschaft sei 150 Meter von einem Schiessstand entfernt, die Kirchenglocken seien wie beschrieben in einer Distanz von 300 Meter, Teil des Grundstücks sei in der Gefahrenzone ROT (Hochwasser), regelmässig gebe es Immissionen durch "Gülle" und das Kieswerk / Deponie U. _____ liege im Abstand von 250 Meter (Beschwerde, Ziffer 36).

4.4.2 Die Vorinstanz hält dagegen, die Kirchenglocken würden aufgrund der seltenen Gottesdienste selten läuten. Der Schiessstand liege zwar in 150 Meter Entfernung, doch sei der Schiessstand nicht auf das Grundstück des Beschwerdeführers ausgerichtet und die Auslastung des Schiessstandes von April bis Oktober (meist einmal wöchentlich zwei Stunden) führe zu einer geringen Immission. Die Gesamtbewertung der Immissionen sei deshalb zu bestätigen (Einspracheentscheid, Ziffer 4.3.3). Auch die nachträglich geltend gemachten Immissionen des Kieswerkes führten zu keiner anderen Beurteilung (Vernehmlassung, Ziffer 10).

4.4.3 Die Wohnlage kann grundsätzlich als sehr ruhig bezeichnet werden. Nach den Feststellungen zu den Immissionen darf angenommen werden, dass trotz Kirche, Schiessstand, Gefahrenzone, Landwirtschaft, Kieswerk von der Intensität her (beeinträchtigend) nur wenige Immissionen vorliegen. Die Vorbringen des Beschwerdeführers vermögen die Bewertung der Immissionen mit der Note 7 (beeinträchtigend) nicht in Frage zu stellen.

4.5 Im Schätzungsbericht wurde das wirtschaftliche Alter mit "annähernd neuwertig" bewertet und als Korrekturfaktor (Abzug 5%) zum Basiswert Mietpreisniveau erfasst.

4.5.1 Der Beschwerdeführer beantragt, das wirtschaftliche Alter sollte als "mittel abgenutzt" (Abzug 15-20%) definiert werden. Das Haus sei nicht mehr neuwertig (Beschwerde, Ziffer 39 ff.).

Es wird bestritten, dass das Gebäude im Jahr 2019 neuwertig saniert wurde (Beschwerde, Ziffer 39). Das Haus sei im Wohnbereich saniert worden, aber an der Haushülle sei bis auf einen neuen Anstrich nichts saniert worden (Beschwerde, Ziffer 40). Der unabhängige Gebäudeenergieausweis (GEAK) stelle fest, dass die Gebäudehülle nicht mehr den heutigen Anforderungen entspreche (Beschwerde, Ziffer 41). Aufgrund dieser Feststellung könne das ganze Haus nicht mehr als annähernd neuwertig bewertet werden (Beschwerde, Ziffer 42).

4.5.2 Die Vorinstanz bestätigt die Bewertung als annähernd neuwertig (Abzug 5-10%). Das Wohnhaus sei im Jahr 2019 für CHF 526'888.-- saniert worden. Da der GEAK einzig Hinweise zu möglichen energietechnischen Verbesserungsmassnahmen im Rahmen der anstehenden Heizungssanierung aufzeige, könne deren Bewertung nur im Rahmen der übrigen Kriterien berücksichtigt werden. Zudem sei den eingereichten Liegenschaftskosten in der Steuererklärung 2019 zu entnehmen, dass das Gebäude bis zum Zustand neuwertig saniert worden sei (Einspracheentscheid, Ziffer 4.4.2).

4.5.3 Aufgrund der im Zeitraum 2019 / 2020 getätigten Haussanierung (Einspracheakten act. E 17 - E 24) ist auch die Bewertung beim Beurteilungskriterium Wirtschaftliches Alter als "annähernd neuwertig" (Abzug 5%) nicht zu beanstanden, zumal wenn den möglichen energietechnischen Verbesserungsmassnahmen im Rahmen der übrigen Korrekturfaktoren wie Ausbau, Anordnung, Heizungsart mit Zuschlägen und Abzügen Rechnung getragen worden ist.

5. Der Beschwerdeführer bestreitet weiterhin die Bewertung der Umgebung. Im Schätzungsbericht wurde die Umgebung mit Neuwert CHF 50'000 bewertet.

5.1 Die Abteilung Liegenschaftenschätzung erklärte dazu im Rahmen des Vorverfahrens:

"Die Umgebungskosten (BKP 4) beinhalten Umgebungsarbeiten in Form von Gartengestaltung sowie sämtliche Erdbewegungen, Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten ausserhalb des Gebäudes und innerhalb der Grundstücksgrenzen. Dies gilt auch für die Erschliessung von Gebäuden durch Leitungen und Verkehrsanlagen. Kleinere Bauobjekte in der Umgebung (Swimmingpool, Gartenhaus und dgl.) werden als Bestandteil der Umgebungsarbeiten und nicht als separate Bauobjekte betrachtet.

Der Neuwert der Umgebung wurde in der bestrittenen Schätzung wie folgt festgelegt:

- Befestigte Flächen	51 m ²	x CHF 250	= CHF 12'750
- Gartenanlage	517 m ²	x CHF 40	= CHF 20'680
- Bestockte Fläche	161 m ²	x CHF 20	= CHF 3'220
- Unterirdische Leitungen			CHF 13'800
Total (gerundet)			CHF 50'000

Durchschnittlich wurde die Umgebungsfläche (ohne unterirdische Leitungen) mit CHF/m² 50 bewertet. Dieser Durchschnittswert entspricht einer einfachen Umgebungsanlage ohne spezielle Bauten und Anlagen. Die unterirdischen Leitungen wurden praxismässig mit 1.5% des Neubauwertes eingesetzt."

5.2 Die Vorinstanz erwog dazu, gemäss Anhang Schätzungsanleitung Kapitel 4 Ziffer 1.3.3 gelte für die Ermittlung der Umgebungskosten der geschätzte oder effektive Kostenaufwand, der für die Erstellung einer gleichwertigen Umgebung zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages erforderlich wäre. Der Neuwert der Umgebungskosten sei aufgrund einer vollständigen Bauabrechnung der zu schätzenden Umgebungskosten zu ermitteln. Fehle eine entsprechende Bauabrechnung oder sei sie nicht vollständig, sei der Neuwert anhand von Erfahrungszahlen zu ermitteln (Einspracheentscheid, Ziffer 5.2.1).

Die Fachabteilung Liegenschaftenschätzung habe für den Neuwert der Umgebungskosten praxismässig die Umgebungsfläche mit CHF 50.-- pro m² (einfache Ausführung) multipliziert und die unterirdischen Leitungen mit 1.5% des Gebäudeneuwerts von CHF 1'034'100.-- berücksichtigt. Dies habe gerundet einen Umgebungswert von CHF 50'000.-- ergeben (Einspracheentscheid, Ziffer 5.2.2).

Die zur Rasensanierung eingereichten Unterlagen würden keine vollständige Bauabrechnung der Umgebungskosten darstellen. Die ermittelten Baunebenkosten würden nur Teile der Umgebung erfassen. Entsprechend seien die im Rahmen der geltenden Praxis ermittelten Umgebungs- und unterirdischen Rohrleitungskosten im Umfang von CHF 50'000.-- zu bestätigen (Einspracheentscheid, Ziffer 5.2.3).

Zur Entgegnung des Einwands des Beschwerdeführers, es gebe keine unterirdischen Leitungen, verweist die Vorinstanz auf Ziffer 3.1.5 (Umgebung) Seite 77 Schätzerhandbuch (vgl. Das Schweizerische Schätzerhandbuch, SVKG und SEK/SVIT, 4. Aufl. 2012). Demnach gehörten auch Werkleitungen (unterirdische Leitungen) zur Umgebung und seien entsprechend zu berücksichtigen (Vernehmlassung, Ziffer 11). Die unterirdischen Leitungen erstreckten sich ab Grund-

stücksgrenze bis zum Haus des Beschwerdeführers und befänden sich im Eigentum des Beschwerdeführers (Duplik, Ziffer 5).

5.3 Der Beschwerdeführer beantragt, der Vermögenswert Umgebung (Neuwert) sei auf CHF 30'970.-- zu korrigieren, nämlich CHF 12'750.-- für die befestigte Fläche, CHF 3'220.-- für die bestockte Fläche und CHF 15'000.-- für den "Rasen".

Der Beschwerdeführer widerspricht der Vorinstanz, es stimme nicht, dass die Abteilung Liegenschaftenschätzung die Umgebungskosten (ohne unterirdische Leitungen) durchschnittlich mit CHF 50.-- pro m² bewertet habe (Beschwerde, Ziffer 44). Die Umgebung sei aufgeteilt worden auf Befestigte Fläche (CHF 12'750), Gartenanlage (CHF 20'680), Bestockte Fläche (CHF 3'220), Unterirdische Leitungen (CHF 13'800) (Beschwerde, Ziffer 45).

In der Einsprache sei nur Bezug genommen worden auf die Bewertung der Gartenanlage und unterirdischen Leitungen. Auf die Bewertung der befestigten Fläche sowie der bestockten Fläche sei kein Bezug genommen worden (Beschwerde, Ziffer 46). Es sei argumentiert worden, dass die Gartenanlage nicht richtig geschätzt worden sei. Der Rasen sei nach der Besichtigung für CHF 15'000.-- komplett saniert worden. Die Vorinstanz moniere, dass diese Rechnung keine Bauabrechnung sei (Beschwerde, Ziffer 47).

Es sei in der Einsprache geschrieben worden, dass das Steueramt Auskunft geben sollte, für welche unterirdischen Leitungen eine Pauschale von 1.5% verrechnet werden sollte. Es gebe keine unterirdischen Leitungen, welche ihm gehörten und für welche eine Pauschale von 1.5% verrechnet werden sollte. Der effektive Wert der nicht existierenden Leitungen sei CHF 0.-- (Beschwerde, Ziffer 48).

Der Beschwerdeführer bezweifelt, dass im Schätzerhandbuch geschrieben werde, dass die unterirdischen Leitungen mit einem Betrag von 1.5% bewertet würden. Eine Pauschale komme nur in Frage, wenn die Kosten nicht erfasst werden könnten. Da alle Werkleitungen direkt an das Haus angeschlossen worden seien, existierten keine Werkleitungen, welche ihm gehörten, und deshalb könne auch kein Wert berechnet werden (Replik, Ziffer 16).

Die Leitungen des Quartiers liefen über sein Grundstück. Diese hätten bei einem Bau verlegt werden müssen, und deshalb gehörten ihm keine unterirdischen Leitungen. Die Steuerverwaltung habe den Grundbuchauszug eingefordert und darin seien alle Servitute aufgeführt (Triplik, Litera D).

5.4 In den Richtlinien des jeweils gültigen Schätzerhandbuches (vgl. dazu auch Das Schweizerische Schätzerhandbuch, SVKG, 5. Aufl. 2019, Abschnitt 3.3.1.6, S. 123) steht geschrieben:

"In diesem Teilbereich enthalten sind die Kosten innerhalb des Grundstücks für die Erschliessung von Gebäuden durch Werkleitungen, Verkehrsanlagen, Umgebungsarbeiten zur Gartengestaltung sowie Terraingestaltungen, Einfriedungen, Gartenbeleuchtung, usw. ausserhalb des Gebäudes.

Diese Umgebungsteile werden gesamthaft mit einem Neuwert-Pauschalansatz über die bearbeitete Umgebungsfläche (BUF) oder einzeln pro Kostenteil erfasst. Dabei gilt es ebenfalls den Zeitwert (Entwertung) zu ermitteln."

Im Anhang Schätzungsanleitung Kapitel 4 Ziffer 1.3.3 ist vorgesehen:

"Fehlt eine entsprechende Bauabrechnung oder ist sie nicht vollständig, ist der Neuwert anhand von Erfahrungszahlen zu ermitteln."

Vorliegend fehlt eine vollständige Bauabrechnung der zu schätzenden Umgebungskosten. Die Rechnung für die Rasensanierung von CHF 15'000.-- betrifft nur einen Kostenteil und genügt deshalb nicht. Von daher ist es zulässig, wenn der Neuwert Umgebung anhand von Erfahrungszahlen ermittelt wird.

Zu den Umgebungskosten (eBKP-H I, BKP 4) gehören gemäss Richtlinien des Schätzerhandbuches zudem auch die Kosten innerhalb des Grundstücks für die Erschliessung von Gebäuden durch Werkleitungen, d.h. demnach auch die Kosten für die Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation), die das Gebäude mit dem Erschliessungsnetz verbinden.

Der für den Neuwert Umgebung eingesetzte Pauschalbetrag von CHF 50'000.-- erweist sich angesichts der für eine einfache Umgebungsanlage ohne spezielle Bauten und Anlagen eingesetzten Durchschnittskosten von Fr. 50.--/m² (CHF 36'450 für den gegebenen Umschwung von 729 m²) sowie der für unterirdische Leitungen praxisgemäss eingesetzten 1.5% vom Neuwert Gebäude (CHF 13'800 vom Neuwert Einfamilienhaus CHF 919'100) als korrekt und ist vertretbar.

6. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Dem vorliegenden Ergebnis entsprechend werden die Verfahrenskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer auferlegt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten (Gerichtsgebühr inkl. Kanzleigeühren und Barauslagen) werden auf CHF 2'500.-- festgelegt. Der Beschwerdeführer hat am 28. Juni 2024 eine Kostenvorschuss von CHF 2'500.-- bezahlt, so dass die Rechnung ausgeglichen ist.
3. Gegen diesen Entscheid kann unter den Voraussetzungen von Art. 42 ff., Art. 82 ff. sowie Art. 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) vom 17. Juni 2005 innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, erhoben werden.
4. Zustellung an:
 - den Beschwerdeführer (R)
 - die Vorinstanz (EB)
 - und die kantonale Steuerverwaltung, Liegenschaftenschätzung (EB/z.K.).

Schwyz, 20. März 2026

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

***Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Romansch 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: 26. März 2026