

06/07 31 Schätzung von Grundstücken. Art. 86 Abs. 2 BGG. Art. 73 Abs. 1 i.V.m. Art. 14 STHG. Art. 53, Art. 56 Abs. 1, Art. 56 Abs. 3 lit. c StG. Art. 2 Abs. 1 lit. a SchäV. Art. 29 SchäV i.V.m. Art. 169 ff. StG. Gegen den (Einsprache-)Entscheid über eine Schätzungsverfügung ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Obergericht zulässig. Der Entscheid über die Verweigerung einer Zwischenschätzung kann wie eine Schätzungsverfügung angefochten werden. Zuständig zur Anordnung einer Zwischenschätzung ist das Amt für Steuern, die kantonale Schätzungskommission ist Einspracheinstanz. Eine Zwischenschätzung ist nur zulässig, wenn ein im StG bzw. in der SchäV genannter Grund dafür eingetreten ist. Konjunkturelle Wertschwankungen sind kein Grund für eine Zwischenschätzung. Eine Berücksichtigung konjunktureller Wertveränderungen bei einer Zwischenschätzung würde zu einer Ungleichbehandlung mit den Eigentümern von nicht zwischengeschätzten Grundstücken führen. Die Tatsache, dass die Wohnungen des Mehrfamilienhauses aufgrund der Mängel fast nicht mehr vermietet werden können und eine Kaufzusage für das Haus nur bei sehr tiefem Verkaufspreis erfolgte, stellt einen konjunkturellen Grund dar.

Obergericht, 11. September 2007, OG V 07 20

Aus den Erwägungen:

3. a) Die Möglichkeit der Vornahme einer Zwischenschätzung ist in Art. 56 Abs. 3 lit. c StG und in Art. 2 SchäV geregelt. Die geltende Schätzungsverordnung sieht in Art. 32 vor, dass für Zwischenschätzungen nach Artikel 2 bis zur nächsten allgemeinen Neuschätzung die Verordnung vom 15. Dezember 1976 gilt. Diese Übergangsbestimmung bezieht sich jedoch nur auf die anwendbaren Bewertungsgrundsätze für die Zwischenschätzung. Gemäss Art. 56 Abs. 3 lit. c StG erfolgt die Bewertung zu den bei der allgemeinen Neuschätzung angewandten Ansätzen. Die letzte allgemeine Neuschätzung der Grundstücke im Kanton Uri trat auf den 1. Januar 1993 in Kraft (Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 27.06.2006 an den Landrat zur allgemeinen Neuschätzung der Grundstücke, S. 2). Somit gelten für die Zwischenschätzungen immer noch die Grundsätze, wie sie im Jahre 1993 gültig waren. Dies erfolgt zur Wahrung der Rechtsgleichheit zwischen den Grundstücken, die mittels Neuschätzung geschätzt wurden und denjenigen, welche durch Zwischenschätzung bewertet werden (Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 18.02.2003 an den Landrat betreffend Totalrevision der Verordnung über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke, S. 13). Für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Zwischenschätzung ist jedoch die geltende Schätzungsverordnung vom 9. April 2003 (Art. 2 SchäV) anwendbar.

b) Gemäss Art. 56 Abs. 3 lit. c StG ist von Amtes wegen oder auf Verlangen des Eigentümers eine Zwischenschätzung vorzunehmen, wenn sich der Wert eines Grundstückes durch Änderung im Bestand, Beschaffenheit und Benützungsort oder aus anderen Gründen wesentlich verändert.

c) Nach Art. 2 Abs. 1 SchäV sind Zwischenschätzungen für einzelne Grundstücke vorzunehmen bei Bestandesänderungen (lit. a), bei wesentlichen Änderungen der Benützungsort (lit. b) und bei wesentlicher Änderung der Beschaffenheit des Grundstückes (lit. c). Bestandesänderungen i.S.v. Art. 2 Abs. 1 lit. a SchäV sind namentlich dann anzunehmen, wenn sich der Umfang des Grundstückes verändert, wenn Neubauten oder wesentliche Um-, Aus- oder Anbauten verwirklicht werden, wenn Gebäulichkeiten abgebrochen werden oder wenn andere Gründe im Einzelfall zu einer wesentlichen Wertveränderung beitragen. Nach Art. 2 Abs. 2 SchäV werden Zwischenschätzungen von Amtes wegen oder dann vorgenommen, wenn der Grundeigentümer das verlangt.

4. a) Die Beschwerdeführer machen geltend, dass neben den baulichen und technischen Unzulänglichkeiten, bedingt durch das Alter des Wohnhauses, eine Reduktion des Steuerwertes der Liegenschaft sowohl vom Verkehrswert wie auch von der Ertragslage her gegeben sei. Sie verweisen ausdrücklich auf Art. 56 Abs. 3 lit. c StG, wonach auf Verlangen des Eigentümers eine Zwischenschätzung vorzunehmen sei, wenn sich der Wert eines Grundstückes wesentlich verändert habe. Dies treffe im vorliegenden Fall in Bezug auf den Zustand und die Beschaffenheit des Wohnhauses, sowie auf den eingetretenen Wertverlust eindeutig zu. Die Wohnung im 2. Obergeschoss könne ohne Renovation nicht mehr vermietet werden und sei unbewohnbar. Sie stehe seit fast drei Jahren leer. Die Wohnung der verstorbenen Schwester im Parterre verfüge weder über ein Bad noch über eine Dusche. Jetzt sei nur noch eine Wohnung zu Fr. 400.-- im Monat vermietet. Die Beschwerdeführer machen weiter Ausführungen zu den zahlreichen Mängeln und Nachteilen des Mehrfamilienhauses. Die Mängel betreffen u.a. das Dach, die Heizung, die Wasserleitungen, die Fenster und zum Teil das Mauerwerk. Weiter erläutern die Beschwerdeführer ihre Verkaufsbemühungen betreffend das Dreifamilienhaus. Der Verkaufspreis liege mittlerweile bei Fr. 40'060.--.

b) Die Vorinstanz macht geltend, ihre Abklärungen hätten ergeben, dass beim Grundstück X seit der letzten Schätzung keine Bestandesveränderungen bezüglich Umfang des Grundstückes, Neu- oder wesentlichen Um- oder Anbauten oder infolge Abbruchs von Gebäuden eingetreten seien. Ebenso liege weder eine Änderung der Benützungsorts noch eine wesentliche Änderung in der Beschaffenheit des Grundstückes vor. Weiter verweist die Vorinstanz auf die Erläuterungen zur Totalrevision der früheren Verordnung über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke vom 15. Dezember 1976. Nach der Erläuterung zum heute geltenden Art. 2 Abs. 1 lit. a SchäV fallen unter die Formulierung "wenn andere Gründe zu einer wesentlichen Wertveränderung beitragen" keine Wertveränderungen, die auf wirtschaftliche Faktoren wie tiefere Umsätze, Miet- oder Pachtzinsen usw. zurückzuführen sind. "Andere Gründe" gemäss dieser Bestimmung und Art. 56 Abs. 3 lit. c StG würden nur vorliegen, wenn sich der Wert eines Grundstückes wegen des Umfeldes (Immissionen) oder als Folge von Umweltfaktoren wie Erosions-, Lawinen- oder Steinschlaggefahr usw. erheblich und dauernd verändert (Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 18.02.2003 an den Landrat betreffend Totalrevision der Verordnung über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke, S. 7 f.).

5. a) Die Ausführungen der Vorinstanz sind korrekt und berechtigt. Das Mehrfamilienhaus X leidet zwar an zahlreichen Mängeln. Das Grundstück selbst hat sich jedoch nicht in seiner ursprünglichen Beschaffenheit oder in der Art der Benützung verändert. Auch der Bestand ist derselbe geblieben, es hat kein Zuwachs oder Abgang an Land oder Gebäuden stattgefunden. Insbesondere haben auch keine "anderen Gründe" zu einer wesentlichen Wertveränderung beigetragen. Unter den unbestimmten Begriff der anderen Gründe für eine wesentliche Wertveränderung gemäss Art. 56 Abs. 3 lit. c StG bzw. Art. 2 Abs. 2 lit. a SchäV können nämlich nur solche Gründe verstanden werden, die einen Eingriff in das Grundstück von gleicher Schwere wie bei den im Bericht und Antrag des Regierungsrates ausdrücklich genannten Tatbeständen mit sich bringen oder zur Folge haben können (Entscheid Obergericht des Kantons Uri vom 29.04.2005, OG V 04 16, E. 5b).

b) Die Tatsache, dass die Wohnungen des Mehrfamilienhauses aufgrund der Mängel fast nicht mehr vermietet werden können und eine Kaufzusage für das Haus nur bei sehr tiefem Verkaufspreis erfolgte, stellt einen konjunkturellen Grund dar. Konjunkturelle Wertschwankungen werden in Art. 56 Abs. 3 lit. c StG und in Art. 2 Abs. 1 SchäV jedoch nicht als Grund für eine Zwischenschätzung genannt. Sie bedeuten keinen unmittelbaren oder zumindest drohenden Eingriff in das Grundstück, sondern nur eine verminderte Nachfrage zur Miete oder zum Kauf entsprechender Grundstücke. Dass konjunkturelle Wertschwankungen nicht zu berücksichtigen sind, ergibt sich auch daraus, dass gemäss Art. 56 Abs. 3 lit. c StG bei einer Zwischenschätzung die Bewertung des Grundstückes zu den bei der allgemeinen Neuschätzung angewandten Ansätzen zu erfolgen hat. Das kann so verstanden werden, dass bei einer Zwischenschätzung Wertveränderungen aus konjunkturellen Grün-

den seit der letzten allgemeinen Neuschätzung nicht berücksichtigt werden dürfen. Tatsächlich würde eine Berücksichtigung konjunktureller Wertveränderungen bei einer Zwischenschätzung zu einer Ungleichbehandlung mit den Eigentümern von nicht zwischengeschätzten Grundstücken führen (Entscheid Obergericht des Kantons Uri vom 29.04.2005, OG V 04 16, E. 5c). Vorliegend ist kein im Gesetz vorgesehener Grund für eine Zwischenschätzung erfüllt. Eine Zwischenschätzung ist daher nicht zulässig. Das Obergericht hat sich somit mit den Einzelheiten der geltend gemachten Mängel nicht weiter auseinander zu setzen. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist abzuweisen.