



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

ABGABERECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Diana Oswald, Vorsitz
Dr. iur. Matthias Suter und Ersatzrichter lic. iur. Ivo Klingler
Gerichtsschreiberin: MLaw Jeannine Suter

U R T E I L vom 5. Mai 2026 *[rechtskräftig]*
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

Erbengemeinschaft A._____, c/o B._____
vertreten durch die Willensvollstreckerin B._____ und diese substituiert
durch Rechtsanwalt lic. iur. Roman Giger, Kaiser Odermatt & Partner,
Baarerstrasse 12, 6300 Zug
Rekurrentin

gegen

Grundstückgewinnsteuerkommission Baar, Rathausstrasse 6, 6341 Baar
vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Stefan Müller, Wenger Vieli AG,
Metallstrasse 9, 6300 Zug
Rekursgegnerin

betreffend

Grundstückgewinnsteuer
(Verkehrswert vor 25 Jahren)

A. Am 21. April 2020 veräusserte die Erbengemeinschaft A._____ (nachfolgend: Erbengemeinschaft) die beiden Baulandgrundstücke GS C._____ und GS D._____, im Gebiet E._____, Gemeinde Baar, mit einer Fläche von insgesamt 25'210 m² an die F._____ (Pensionskasse) zum Preis von Fr. 138'000'000.–.

A.a Mit Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer vom 18. August 2020 deklarierte die Willensvollstreckerin (B._____) im Namen der Erbengemeinschaft aus der Veräusserung von GS C._____ und GS D._____ einen Grundstücksgewinn von insgesamt (beide Grundstücke) Fr. 108'743'621.–, basierend auf einem geltend gemachten Landwert vor 25 Jahren (als Teil der Anlagekosten) für die beiden Grundstücke von Fr. 27'387'000.– bzw. Fr. 1'086.35 pro Quadratmeter (GGSt-act. 2.1).

A.b Mit Veranlagungsentscheid für die Grundstückgewinnsteuer vom 18. November 2020 setzte die Grundstückgewinnsteuerkommission der Gemeinde Baar (nachfolgend: Rekursgegnerin) den steuerbaren Grundstücksgewinn auf Fr. 121'508'821.– und die entsprechende Grundstückgewinnsteuer auf Fr. 30'377'205.– fest, bei einem Steuersatz von 25 %. Dabei wurden die von der Erbengemeinschaft mit der Grundstückgewinnsteuererklärung geltend gemachten Anlagekosten (ohne Landwert vor 25 Jahren) von Fr. 1'869'379.– akzeptiert. Indes setzte die Kommission den Landwert vor 25 Jahren in Abweichung zur Deklaration (Fr. 1'086.35 pro Quadratmeter) auf **Fr. 580.– pro Quadratmeter** fest (GGSt-act. 2.3).

A.c Gegen diesen Veranlagungsentscheid liess die Erbengemeinschaft am 22. Dezember 2020 Einsprache erheben mit dem Antrag, der steuerbare Grundstücksgewinn sei neu auf Fr. 108'743'621.– festzusetzen und der Steuerbetrag entsprechend anzupassen (GGSt-act. 2.4). Begründet wurde die Einsprache im Wesentlichen damit, dass offenbar keine Vergleichspreise vorlägen und daher der Veranlagung derjenige Landwert vor 25 Jahre zugrunde zu legen sei, wie er von dem von der Erbengemeinschaft beauftragten Schätzer ermittelt und in der Grundstückgewinnsteuererklärung deklariert worden sei, nämlich Fr. 1'086.35 pro Quadratmeter.

A.d Mit Entscheid vom 12. Mai 2021 wies die Rekursgegnerin die Einsprache ab (GGSt-act. 2.5). Datiert mit 31. Mai 2021 liess sie dem Rechtsvertreter der Erbengemeinschaft einen revidierten Einspracheentscheid zukommen, mit der Begründung, im Einspracheentscheid vom 12. Mai 2021 sei die Rechtsmittelbelehrung irrtümlicherweise nicht angeführt worden und dieser werde durch den revidierten Einspracheentscheid vollumfäng-

lich ersetzt. Alle übrigen Ausführungen im Einspracheentscheid vom 12. Mai 2021 würden durch den revidierten Einspracheentscheid bestätigt und blieben damit unverändert (GGSt-act. 2.6). Begründet wurde der revidierte Einspracheentscheid (wie auch schon der Einspracheentscheid vom 12. Mai 2021) im Wesentlichen damit, dass sich die in Frage stehenden Grundstücke im Jahr 1995 nicht in der Reservebauzone DGW befunden hätten, wovon der von der Erbengemeinschaft beauftragte Schätzer irrtümlich ausgegangen sei, sondern in der Reservebauzone IG. In der Reservebauzone DGW sei das Wohnen bis zu max. 40 % zulässig gewesen, nicht aber in der Zone IG, wo das Wohnen mit Ausnahme von betriebsnotwendigem Wohnraum ausgeschlossen gewesen sei. Zudem hätte es sich bei den in Frage stehenden Grundstücken um Riedland gehandelt, was zu einer entsprechenden Wertverminderung führe. Aufgrund Vorliegens von Vergleichshandänderungen, welche den Preis von Fr. 580.– pro Quadratmeter vor 25 Jahren bestätigen würden, erübrige sich die Anwendung von anderen Schätzungsmethoden.

B. Gegen den revidierten Einspracheentscheid liess die Erbengemeinschaft (nachfolgend: Rekurrentin) am 14. Juni 2021 Rekurs erheben mit folgenden Rechtsbegehren (act. 1):

"1. Der angefochtene Einspracheentscheid sei aufzuheben und der steuerbare Grundstücksgewinn sei neu auf CHF 110'505'644.– festzusetzen und der Steuersatz sowie der Steuerbetrag entsprechend anzupassen.

2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerin."

B.a Sie begründete dies wie folgt: Mit Blick auf die Grundstückgewinnsteuerveranlagung und insbesondere auf die Festsetzung des Landwertes vor 25 Jahren habe sie ein Schätzungsgutachten durch G._____, H._____ AG, per 1995 erstellen lassen (Schätzungsgutachten vom 20. März 2020, GGSt-act. 2.2), welches einen Landwert vor 25 Jahren von Fr. 27'387'000.– sowohl für die ursprünglich 26'389 m² Land als auch für die verkauften 25'210 m² ausgewiesen habe. Der Grund, dass der für die 26'389 m² Land berechnete Wert für die veräusserten 25'210 m² der gleiche sei, liege darin, dass die zwischenzeitlich dem Kanton und der Stadt Zug verkauften 1'179 m² Land ohne Ausnützung abgetreten worden seien. In Bezug auf die 25'210 m² habe sich ein Wert von Fr. 1'086.35 pro Quadratmeter ergeben. Dieses Gutachten sei der Grundstückgewinnsteuerkommission Baar zur Kenntnis gebracht worden.

Wie die Abteilung Planung und Bau der Einwohnergemeinde Baar am 18. Mai 2021 gegenüber dem Schätzungsgutachter G._____ bestätigt habe, hätten sich die Grundstücke GS C._____ und D._____ im Jahr 1995 tatsächlich in der Reservebauzone Industrie- und Gewerbezone 1 IG1 und nicht in der Dienstleistungs-, Gewerbe und Wohnzone (DGW) befunden, was für den Schätzer bei der Erstellung seines Gutachtens vom 20. März 2020 aus dem digital zur Verfügung gestandenen Zonenplan von 1991 nur schwer erkennbar gewesen sei. Die Baumassenziffer sei in beiden Zonen die gleiche gewesen, nämlich 5.0. Einen Unterschied habe es lediglich bei der Nutzung gegeben, d.h. in der Zone IG seien nur betriebsnotwendige Wohnungen erlaubt gewesen, in der Zone DGW demgegenüber Wohnungen bis zu einem Anteil von max. 40 %. Dieser Unterschied sei aber im Jahr 1995 für die Bestimmung des Landwertes nicht von wesentlicher Bedeutung gewesen. Damals sei sowohl Bauland für Dienstleistung und Gewerbe wie auch für Wohnungen gleichermassen gefragt und die Preisunterschiede minim gewesen.

B.b Die Annahme der Rekursgegnerin, es habe sich bei den fraglichen Parzellen um Riedland gehandelt, sei tatsachenwidrig. Es handle sich um normales Landwirtschaftsland. Die Grundstücke seien seit Jahrzehnten als Weide- und Ackerland landwirtschaftlich genutzt worden, was gerichtsnotorisch und daher nicht weiter zu beweisen sei. Der Rechtsvertreter der Rekurrentin habe bereits 1995 in der Nachbarschaft der in Frage stehenden Grundstücke gewohnt und wisse, dass sich diesbezüglich nichts geändert habe. Der Boden befinde sich heute im gleichen Zustand wie vor 25 Jahren. Ein Bauvorhaben vor 25 Jahren sei nicht anspruchsvoller gewesen als es das heute sei. Die Vorarbeiten für eine Überbauung hielten sich gemäss dem Gutachter G._____ sowohl vor 25 Jahren wie auch heute im üblichen Rahmen, wie auch der im Jahr 2020 erzielte hohe Verkaufspreis zeige.

B.c Die Rekursgegnerin führe 14 Grundstücke auf, die zwischen 1987 und 1999 veräussert worden seien und ziehe die entsprechenden Quadratmeterpreise als Vergleichspreise heran, wobei sie den tiefsten und höchsten Preis nicht berücksichtigt habe. Es stelle sich vorab die Frage, ob die von der Rekursgegnerin herangezogenen Grundstücke tatsächlich mit den Grundstücken GS C._____ und GS D._____ vergleichbar seien. Gemäss Verwaltungsgericht könnten als vergleichbar Handänderungen möglichst nahe gelegene Grundstücke herangezogen werden, die lage-, zonen- und formmässig sowie hinsichtlich Erschliessungsgrad dem Schätzungsobjekt gleich oder ähnlich seien. Wertbeeinflussende Kriterien seien danach in erster Linie die folgenden:

- Lage/Standort (Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Verkehr, Schulen, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, Charakter der näheren Umgebung, zukünftige Entwicklung der Lage);
- Erschliessungsgrad, Grösse und Form des Grundstücks;
- Aussicht und Besonnung, Immissionen und Altlasten;
- Auflagen, Rechte und Lasten;
- Baugrund und Neigung, Baureife, Eignung für Überbauung;
- Zonenzugehörigkeit und Nutzungsmöglichkeiten.

Die einzelnen massgebenden Vergleichsgrundstücke seien unter Würdigung ihrer Vor- und Nachteile dem Schätzungsobjekt gegenüberzustellen. Eine solche Gegenüberstellung habe der Gutachter G._____ erarbeitet (diese wurde dem Rekurs beigelegt). Die Rekurrentin lege sodann einlässlich dar, dass keine der von der Rekursgegnerin herangezogenen Vergleichshandänderungen tatsächlich hinreichend vergleichbare Handänderungen betroffen habe. Es hätten mithin keine Preise für vergleichbare Grundstücke vorgelegen. Es seien Grundstücke aus verschiedenen Bauzonen herangezogen worden. Die Landpreise dieser Grundstücke seien im Jahr 1995 wegen ihren unterschiedlichen Zonen, Nutzungen, Ausnutzung, Grundstückflächen und Lagen im Kaufpreis verschieden gewesen und würden es auch bei einem heutigen Verkauf noch sein.

Lägen keine Vergleichspreise vor, sei der Landwert mit einer anderen Schätzungsmethode zu berechnen (Hilfsmethoden). Dafür kämen beispielsweise die Rückwärtsrechnung aus den Verkaufspreisen (Differenzmethode oder Residualwertverfahren) oder die Lageklassenmethode in Frage.

B.d Das von der Rekurrentin bei G._____, H._____ AG, in Auftrag gegebene Schätzungsgutachten vom 20. März 2020 für die Bewertung der in Frage stehenden Grundstücke per 1995 basiere auf diesen beiden erwähnten Hilfsmethoden. Ihr Parteigutachter habe am 27. Mai 2021 ein neues Gutachten unter Berücksichtigung der richtigen Bauzone (Industrie- und Gewerbezone 1 IG1) abgegeben (Rek-act. 5). Auch dieses neue Gutachten basiere auf den beiden erwähnten Hilfsmethoden. Die Rückwärtsrechnung aus Verkaufspreisen werde angewendet aufgrund der zu erwartenden Verkaufspreise einer zukünftigen Überbauung. Vom erzielbaren Verkaufspreis würden die Bauaufwendungen abgezogen. Die Differenz bilde den Wert des baureifen Landes. Die Lageklassenmethode werde u.a. bei Grundstücken, welche gemäss öffentlich-rechtlichen Vorschriften überbaubar seien, angewendet. In der Regel seien diese Grundstücke dem Baugebiet zugewie-

sen. Basierend auf den öffentlich- und privatrechtlichen Vorschriften sowie allfälligen Rechten und Lasten, könnten die notwendigen Bauaufwendungen für die optimale Überbaumöglichkeit sowie die Lageklasse des Grundstücks bestimmt werden. Daraus liesse sich der relative Landwert des vollerschlossenen Grundstücks ableiten. Dieser werde, unter Berücksichtigung der Zeitspanne der möglichen Baurealisierung, dem absoluten Landwert (baureifes Land) gleichgesetzt.

Ihr Schätzungsexperte habe einen Landwert per 1995 nach dem Residualwertverfahren von Fr. 23'489'165.– und nach der Lageklassenmethode einen solchen von Fr. 27'760'789.– berechnet. Der Mittelwert von CHF 25'624'977.–, der dem Rekursantrag zugrunde liege, entspreche dem Landwert sowohl für die ursprünglich 26'389 m² Land als auch für die verkauften 25'210 m². Wie bereits ausgeführt worden sei, liege der Grund, dass der für die 26'389 m² Land berechnete Wert für die veräusserten 25'210 m² der gleiche sei, darin, dass die zwischenzeitlich dem Kanton und der Stadt Zug verkauften 1'179 m² Land ohne Ausnützung abgetreten worden seien. In Bezug auf die 25'210 m² ergebe sich somit ein **Wert pro Quadratmeter von Fr. 1'016.46** (Fr. 25'624'977.– geteilt durch 25'210 m²). Die Schätzung sei professionell unter Einbezug aller wertbeeinflussenden Kriterien (Lage / Standort, Erschliessungsgrad, Grösse und Form des Grundstücks, Aussicht und Besonnung, Immissionen und Altlasten, Auflagen, Rechte und Lasten, Baugrund und Neigung, Baureife, Eignung für Überbauung, und Zonenzugehörigkeit sowie Nutzungsmöglichkeiten) und nach bestem Wissen und Gewissen nach objektiven Gesichtspunkten vorgenommen worden.

Der Umstand, dass sich die Grundstücke damals in einer Reservebauzone befunden hätten, sei für deren Bewertung unbedeutend. Denn es habe sich dabei gemäss Art. 74 Abs. 1 der Bauordnung 1991 von Baar um Land gehandelt, das grundsätzlich für die Überbauung in Aussicht genommen worden sei, dessen Erschliessung jedoch erst später hätte erfolgen sollen. Die Freigabe einer Reservebauzone zur Überbauung sei durch einen Grundsatzbeschluss des Gemeinderates erfolgt, in welchem die Rahmenbedingungen für die Erschliessung und Überbauung festgelegt worden seien. Gemäss § 19 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 lit. e aBauG hätten die Reservebauzonen ausdrücklich als Baugebiet gegolten. Es komme hinzu, dass die in Frage stehenden Grundstücke damals (1995) faktisch bereits erschlossen gewesen seien.

B.e Gestützt auf die Schätzung von G. _____ berechne sich der steuerbare Grundstücksgewinn daher neu wie folgt:

- Verkaufspreis	Fr. 138'000'000.–
- Verkehrswert vor 25 Jahren	- Fr. 25'624'977.–
- Kosten gem. sep. Aufstellung	- <u>Fr. 1'869'379.–</u>
- Grundstücksgewinn	Fr. 110'505'644.–

C. Der mit Verfügung vom 15. Juni 2021 erhobene Kostenvorschuss von Fr. 25'000.– wurde von der Rekurrentin fristgerecht bezahlt (act. 2 f.).

D. Mit Schreiben vom 7. September 2021 liess die Rekursgegnerin ihre Vernehmlassung einreichen mit dem Antrag, den Rekurs abzuweisen (act. 6). Zur Begründung führte sie das Folgende aus:

D.a Zunächst sei für die Landwertermittlung relevant, welche Überlegungen vor 25 Jahren angestellt worden seien, wobei eine Schätzung immer Unschärfen aufweise und demnach auch keine falsche Genauigkeit auf Franken und Rappen vorgaukeln sollte.

Gemäss Schätzer-Handbuch der Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (VKG), Ausgabe August 1990, Kapitel III/3, Ziffer 3.3.6.1, richte sich der Landwert eines unüberbauten Grundstückes, und vorliegend seien die Grundstücke GS C. _____ und GS D. _____ unüberbaut, nach den Bodenpreisen unüberbauter Grundstücke in ähnlicher Lage unter Berücksichtigung deren wirtschaftlichen Ausnutzungsmöglichkeiten. Diese Schätzungsmethode, die sog. Vergleichsmethode, werde durch die vorherrschende Rechtsprechung und die ihr folgende Verwaltungspraxis gedeckt. Bei der Vergleichsmethode handle es sich um die Hauptmethode zur Bewertung von unüberbauten Grundstücken, während andere Bewertungsmethoden als Hilfsmethoden beigezogen werden könnten, falls dies die Grundstücksgewinnsteuernkommission als notwendig erachte.

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Rechtsprechung und in Übereinstimmung mit der bisherigen Praxis habe die Rekursgegnerin im vorliegenden Fall die Vergleichsmethode zur Bestimmung des Landwertes der Grundstücke GS C. _____ und GS D. _____ angewandt. Hierzu seien unter Berücksichtigung von ähnlicher Lage, Nutzungszone, Ausnutzungsziffer, Baumassenziffer, Erschliessung, Besonnung und Aussicht insgesamt vierzehn (14) Vergleichspreise von Grundstückübertragungen, welche von der Rekursgegnerin definitiv veranlagt worden seien, hinzugezogen worden. Die Rekurrentin habe im Rekurs nicht bestritten, dass die Vergleichsmethode eine angemessene Methode zur Bewertung von unüberbauten Grundstücken sei, verlange aber von der Rekursgegner-

rin, die Bewertung im privaten Schätzungsgutachten von G._____, H._____ AG, zu übernehmen und auf die Anwendung der Vergleichsmethode zu verzichten. Die Rekurrentin verkenne dabei jedoch, dass die von der Rekursgegnerin ausgewählten Vergleichsobjekte bezüglich Lage, Nutzungszone, Erschliessung, Besonnung oder Aussicht nicht identisch mit den Schätzungsobjekten sein müssten. Verlangt werde lediglich eine Ähnlichkeit der Vergleichsobjekte zum Schätzungsobjekt. Die zwangsläufig bestehenden Unterschiede zwischen den Schätzungsobjekten und den Vergleichsobjekten würden bei der Landbewertung durch die Rekursgegnerin entsprechend berücksichtigt. Darüber hinaus wäre bereits der Beizug von lediglich drei bis vier Vergleichsobjekten bei der Schätzung des Landwertes vor 25 Jahren ausreichend gewesen.

D.b Für die von der Rekurrentin geltend gemachten Anwendung anderer Schätzungsmethoden bestehe kein Raum, da aus raumplanerischer Sicht gültige Vergleichsobjekte vorlägen, anhand derer der Landwert vor 25 Jahren festgelegt werden könne. Die Anwendung anderer Schätzungsmethoden zur Berechnung des Landwertes erübrige sich daher. Ferner sei festzuhalten, dass, falls trotzdem auf eine andere Schätzungsmethode als die Vergleichsmethode abgestellt werden würde, eine Methode angewendet werden müsse, welche zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages anerkannt gewesen sei. Bei der von der Rekurrentin bzw. deren Privatgutachter G._____, H._____ AG, anstelle der Vergleichsmethode angewandten Residualwertberechnung resp. Lageklassenmethode handle es sich um moderne Bewertungsmethoden, deren Anwendung im vorliegenden Fall zu einem verzerrten Bild führen würden, da diese beiden Bewertungsmethoden im Jahr 1995 nicht üblich gewesen seien. Folglich seien die auf diesen modernen Berechnungen basierenden behaupteten Landwerte der Rekurrentin irreführend und unsachgemäss. Es werde zudem auf die weiteren nachstehenden Ausführungen zum Privatgutachten verwiesen.

Die von der Rekursgegnerin ausgewählten Vergleichsgrundstücke seien als zulässige Vergleichsobjekte zu betrachten. Bei lediglich Ähnlichkeit der Grundstücke, seien die Unterschiede bei der Bewertung berücksichtigt worden. Bei der Festsetzung des Landwertes vor 25 Jahren wende die Rekursgegnerin gemäss ständiger Praxis üblicherweise die Vergleichsmethode an und berücksichtige eine allfällige Wertsteigerung gemäss bewährter Praxis. Werde zur Bewertung eines Schätzungsobjektes ein Vergleichsobjekt hinzugezogen, dessen Verkauf nicht im selben Jahr des Bewertungsstichtages stattgefunden habe, so werde der dannzumal veranlagte Landwert entsprechend erhöht. Bei der von der Rekurrentin eingereichten Gegenüberstellung der Grundstücke GS C._____ und

GS D. _____ mit den Vergleichsobjekten sei darauf hinzuweisen, dass der Umstand, ob ein Bebauungsplan vorliege oder nicht, irrelevant sei, da für die Grundstücke GS C. _____ und GS D. _____ im Jahr 1995 kein Bebauungsplan bestanden habe.

D.c Zu den herangezogenen Vergleichsgrundstücken nahm die Rekursgegnerin so- dann im Einzelnen Stellung, wobei sie jeweils erläuterte, inwiefern den Unterschieden zwi- schen den Grundstücken Rechnung getragen worden sei. Sie betonte, Rekurrentin wie Parteigutachter hätten den Anwendungsbereich der Vergleichsmethode verkannt. Die Ver- gleichsobjekte und die Schätzungsobjekte müssten nicht wie von der Rekurrentin gefor- dert in sämtlichen Belangen identisch sein. Solch hohe Anforderungen würden dem Sinn einer Schätzung anhand der Vergleichsmethode widersprechen und deren Anwendungs- bereich auf äusserst seltene, in der Praxis wohl kaum existierende identische Grundstücke begrenzen. Vielmehr seien Unterschiede bezüglich Lage, Erschliessung, Aussicht etc. bei der Bewertung insofern zu berücksichtigen, als der Landwert des Schätzungsobjektes im Vergleich zu den Vergleichsgrundstücken je nach Situation entweder erhöht oder vermin- dert werde. Für die Anwendung anderer Schätzungsmethoden bestehe jedoch kein Raum, soweit vergleichbare Grundstücke vorlägen.

D.d Die Rekurrentin habe mit Blick auf die Festsetzung des Landwertes von GS C. _____ und GS D. _____ ein Schätzungsgutachten durch G. _____, H. _____ AG, per 1995 erstellen lassen, welches im ersten Gutachten vom 20. März 2020 einen Landwert von Fr. 1'086.35 pro Quadratmeter ausgewiesen habe. Da der Gut- achter bei dieser Schätzung von einer falschen Bauzone ausgegangen sei, habe er am 27. Mai 2021 ein neues Gutachten unter Berücksichtigung der richtigen Bauzone verfasst und einen neuen Quadratmeterpreis von Fr. 1'016.46 ermittelt.

Bei diesem (zweiten) Schätzungsgutachten von G. _____ handle es sich um ein reines Parteigutachten. In der Festsetzung des Landwertes vor 25 Jahren könne die Rekursgeg- nerin solche Privatgutachten zwar berücksichtigen, sei aber nicht an deren Ausführungen gebunden. Privaten Schätzungen könnten naturgemäss nur eine untergeordnete Bedeu- tung zukommen, da es sich nicht um objektive Beweismittel handle. Die Anforderungen an die Beweistauglichkeit seien damit höher anzusetzen als bei objektiven Schätzungsgut- achten. Die Rekursgegnerin habe die Auffassung des Gutachters G. _____ zur Fest- setzung des Landwertes nicht teilen können und habe daher den Landwert vor 25 Jahren in Übereinstimmung mit ihrer bisherigen Praxis auf Fr. 580.– pro Quadratmeter festge- setzt. Entgegen der Ansicht der Rekurrentin sei der Landwert daher nicht mit einer ande-

ren Schätzungsmethode (Hilfsmethode) als der Vergleichsmethode zu berechnen, da eine solche nur subsidiär zur Anwendung gelange.

Es hätten sich berechnete Zweifel ergeben am Schätzungsgutachten von G._____. In diesem Schätzungsgutachten würden Quadratmeterpreise für Gewerbeflächen als Basis zur Berechnung hinzugezogen, welche von der Rekursgegnerin als nicht hinreichend begründet und, aufgrund allgemeiner Erfahrung, als falsch hätten eingestuft werden müssen, weshalb auch die daraus resultierende Bewertung als nicht hinreichend begründet bzw. inkorrekt zu qualifizieren sei. Die Rekurrentin und der Privatgutachter hätten es unterlassen, die Herleitung der Quadratmeterpreise für Gewerbeflächen offenzulegen bzw. hätten in keiner Weise nachgewiesen, welche Quadratmeterpreise für Gewerbeflächen dannzumal vorgeherrscht hätten. Darüber hinaus sei nicht weiter erläutert worden, für welchen Ausbaustandard (Rohbau 1 / Rohbau 2 / ausgebaut) diese Quadratmeterpreise berücksichtigt worden seien. Weiter habe die Rekurrentin nicht dargelegt, weshalb der Unterschied der Bauzone offenbar für die Bestimmung des Landwertes nicht von wesentlicher Bedeutung gewesen sei.

Die Rekursgegnerin führte weiter aus, der Gutachter habe in seinem Schätzungsgutachten zur Ermittlung des Landwertes vor 25 Jahren das Residualwertverfahren (Rückwärtsrechnung aus den Verkaufspreisen) angewendet und den ermittelten Landwert mit der Lageklassenmethode plausibilisiert. Aus dem Ergebnis dieser Schätzungsmethoden habe er sodann den Mittelwert berechnet und gestützt darauf den Landwert der fraglichen Grundstücke GS C._____ und GS D._____ ausgewiesen. Bei den genannten Schätzungsmethoden handle es sich um Schätzungsmethoden, welche insbesondere in der jüngeren Zeit für die Ermittlung des Landwertes zur Anwendung gelangten. Die Schätzung sei im vorliegenden Fall jedoch bekanntlich per 1995 zu erstellen. Damals sei es üblich gewesen, den Landwert mittels einer Gewichtung des Ertragswertes und des Realwertes vorzunehmen. Weshalb der Gutachter den Landwert nicht unter Anwendung dieser damals üblichen Schätzungsmethode ermittelt habe, sei der Rekursgegnerin nicht bekannt. Würden Schätzungsmethoden angewandt, die zum relevanten Zeitpunkt üblicherweise nicht zur Anwendung gelangt seien, ergäben sich an der Plausibilität des im Gutachten ausgewiesenen Schätzungsergebnisses aber erhebliche Zweifel.

Der Gutachter habe sodann den Landwert von GS C._____ und GS D._____ über den Verkaufserlös berechnet, indem er von einem hypothetischen Verkaufserlös die (hypothetischen) Vermittlungs- und Verkaufskosten sowie die (hypothetischen) Bau- und Bau-

nebenkosten abgezogen und hiermit den Residualwert errechnet habe. Den hypothetischen Verkaufserlös habe der Gutachter errechnet, indem er in einer hypothetischen Projektannahme den hypothetischen Erlös für die einzelnen Gebäudeteile (Gewerbefläche im Erdgeschoss, Mietfläche für Büroräumlichkeiten, sowie Abstellplätze) berechnet habe. Die dabei angenommenen Volumen und Flächen könnten jedoch nicht nachvollzogen werden. Es gehe aus dem Schätzungsgutachten vom 27. Mai 2021 zudem nicht hervor, woher die (hypothetischen) Verkaufserlöszahlen stammten und ob der Gutachter sich hier auf nachvollziehbare Vergleichswerte aus dem Jahr 1995 habe stützen können. Ebenfalls werde nicht weiter erläutert, ob die offengelegten Verkaufserlöszahlen sich auf ausgebaute Gebäudeteile bezögen oder auf solche, die sich noch im Rohbau (1 oder 2 / ausgebaut) befänden. Zwischen dem Verkaufserlös eines ausgebauten Gewerberaumes und eines solchen, welcher sich noch im Rohbau (1 oder 2) befände, ergäben sich aber bekanntlich grosse Differenzen, welche sich auf bis zu 25 % des Wertes belaufen könnten. Diese Frage sei daher für die Ermittlung des Landwertes von grosser Relevanz. Da der Gutachter hierzu keine näheren Angaben gemacht und keine Vergleichswerte offengelegt habe, handle es sich damit bei den Verkaufserlöszahlen lediglich um nicht belegte Annahmen des Gutachters, auf welche für die Ermittlung des Landwertes der fraglichen Grundstücke GS C. _____ und GS D. _____ nicht ohne Weiteres abgestellt werden könne.

Ein Vergleich zu den für das Jahr 1995 bekannten Quadratmeterpreisen für Stockwerkeigentum für Industrie- und Gewerbeflächen — die Grundstücke GS C. _____ und GS D. _____ seien im Jahr 1995 bekanntlich der Reservebauzone IG (Industrie und Gewerbe) zugewiesen gewesen — zeige sodann erhebliche Differenzen. Die Rekursgegnerin habe aufgrund der ihr mitgeteilten Informationen und aufgrund geführter Gespräche zum Schluss kommen müssen, dass die Quadratmeterpreise für Industrie- und Gewerbeflächen im Stockwerkeigentum damals (1995) im Rohbau 2 wohl zwischen Fr. 1'500.– bis Fr. 1'800.– pro Quadratmeter betragen hätten, die Verkaufspreise von Gewerbeflächen, die mit einem einfachen Ausbaustandard verkauft wurden, sodann zwischen Fr. 2'500.– und Fr. 2'800.– pro Quadratmeter hätten liegen müssen. Der Gutachter habe hingegen in seinem Schätzungsgutachten vom 27. Mai 2021 Verkaufserlöse im Jahre 1995 von Industrie- und Gewerbeflächen zwischen Fr. 3'600.– bis Fr. 4'500.– pro Quadratmeter eingesetzt, wobei er diese hohen Erlöse wie erwähnt mit keinen Vergleichswerten belegt habe. Es sei mit Blick auf die bekannten Quadratmeterpreise davon auszugehen, dass die von G. _____ angenommenen Verkaufserlöse für das Jahr 1995 deutlich zu hoch angesetzt worden seien.

Die Schätzung des Landwertes im Schätzungsgutachten vom 27. Mai 2021 würde nach dem Gesagten massgeblich oder sogar hauptsächlich auf dem von G._____ angenommenen Verkaufserlös beruhen, welcher jedoch vom Privatgutachter in keiner Weise belegt und für das Jahr 1995 plausibilisiert worden sei. Der mittels des Residualwertverfahrens ermittelte Landwert entbehre damit jeglicher Nachvollziehbarkeit, zumal das Residualwertverfahren im Jahr 1995 noch nicht zur Anwendung gekommen sei.

Die Rekursgegnerin führte weiter aus, auch hinsichtlich der Lageklassenmethode ergäben sich mit Blick auf das Schätzungsgutachten vom 27. Mai 2021 offene Fragen.

Bei der Anwendung der Lageklassenmethode habe der Gutachter in seinem Schätzungsgutachten vom 27. Mai 2021 die Lageklasse SIV 2009 (Lageklassentabelle Büro, Handel, Gastgewerbe) angewendet, obwohl der Landwert per 1995 zu berechnen gewesen sei. Erklärend habe der Gutachter in einer Bemerkung angefügt, dass die jeweiligen Werte mit 25 % reduziert worden seien, um über die Lageklasse einen entsprechenden Landwert per 1995 zu berechnen. Im Schätzungsgutachten sei aber nicht näher erläutert worden, weshalb die Lageklasse SIV 2009 verwendet wurde und wie sich der Abzug von 25 % erkläre. Die Anwendung der Lageklasse SIV 2009 sowie der Abzug von 25 % könnten daher nicht nachvollzogen werden. Auf den mittels der Lageklassenmethode berechnete Landwert könne daher ebenfalls nicht ohne Weiteres abgestellt werden.

Es sei dadurch erstellt, dass weder das vom Schätzungsgutachter angewandte Residualwertverfahren noch die Lageklassenmethode nachvollzogen werden könnten, weshalb auf die mittels dieser Schätzungsmethoden (Hilfsmethoden) ermittelte Bewertung der in Frage stehenden Grundstücke per 1995 nicht abgestellt werden könne. Im Parteigutachten würden vom Schätzungsgutachter reine Behauptungen aufgestellt, welche weder durch weitere Ausführungen noch durch Belege und Berechnungen entsprechend ergänzt würden.

Schliesslich habe der Parteigutachter in seinem Schätzungsgutachten vom 27. Mai 2021 eine wesentliche Tatsache unberücksichtigt gelassen. Bei GS C._____ und GS D._____ handle es sich um Riedland. Die Rekurrentin bringe in diesem Zusammenhang vor, dass es sich bei den Grundstücken um normales Landwirtschaftsland handle, welches seit Jahrzehnten als Weide- und Ackerland landwirtschaftlich genutzt worden sei, was gerichtsnotorisch sei. Das betreffende Gebiet "E._____" und Gebiet "I._____" sei jedoch schon seit jeher als sumpfiges Gebiet bekannt, welches sich links und rechts vom J._____ (Gewässer) hinzöge. Zwar seien in der näheren Umgebung von

GS C._____ und GS D._____ in den 1980er- und 1990er-Jahren in der Tat diverse Gebäude erstellt worden. Jedoch seien gemäss von der Rekursgegnerin erhaltenen Informationen die Probleme des sehr schlechten Baugrundes auch damals bereits bekannt gewesen und hätten auch bei den nachfolgenden, neueren Bauten zu hohen zusätzlichen Baukosten geführt. Die Rekurrentin habe der Rekursgegnerin zu keinem Zeitpunkt nachweisen können, dass es sich tatsächlich um einen bedenkenlosen Baugrund gehandelt habe. Dabei sei es irrelevant, ob der Rechtsvertreter der Rekurrentin in der Nachbarschaft gewohnt habe und offenbar wisse, dass sich bezüglich des Zustandes von GS C._____ und GS D._____ nichts geändert habe. Mangels entsprechender Expertise müsse die Rekursgegnerin eine solche Aussage als unqualifizierte Behauptung unberücksichtigt lassen. Ein schlechter Baugrund führe bekanntlich zu deutlich höheren Baugrundertüchtigungskosten, da beispielsweise zuerst ein Fundament mit Pfählen usw. errichtet werden müsse. Diese Mehrkosten könnten nur über einen entsprechenden Wertabschlag auf den Grundstückspreis aufgefangen werden, d.h. ein schlechter Baugrund wirke sich mithin automatisch preismindernd auf den Quadratmeterpreis aus.

Der Riedland-Charakter von GS C._____ und GS D._____ und die mit diesem schlechten Baugrund einhergehenden höheren Kosten seien vom Gutachter im Schätzungsgutachten vom 27. Mai 2021 jedoch in keiner Weise berücksichtigt worden. Damit habe G._____ eine Eigenschaft der Grundstücke verkannt, die sich massgeblich auf den Landwert auswirke und mithin bei der Schätzung des Landwertes zu berücksichtigen seien. Selbst wenn also die von ihm angewandten Schätzungsmethoden und seine Berechnungen wider Erwarten übernommen würden, könne nicht auf den von ihm ermittelten Quadratmeterpreis abgestellt werden. Vom geschätzten Quadratmeterpreis müsste in jedem Fall noch die Wertverminderung aufgrund der höheren Baugrundertüchtigungskosten abgezogen werden. Diese Kosten seien erfahrungsgemäss vorliegend mit mindestens Fr. 200.– pro Quadratmeter zu bewerten, welche mithin vom geschätzten Quadratmeterpreis abgezogen werden müssten. Hinzu komme, dass GS C._____ und GS D._____ noch nicht erschlossen gewesen seien, was erfahrungsgemäss eine weitere Wertverminderung um rund Fr. 100.– bis Fr. 150.– pro Quadratmeter zur Folge habe.

Würde mithin entgegen den Erwartungen der Rekursgegnerin von den Berechnungen des Gutachters gestützt auf das von ihm angewandte Residualwertverfahren sowie die Lageklassenmethode ausgegangen, müsse vom berechneten Quadratmeterpreis erfahrungsgemäss mindestens eine Wertverminderung von Fr. 300.– bis Fr. 350.– pro Quadratmeter vorgenommen werden.

D.e Die Rekursgegnerin stellte sodann fest, es sei auch zu beachten, dass sich die Schweiz im vorliegend interessierenden Jahr 1995 inmitten einer rezessiven Phase befunden habe. Im Vergleich zu den Vorjahren seien die Preise der Grundstücke und Immobilien in der Schweiz ab ca. 1994 markant gefallen. Eine Phase der Deflation gehe typischerweise mit tieferen Hypothekarzinsätzen einher. Ein Blick auf die Entwicklung der Hypothekarzinsätze der Zuger Kantonalbank zeige denn auch, dass sich die Hypothekarzinsätze im Jahr 1991 noch auf rund 8,5 % belaufen hätten und bis ins Jahr 1995 auf ca. 5,5 % gefallen, jedoch im hohen Bereich geblieben seien. Dass sich die Schweiz im fraglichen Jahr 1995 erwiesenermassen in einer rezessiven Phase befunden habe, mache deutlich, dass der Quadratmeterpreis der Grundstücke GS C. _____ und GS D. _____ für das Jahr 1995 in jedem Fall eher vorsichtig zu bemessen sei. Der im Schätzungsgutachten vom 27. Mai 2021 ausgewiesene Landwert sei damit auch aus dieser Sicht zu hoch.

D.f Zusammenfassend hielt die Rekursgegnerin fest, G. _____ sei in seinem Schätzungsgutachten vom 27. Mai 2021 nicht nur von falschen Grundlagen ausgegangen, sondern er habe auch Schätzungsmethoden angewendet, die im Jahr 1995 nicht üblich gewesen seien. Damit ergäben sich am Schätzungsgutachten erhebliche und berechtigte Zweifel. Darüber hinaus handle es sich beim Privatgutachten nicht wie von der Rekurrentin behauptet um eine objektiv vorgenommene Schätzung, sondern um ein klassisches Parteigutachten, und damit eine subjektiv vorgenommene Schätzung. Dabei sei es unbeachtlich, ob G. _____ ein anerkannter Schätzungsexperte sei. Ein objektives Schätzungsgutachten von der Schätzungskommission des Kantons Zug sei dahingegen von der Rekurrentin nie in Auftrag gegeben worden.

Die Rekursgegnerin habe zu keiner Zeit die Pflicht gehabt, die Rekurrentin darüber zu informieren, dass Zweifel am Schätzungsgutachten bestünden, wobei erhebliche Zweifel anlässlich einer Besprechung vom 22. Oktober 2020 gegenüber der Rekurrentin kommuniziert worden seien. Demnach hätte die Rekurrentin spätestens ab diesem Zeitpunkt davon ausgehen müssen, dass Zweifel an der Schätzung bestehen. Schliesslich könne ein solches Privatgutachten in keinem Fall als objektives Gutachten qualifizieren, weshalb sich eine entsprechende Mitteilung durch die Rekursgegnerin erübrigt habe. Ergäben sich an einem Privatgutachten berechtigte Zweifel, könne dieses für die Festsetzung des Landwertes nicht beigezogen werden. Für die Bestimmung des Landwertes von Grundstücken, bei welchen die letzte massgebende Handänderung mehr als 25 Jahre zurückliege, stehe damit nach der Praxis der Rekursgegnerin jedoch wie bereits ausführlich dargelegt die

Vergleichsmethode im Vordergrund, die den Landwert nach den Preisen ermittle, die für möglichst ähnliche und stichtagsnah gehandelte Grundstücke bezahlt worden seien. Andere Schätzungsmethoden seien nur subsidiär beizuziehen.

Wie dargelegt worden sei, sei die von der Rekursgegnerin mittels der Vergleichsmethode vorgenommene Ermittlung des Landwertes der Grundstücke GS C. _____ und GS D. _____ nachvollziehbar und mit Blick auf sämtliche zu berücksichtigenden Umstände als fair zu beurteilen. Es könne mithin auf diese Bewertung abgestellt werden und der Beizug anderer Schätzungsmethoden (Hilfsmethoden) oder die Einholung eines objektiven Gutachtens würden sich erübrigen. Die Rekursgegnerin halte daher am festgesetzten Landwert für die Grundstücke GS C. _____ und GS D. _____ von Fr. 580.– pro Quadratmeter fest.

E. Mit Replik vom 14. Februar 2022 (act. 10) hielt die Rekurrentin an ihren bisherigen Anträgen und Begründungen fest und beantragte neu **die Einholung eines gerichtlichen Schätzungsgutachtens**.

Dabei betonte sie insbesondere, die Rekursgegnerin habe keine vergleichbaren Vergleichsgrundstücke vorlegen können, weshalb das Schätzungsgutachten nötig geworden sei. Im Jahr 1995 seien sowohl die Residualwertmethode wie auch die Lageklassenmethode zur Anwendung gelangt, welche schon damals üblich und anerkannt gewesen seien, was durch damals bereits publizierte Handbücher zu Liegenschaftsschätzungen sowie die bundesgerichtliche Praxis belegt sei. Ob die Anwendung der Vergleichsmethode der ständigen Praxis der Rekursgegnerin entspreche, werde vorsorglich mit Nichtwissen bestritten. Aber wenn die Rekursgegnerin mit einer jährlichen Wertsteigerung von Fr. 10.– pro Quadratmeter rechne, müsse dies konsequenterweise auch im umgekehrten Fall, d.h. auch bei einer Rückwärtsrechnung gelten. In casu seien die 25'210 m² Land im Jahre 2020 für Fr. 138'000'000.– verkauft worden, was einem Quadratmeterpreis von Fr. 5'474.– entspreche. Bei einer Rückwärtsrechnung im Sinne der Rekursgegnerin ergäbe sich somit ein Quadratmeterpreis für das Jahr 1995 von Fr. 5'224.– (Fr. 5'474.– minus 25 x Fr. 10.–). Dies allein zeige schon, dass die Bewertungsmethode der Rekursgegnerin zu absurden Resultaten führe.

Die Rekurrentin legte mit der Replik sodann **ein weiteres Schätzungsgutachten von G. _____, H. _____ AG, vom 17. Dezember 2021 zum "Landwert 1995"** der

Grundstücke GS C._____ und GS D._____ zu den Akten (Rek-act. 18) und liess hierzu das Folgende ausführen:

Die Rekurrentin habe die Kritik der Rekursgegnerin am Schätzungsgutachten ernst genommen und daher ein zusätzliches Gutachten in Auftrag gegeben, in dem die Kritik der Rekursgegnerin berücksichtigt werde. In der Schätzung vom 27. Mai 2021 hätten sich die verwendeten Zahlen für den Verkauf wie auch für die Baukosten auf kleinere ausgebaute Wohnbauten bezogen. Es habe sich dabei um Erfahrungswerte des Schätzers aus dem Wohnungsbau gehandelt. Dies habe einerseits höhere Verkaufserträge und andererseits aber auch höhere Baukosten ergeben. Die überarbeitete Bewertung (Schätzung vom 17. Dezember 2021) beruhe demgegenüber auf Verkaufskosten von gleichartigen Gewerbeliegenschaften der K._____ AG, Baar, aus der damaligen Zeit. Die Baukosten habe der Schätzer von der Generalunternehmung L._____ AG, Baar, erhalten. Es handle sich dabei um Nachkalkulationen verschiedener, vergleichbarer Gewerbeüberbauungen in der damaligen Zeit. Die entsprechenden Baukosten liessen sich der Aufstellung "Baukosten" entnehmen (Rek-act. 23). L._____ sen. habe die Richtigkeit dieser Zahlen am 21. Januar 2022 mit seiner Unterschrift auf der Aufstellung (Rek-act. 23) bestätigt. Die überarbeitete Schätzung vom 17. Dezember 2021 betreffe nun nicht mehr kleinere Wohnbauten, sondern Gewerbeliegenschaften. Dabei seien die Verkaufserträge im Gegensatz zur Schätzung vom 27. Mai 2021 (Rek-act. 5) geringer, weil sich das Gebäude im "Edelrohbau" befinde; dafür seien aber auch die Baukosten entsprechend tiefer als in der Schätzung vom 27. Mai 2021, so dass sich der daraus resultierende Landwert (Fr. 900.– pro Quadratmeter) in der gleichen Grössenordnung wie der Landwert gemäss Schätzung vom 27. Mai 2021 (Fr. 971.– pro Quadratmeter) befinde. Mithin erweise sich die Schätzung vom 27. Mai 2021 zumindest vom Resultat her nach wie vor als korrekt.

Zur Frage des Riedland-Charakters der erwähnten beiden Grundstücke beantragte die Rekurrentin sodann einen **Augenschein** (act. 10, S. 8/9 zu Rz. 30 bis 32) und betreffend bewertungstechnische Fragen die Befragung von **L._____ sen. und M._____ als Auskunftspersonen** (act. 10, S. 12 zu Rz. 38 und S. 14 zu Rz. 40). Auf diese und die weiteren Vorbringen der Rekurrentin wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

F. Mit Duplik vom 13. Juli 2022 (act. 14) hielt die Rekursgegnerin an ihren bisherigen Anträgen und Begründungen unter Kostenfolgen fest. Eventualiter wurde beantragt, ein

allfällige einzuholendes gerichtliches Schätzungsgutachten bei der Schätzungskommission des Kantons Zug einzuholen.

Betreffend ihren Eventualantrag lässt die Rekursgegnerin das Folgende ausführen (act. 14, S. 15 Rz. 42): Sollte wider Erwarten ein gerichtliches Schätzungsgutachten angeordnet werden, so sei das entsprechende Gutachten durch die Schätzungskommission des Kantons Zugs und nicht etwa durch die N._____ AG zu erstellen. Letztere sei im Jahr 1995 geschäftlich noch gar nicht aktiv gewesen und könne entsprechend auch kein auf den fraglichen Bewertungsstichtag rückbezogenes Gutachten erstellen. Darüber hinaus habe die N._____ AG mit der Rekurrentin augenscheinlich bereits umfassenden Kontakt gepflegt und könne damit kaum als unabhängig eingestuft werden.

Bezüglich der bestrittenen Vergleichbarkeit der herangezogenen Vergleichshandänderungen, liess die Rekursgegnerin das Folgende ausführen (act. 14, S. 15 Rz. 44 ff.): Das Vorgehen der Rekurrentin, wonach die Grundstücke GS O._____ und GS P._____ die einzigen berücksichtigten Vergleichsobjekte gewesen seien, die auf einer tatsächlichen Handänderung beruht hätten, sei falsch. Selbst wenn diese Annahme korrekt wäre, würden zwei Vergleichsobjekte gemäss ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug ausreichen, um die Vergleichsmethode anwenden zu können. Die Rekursgegnerin habe zur Berechnung des Landwertes vor 25 Jahren insgesamt 14 Vergleichspreise herangezogen. Davon würden die folgenden Vergleichspreise auf effektiven Verkäufen und nicht auf früheren Verkehrswertschätzungen beruhen:

- 1987 (bzw. 1997): GS Q._____, 3'700 m² Fr. 270.–
- 1993: GS R._____, 2'002 m² Fr. 300.–
- 1996: GS S._____, 3'450 m² Fr. 392.–
- 1996: GS T._____, 1'875 m² Fr. 426.–
- 1999: GS O._____ und GS P._____, 18'000 m² Fr. 725.–

In diesem Zusammenhang sei denn auch festzustellen, dass die Quadratmeterpreise dieser fünf Vergleichstransaktionen, die auf tatsächlichen Immobilientransaktionen im Zeitraum des Bewertungsstichtages beruhten, gar eine tiefere Festsetzung des Quadratmeterpreises für die Schätzungsobjekte nahegelegt hätten als den letztlich von der Rekursgegnerin unter Berücksichtigung sämtlicher 14 Vergleichsobjekte festgelegten Preis von Fr. 580.– pro Quadratmeter. Die Berücksichtigung der weiteren, nicht auf tatsächlichen

Handänderungen beruhenden Vergleichspreise sei der Rekurrentin mithin also sogar zugutegekommen.

Hinzu käme, dass die Rekursgegnerin noch weitere Vergleichsobjekte hätte heranziehen können, welche auf tatsächlichen Handänderungen nahe des Bewertungsstichtages beruhten und welche ebenfalls einen Quadratmeterverkehrswert der Schätzungsobjekte von rund Fr. 580.– bzw. einen tieferen Quadratmeterpreis als jener der im Parteigutachten der Rekurrentin errechnet worden sei, indizierten. Zu nennen sei etwa das Grundstück GS U._____, welches im Jahr 1996 zu einem Gesamtpreis von Fr. 1'287'060.– veräussert worden sei. Die Gesamtfläche dieses Grundstücks habe 3'066 m² betragen, was einem Kaufpreis von Fr. 420.– pro Quadratmeter entspreche. Wie auch die Schätzungsobjekte habe es sich bei diesem Grundstück um Wiesland gehandelt, welches darüber hinaus auch in der (vergleichbaren) Industrie- und Gewerbezone (IG2) gelegen habe. Gegenüber den Schätzungsobjekten habe dieses Grundstück zwar etwas weiter entfernt vom Zentrum (Stadt Zug) gelegen. Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses zur Autobahn A 4, was für ein Grundstück in der Industrie- und Gewerbezone weitaus relevanter sein dürfte als die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum, würde sich diese Lage im Vergleich zum Landwert der Schätzungsobjekte aber kaum negativ auf den Verkehrswert von GS U._____ ausgewirkt haben dürfen.

Betreffend die von der Rekurrentin mit der Replik ins Recht gelegten überarbeiteten Immobilienschätzung vom 17. Dezember 2021 (Rek-act. 18) bringt die Rekursgegnerin das Folgende vor: Inwiefern die Gewerbeliegenschaften, mit deren Preislisten die Rekurrentin die der überarbeiteten Immobilienschätzung vom 17. Dezember 2021 zu Grunde gelegten Quadratmeterpreise plausibilisieren wolle, mit einer im Jahr 1995 realisierbaren Überbauung auf den Schätzungsobjekten als gleichwertig angesehen werden könnten, lasse sich nicht beurteilen und dürfe in Frage gestellt werden. Die Rekurrentin erachte die Gleichwertigkeit dieser Gewerbeliegenschaften offenbar ohne Weiteres als gegeben, ohne dies weiter zu begründen. Die Rekurrentin, bzw. der von ihr beauftragte Schätzungsgutachter, habe in der vorgelegten Projektannahme (Rek-act. 24) unter der rein spekulativen Annahme, dass wohl ein Bebauungsplan erstellt und auf politischer Ebene abgesegnet worden wäre, scheinbar willkürlich Annahmen betreffend Volumen, Flächen und Nutzung hinsichtlich einer möglichen Überbauung getroffen, welche von diversen im Jahr 1995 geltenden Bauvorschriften abweichen würden. Da sich diese Annahmen aber nicht auf ein näher definiertes, zur fraglichen Zeit umsetzbares Projekt (Konzept, Pläne, Skizzen, etc.) stützten, lasse sich auch nicht weiter überprüfen, ob und inwiefern die vorgelegten Quadratme-

terpreise der Gewerbeliegenschaften am V._____ (Strassenname), der W._____ (Strassenname), am X._____ (Gebiet) und im Y._____ (Gebiet) als Anhaltspunkte für die vorherrschenden Quadratmeterpreise dienen könnten. Mithin sei dabei, auch unabhängig von einem konkreten Projekt, unklar, inwiefern die Grundstücke, auf welchen die vermeintlich gleichwertigen Gewerbeüberbauungen errichtet worden seien, mit den unüberbauten Schätzungsgrundstücken verglichen werden könnten. Schliesslich gehe aus den vorgelegten Preislisten auch nicht klar hervor, aus welcher Zeit sie konkret stammten. Die wenigen abgedruckten Jahreszahlen in den Preislisten indizierten, dass sie von einem späteren Zeitpunkt als 1995 stammten.

Die entsprechenden Preislisten plausibilisierten die Quadratmeterpreise, welche von G._____ im jüngsten Schätzungsgutachten vom 17. Dezember 2021 (Rek-act. 18) als Basis zur Berechnung hinzugezogen worden seien, somit nur sehr bedingt. Einige der Residualwert- und Lageklassenberechnung zu Grunde gelegte Quadratmeterpreise, etwa Fr. 4'000.– für "Wohnen Attika" oder Fr. 2'650.– für "Gewerbe OG4", liessen sich im Übrigen gar nicht erst aus den vorgelegten Preislisten bzw. den daraus errechneten Durchschnittspreisen ableiten. Andere Quadratmeterpreise im Schätzungsgutachten vom 17. Dezember 2021 wichen darüber hinaus von den aus den Preislisten abgeleiteten Durchschnittspreisen ab.

Was schliesslich die dem Gutachten von G._____ zu Grunde gelegten Baukosten anbelange, sei darauf hinzuweisen, dass die L._____ AG, von welcher die entsprechenden Angaben stammten, erst im Jahr 1999 gegründet worden sei. Sie sei zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages im Jahr 1995 somit noch nicht geschäftlich aktiv gewesen. Selbstredend könne sie damit auch keine verlässlichen Angaben zu den (hypothetisch) angefallenen Baukosten, unter Berücksichtigung der damaligen örtlichen Verhältnisse auf dem Baumarkt, für diese Zeit machen. Hinzu komme, dass die L._____ AG den Verkauf der Schätzungsobjekte initiiert und die Rekurrentin im Zuge der Transaktion beraten habe. Inwiefern die dem Schätzungsgutachten zu Grunde gelegten Baukosten von einer unabhängigen Quelle stammten, dürfe, wie auch eine Unabhängigkeit von L._____ sen., deshalb in Frage gestellt werden. Im Rahmen einer allfälligen Befragung von L._____ sen. als Auskunftsperson sei die Involvierung in die steuerauslösende Immobilientransaktion offenzulegen.

G. Mit Schreiben vom 1. September 2022 (act. 16) teilte das Gericht den Parteien die Absicht mit, in Anlehnung an die in der Replik (Antrag 1) und der Duplik (Eventualantrag)

gestellten Anträge ein gerichtliches Schätzungsgutachten in Auftrag geben zu wollen und die Schätzungskommission des Kantons Zug mit dieser Expertise zu beauftragen. Die Expertise solle sich zur Frage äussern, welcher Verkehrswert den Grundstücken GS C._____ und GS D._____, im Gebiet E._____, Baar, im Jahre 1995 zukam.

H. Mit Schreiben vom 22. September 2022 (act. 17) stimmte die Rekurrentin der Vergabe der Expertise an die Schätzungskommission des Kantons Zug zu, mit den Anträgen:

1. Die Schätzungskommission solle nebst dem Auftrag zur Schätzung des Verkehrswertes von GS C._____ und GS D._____ per 1995 alternativ mit der Überprüfung und Vornahme allfälliger Korrekturen der Immobilienschätzung von G._____ vom 17. Dezember 2021 beauftragt werden;
2. Die Immobilienschätzung von G._____ vom 17. Dezember 2021 sei der Schätzungskommission inklusive Beilagen zur Verfügung zu stellen;
3. Der Entwurf des Verwaltungsgerichts für den Auftrag an die Schätzungskommission sei der Rekurrentin zur Stellungnahme vorzulegen.

I. Mit Schreiben vom 3. Oktober 2022 (act. 18) stimmte die Rekursgegnerin der Vergabe der Expertise an die Schätzungskommission des Kantons Zug unter Vorbehalt zu. Die Vorbehalte betrafen die folgenden Punkte:

I.a Ausstand von Kommissionmitglied Z._____: Gemäss online publizierten Informationen über die Zusammensetzung der Schätzungskommission des Kantons Zug (Amtsdauer 2019–2022) sitze der Kommission unter anderem Z._____, Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis, bei. Neben dieser Funktion als Kommissionsmitglied sei Z._____ als selbständiger Schätzer tätig und biete über sein Einzelunternehmen AA._____ Dienstleistungen bei der Bewertung und dem Verkauf von Immobilien an. Im Zuge dieser Tätigkeit sei Z._____ unter anderem auch regelmässig als akkreditierter Schätzer für die B._____ tätig. Zudem sei er bis im Januar 2021 auch als Prokurist mit Kollektivprokura zu zweien für die B._____ im Handelsregister eingetragen gewesen. Z._____ pflege demnach offensichtlich nahe (geschäftliche) Beziehungen zur B._____.

Vor dem Hintergrund, dass die Rekurrentin durch die B. _____ als Willensvollstreckerin vertreten werde, die B. _____ den Verkauf der zu bewertenden Grundstücke GS C. _____ und GS D. _____ initiiert und abgewickelt habe und die B. _____ auch die im vorliegenden Verfahren eingereichten Immobilienschätzungen vom 20. März 2020 bzw. 17. Dezember 2021 in Auftrag gegeben habe, müsse davon ausgegangen werden, dass Z. _____ aufgrund seiner Beziehungen und der augenscheinlichen Nähe zur B. _____ vorliegend nicht als objektiver und unvoreingenommener Sachverständiger fungieren könne.

Nach Massgabe von § 14 Abs. 1 VRG i.V.m. Art. 183 Abs. 1 und 2 ZPO i.V.m. Art. 47 Abs. 1 lit. a und f ZPO werde deshalb beantragt, dass im Rahmen der beabsichtigten Beauftragung der Schätzungskommission des Kantons Zug mit Abklärung der Expertenfrage ausdrücklich der Ausstand von Z. _____ angeordnet werde.

I.b Anwendbare Schätzungsmethoden: Angesichts der Tatsache, dass es um die Abklärung der Frage gehe, welchen Verkehrswert die Grundstücke GS C. _____ und GS D. _____ im Jahr 1995 gehabt hätten, seien bei der vorzunehmenden Verkehrswertschätzung nicht nur die für diese Zeit massgebenden Werte bzw. Parameter beizuziehen, sondern insbesondere auch eine oder mehrere zu dieser Zeit gängige Schätzungsmethode(n) anzuwenden.

Mithin erscheine die Anwendung der in den Parteigutachten beigezogene Residualwertmethode (Rückwärtsrechnung über die Verkaufspreise) damit ausgeschlossen, zumal diese in den 1990er-Jahren, wenn überhaupt, ausschliesslich von Maklern bzw. Verkäufern (im eigenen Interesse) angewendet worden sei. Gleiches treffe im Übrigen auch auf die Lageklassenmethode zu, deren Anwendung in der Zeit des Bewertungsstichtages im Jahr 1995 ebenfalls nicht üblich gewesen sei.

Es werde deshalb ersucht, dass die an die Schätzungskommission des Kantons Zug zu überweisende Expertenfrage wie folgt oder sinngemäss ergänzt werde: "Die Expertise soll sich zur Frage äussern, welchen Verkehrswert die Grundstücke GS C. _____ und GS D. _____ im Jahr 1995 nach Massgabe der zu dieser Zeit im Kanton Zug gängigen Schätzungsmethoden hatten."

J. Mit Schreiben des Gerichts vom 4. Oktober 2022 (act. 19) wurden die Stellungnahmen zur Gutachterbeauftragung (act. 17 und act. 18) zur Kenntnisnahme zugestellt.

K. Mit Schreiben vom 7. Oktober 2022 (act. 20) nahm die Rekursgegnerin wie folgt Stellung:

K.a Es werde darauf hingewiesen, dass den sachverständigen Personen gemäss Art. 185 Abs. 3 ZPO nur "die notwendigen Akten" zur Verfügung zu stellen seien. Nach einhelliger Lehre und Rechtsprechung seien Privat- und Parteigutachten, die sich zu den Gutachtensfragen in fachlicher Sicht bereits geäussert hätten, den sachverständigen Personen deshalb nicht auszuhändigen, zumal dies die Vermutung einer unerwünschten Beeinflussung der beauftragten Gerichtsexperten bewirken könne.

K.b Die Expertenfrage könne sich konsequenterweise deshalb weder direkt noch indirekt auf das von G._____ ausgefertigte Parteigutachten respektive dessen Überprüfung beziehen, geschweige denn könne besagtes Parteigutachten sowie die dazugehörigen Beilagen, wie von der Rekurrentin gefordert, der Schätzungskommission des Kantons Zug im Rahmen ihrer Gutachtertätigkeit zur Verfügung gestellt werden. Beides würde zu einer nicht gerechtfertigten Beeinflussung der Schätzungskommission des Kantons Zug führen, weil ein durch die Resultate des bestehenden Parteigutachtens gesetzter "Anker" die unabhängige Expertise der Schätzungskommission unsachgemäss verzerren würde. Die Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke GS C._____ und GS D._____ habe deshalb für sich und in autonomer Weise zu erfolgen, d.h. ohne dass das bereits bestehende Parteigutachten von der Schätzungskommission des Kantons Zug im Zuge der Expertenfrage oder im Rahmen der Gutachtertätigkeit konsultiert werden müsse bzw. könne.

L. Mit Schreiben vom 11. Oktober 2022 (act. 22) nahm die Rekurrentin im Wesentlichen wie folgt Stellung:

L.a In Rz. 6 der Stellungnahme der Rekursgegnerin (act. 20) werde ausgeführt, die Expertise solle sich zur Frage äussern, welchen Verkehrswert die Grundstücke im Gebiet E._____, Baar, im Jahr 1995 nach Massgabe der zu dieser Zeit im Kanton Zug gängigen Schätzungsmethoden gehabt hätten. Die Rekurrentin sei demgegenüber der Ansicht, dass es dem Experten freigestellt sein müsse, welche Methoden er im konkreten Fall zur Anwendung bringen wolle. Das Verwaltungsgericht habe dann über die Schätzung zu urteilen und zu entscheiden, ob die angewandte Schätzungsmethode im vorliegenden Fall adäquat gewesen sei oder nicht.

L.b Es sei zudem allein am Verwaltungsgericht und nicht am Experten zu urteilen, ob überhaupt nur nach den angeblich im Kanton Zug zu dieser Zeit gängigen Schätzungs- methoden zu schätzen sei und gegebenenfalls welche Methoden damals gängig gewesen seien. Dies müsse, sofern das Verwaltungsgericht wider Erwarten zu diesem Schluss kommen sollte, in einem anfechtbaren Zwischenentscheid eröffnet werden, bevor die Schätzung mit entsprechenden Instruktionen in Auftrag gegeben werden könne.

M. Mit Schreiben vom 1. Februar 2023 (act. 24) nahm die Rekursgegnerin wiederum Stellung: Unter Bezugnahme auf die telefonische Korrespondenz zwischen AB._____, Präsident der kantonalen Schätzungskommission, und AC._____, Präsident der Grundstückgewinnsteuerkommission Baar, betreffend das Begehren um Ausstand von Kommissionsmitglied Z._____ bei der vorzunehmenden Verkehrswertschätzung der Grundstücke GS C._____ und GS D._____ trug die Kommission insbesondere vor, jedenfalls ein Anschein der Befangenheit von Z._____ mit Blick auf dessen langjährige geschäftlichen Beziehungen mit der B._____ (hier als Willensvollstreckerin tätig) könne nicht von der Hand gewiesen werden.

N. Am 23. Februar 2023 (act. 25) erteilte das Gericht betreffend der Schätzungskommission den Auftrag zu einem gerichtlichem Schätzungsgutachten zur Frage des Verkehrswertes der Grundstücke GS C._____ und GS D._____, im Gebiet E._____, Baar, im Jahr 1995. Dabei wurde der Ausstand von Z._____ angeordnet sowie der Verzicht auf Herausgabe des Schätzungsgutachtens von G._____ an die Gerichtsgutachter. Die entsprechende Verfügung erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

O. In Umsetzung dieser Verfügung (act. 25) beauftragte das Gericht mit Schreiben vom 6. April 2023 die Schätzungskommission des Kantons Zug, den Verkehrswert der Grundstücke GS C._____ und GS D._____ per 1995 festzustellen (act. 26).

P. Mit Datum vom 8. Januar 2024 reichte die Schätzungskommission des Kantons Zug (nachfolgend: Schätzungskommission) die Verkehrswertschätzung über den Verkehrswert der Grundstücke GS C._____ und GS D._____ im Jahre 1995 ein (act. 33; nachfolgend: Gerichtsgutachten), und befand darin im Wesentlichen und zusammenfassend wie folgt:

- Die Datenbeschaffung (Vergleichspreise) sei kaskadenweise erfolgt, weil die zunächst angefragten Behörden über keine verwertbaren Daten verfügt hätten.

- Die Schätzungskommission habe sich im vorliegenden Fall für die Ermittlung des Landwertes mittels der Lageklassenmethode mit dem Lageklassenschlüssel aus dem Jahr 1995 entschieden. Das Studium des Schätzer-Handbuchs des VKG (Ausgabe 1990) sowie des Werks "Der Liegenschaftsschätzer" [recte wohl: Liegenschaftenschätzer] von Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger (4. Aufl. 1997) zeigten ein eindeutiges Bild. Gemäss dieser beiden (damals bekanntesten) Fachbücher galt die Lageklassenmethode als die gängigste Methode zur Ermittlung des Landwertes, welcher nach dieser Methode sowohl zum Gesamtwert einer Liegenschaft als auch zum Jahresmietertrag in einer ganz bestimmten Relation stehe, die für alle Grundstücke in der gleichen Lage dieselbe sei.
- Vergleichswerte (statistische Methode) hätten vorliegend nach Überzeugung der Schätzungskommission nur, aber immerhin zur Plausibilisierung herbeigezogen werden können, soweit sie denn vorhanden waren und genügend vergleichbare Parameter (Lage, Zone, Nutzung etc.) aufwiesen. Es hätten trotz intensiven Abklärungen bei verschiedenen Behörden nur wenige Transaktionsdaten für im weiteren Sinne vergleichbare Objekte eruiert werden können. Eine direkte Herleitung des Verkehrswertes über diese Transaktionen erachte die Schätzungskommission aufgrund der dünnen Datengrundlage als nicht haltbar. Der Blick auf die von der Grundstückgewinnsteuerkommission Baar übermittelten Landtransaktionen zeige, dass das Schätzergebnis mittels Lageklassenmethode im mittleren Bereich der effektiven Landverkäufe liege.
- Die Residualwertmethode (vormals als "Rückwärtsrechnung" bezeichnet) gelte aktuell zwar als "best practice" für die Ermittlung von Landwerten, werde vom Bundesgericht aber kritisch betrachtet. Mit einer intern durchgeführten Kontrollrechnung über die Residualwertmethode habe kein Schätzergebnis erzielt werden können, welches sich durch eine andere Methode habe plausibilisieren lassen.
- Entsprechend erachte die Schätzungskommission eine rückwirkende Ermittlung der Verkehrswerte per 1995 der Bewertungsobjekte, gestützt auf die Fachliteratur, nur via Lageklassenmethode als angemessen. Die Plausibilisierung sei durch indirekt vergleichbare Verkehrswerte aus der Gemeinde Baar erfolgt.
- Unter Anwendung der Lageklassenmethode habe sich der Schätzungskommission für die beiden Grundstücke GS C. _____ und GS D. _____ zurückbezogen auf das

Jahr 1995 ein Landwert als Verkehrswert von insgesamt Fr. 13'770'000.– bzw. ein Preis pro Quadratmeter von Fr. 546.– ergeben.

- Die unter der Lageklassenmethode verwendeten wertrelevanten und quantifizierbaren Parameter (Bauvolumen, Baukosten, Zinssatz und Lageklasse) reagierten auf einzelne Veränderungen sehr sensitiv und hätten einen wesentlichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis. Deren Ermittlung sei begründet worden und unter Rückgriff auf vorhandene Angaben in der Literatur und auf der Basis des Fachwissens und der Erfahrung der beteiligten Fachpersonen erfolgt. Die via Lageklasse ermittelten Verkehrswerte beinhalteten somit noch eine übliche Schätzungstoleranz.

Q. Mit Schreiben des Gerichts vom 9. Januar 2024 wurde das Gerichtsgutachten den Parteien zur Stellungnahme zugestellt (act. 35).

R. Mit Schreiben vom 14. März 2024 nahm die Rekursgegnerin zum Gerichtsgutachten Stellung (act. 40) und liess sich, an ihren Anträgen festhaltend, zusammenfassend wie folgt vernehmen:

Im Rahmen der Anwendung der Vergleichsmethode habe die Rekursgegnerin einen Landwert von Fr. 580.–/m² ermittelt. Gestützt auf das durch die Rekurrentin in Auftrag gegebene Privatgutachten habe die Rekurrentin die Festsetzung des Landwertes bei Fr. 1'016.46/m² gefordert. Die Schätzungskommission des Kantons Zug habe in ihrem Gutachten vom 8. Januar 2024 einen Verkehrswert für die beiden Grundstücke GS C._____ und GS D._____ von Fr. 546.–/m² ermittelt. Der von der Schätzungskommission des Kantons Zug ermittelte Landwert für GS C._____ und GS D._____ liege damit bei Anwendung der Lageklassenmethode unter dem durch die Rekursgegnerin in Anwendung der Vergleichswertmethode berechneten Landwert.

Aufgrund der erfolgten unabhängigen Bewertung der Landwerte durch die Schätzungskommission des Kantons Zug, welche tiefer liege als die durch die Rekursgegnerin ermittelten Werte, werde beantragt, dass der Landwert der Grundstücke GS C._____ und GS D._____ auf Fr. 580.–/m² festgesetzt und der vorliegende Rekurs vollumfänglich unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Rekurrentin abgewiesen werde.

S. Mit Schreiben vom 9. April 2024 (act. 41) reichte auch die Rekurrentin ihre Stellungnahme zum Gerichtsgutachten ein und liess sich im Wesentlichen und zusammenfassend wie folgt vernehmen:

Auffallend sei, dass im Gerichtsgutachten vorab ein Landwert von rund Fr. 23'520'000.– (Fr. 933.– pro Quadratmeter) resultiere, also ein Wert, der der Schätzung von G. _____ vom 17. Dezember 2021, mit welcher der Landwert auf Fr. 23'900'000.– (Fr. 900 pro Quadratmeter) geschätzt worden sei, sehr nahe komme.

Andererseits seien der Schätzungskommission von der Rekursgegnerin offenbar "teilweise vergleichbare Transaktionswerte" vorgelegt worden, deren Landwerte sich zwischen Fr. 300.– und Fr. 800.– pro Quadratmeter bewegten, und was einen Mittelwert von Fr. 550.– pro Quadratmeter ergebe. Dies habe die Schätzungskommission wohl dazu bewogen, ihre Schätzung von Fr. 933.– pro Quadratmeter nach unten anzupassen, was sie dann auch getan habe, indem sie ihren objektiv ermittelten Wert mit einer fadenscheinigen Begründung so abdiskontiert habe, dass ein Landwert von Fr. 546.– pro Quadratmeter resultierte, also praktisch der Mittelwert der angeblichen Vergleichsobjekte (Fr. 550.– pro Quadratmeter). Dies sei offensichtlich, so werde von der Schätzungskommission unter Ziffer 2.2 des Gerichtsgutachtens ausgeführt, dass "[...] Der Blick auf die der Grundstückgewinnsteuerkommission Baar übermittelten Landtransaktionen (Anhang 2) [...]" zeige, "[...] dass das Schätzergebnis mittels Lageklassenmethode im mittleren Bereich der effektiven Landverkäufe [...]" liege. Die Abdiskontierung sei mithin klar ergebnisorientiert gewesen. Wären die angeblichen Vergleichswerte höher gewesen, wäre einfach über weniger Jahre abdiskontiert worden; wären sie kleiner gewesen, wäre über eine entsprechend längere Zeit abdiskontiert oder es wäre ein anderer Zinssatz verwendet worden.

Die von der Schätzungskommission aufgelisteten "Landverkäufe" seien nicht belegt und mit Grundstücken GS C. _____ und D. _____ nicht vergleichbar. Es sei weiter unfair und verstosse gegen das Prinzip "der gleichlangen Spiesse", wenn die Rekursgegnerin die Schätzungskommission mit (zweifelhaften) Zahlen beliefere und damit die Gutachterin zu einem falschen Ergebnis verleite, andererseits es aber der Rekurrentin nicht gestattet sei, die von ihnen bzw. G. _____ erhältlich gemachten Vergleichswerte der Gutachterin zur Verfügung zu stellen. Korrekt wäre es gewesen, wenn sich die Schätzungskommission ihre Informationen bei einer neutralen Stelle beschafft hätte, anstatt die Zahlen der Rekursgegnerin unkritisch zu übernehmen. G. _____ habe gezeigt, wie man es hätte tun müssen.

Nach dem Gesagten erweise sich das Gerichtsgutachten nicht als objektiv und der dort ermittelte Landwert dürfe daher nicht Grundlage für den anstehenden Verwaltungsgerichtsentscheid sein. Im Weiteren sei das Gerichtsgutachten u.a. in Bezug auf die diesem zugrunde gelegten Grundstückfläche und der herangezogenen Baumasse mangelhaft.

Die Diskontierung über zehn Jahre mit einem offensichtlichen falschen Zinssatz sei willkürlich und im Widerspruch zu den eigenen Argumenten der Schätzungskommission und führe zu einer groben Verzerrung der Realität. Sie sei zumindest im Kanton Zug absolut ungebräuchlich und führe jede Art einer seriösen Berechnungsmethode ad absurdum, was durch die Immobilienschätzungsfachleute AD._____, Dozent und Studienleiter an verschiedenen Fachhochschulen (Rek-act. 32 und 33) sowie G._____ bezogen auf die Verkehrswertschätzung der Schätzungskommission bestätigt worden sei.

Zusammenfassend sei festzuhalten, dass das Gerichtsgutachten insbesondere mit Blick auf die vorgenommene Abdiskontierung des geschätzten Landwertes falsch sei. Es sei offensichtlich, dass sich die Schätzungskommission von den von der Rekursgegnerin gelieferten Zahlen betreffend "Landverkäufe" habe in die Irre führen lassen. Die in Anhang 2 zum Schätzungsgutachten angeführten "Landverkäufe" seien weder belegt noch seien diese Grundstücke in Bezug auf Bauzone, Lage oder Ausmass mit den hier in Frage stehenden Grundstücken vergleichbar. Aber selbst wenn eine Abdiskontierung wider Erwarten und entgegen der gefestigten Schätzungspraxis in Bezug auf Fälle wie dem vorliegenden als zulässig erachtet werde, sei die Wartefrist von zehn Jahren massiv zu kürzen und der Zinssatz nach unten zu korrigieren.

T. Mit Schreiben vom 10. Juni 2024 (act. 45) liess sich die Rekurrentin erneut vernehmen, wobei sie die Unabhängigkeit der Bewertung der Schätzungskommission in Zweifel zog und rügte, der einzige Wert, der als Vergleichswert mehr oder weniger hätte herangezogen werden können (GS O._____ und GS P._____), sei nicht berücksichtigt worden. Dieser Wert zeige auch, dass der Käufer der Grundstücke bei der Preisbestimmung keine Diskontierung vorgenommen habe, also eine Diskontierung zu jenem Zeitpunkt kein Thema gewesen sei.

U. Mit Schreiben vom 4. Juli 2024 (act. 46) hielt die Rekursgegnerin an ihren bisherigen Vorbringen und Anträgen fest.

V. Mit Schreiben vom 16. Juli 2024 (act. 48) stellte die Rekurrentin den folgenden Verfahrensantrag:

"Die Rekursgegnerin sei dazu aufzufordern, dem Verwaltungsgericht alle Belege zu den in der Liste "Landverkäufe" (siehe Beilage) aufgeführten Landverkäufe einzureichen."

Zur Begründe wurde angeführt, dass die in Frage stehende Liste nicht beweise, ob die aufgeführten Werte auf tatsächlichen Verkäufen basieren oder ob es sich dabei um Werte handle, die von der Rekursgegnerin für ihre Veranlagungen geschätzt worden seien, wie dies bei der Mehrzahl der mit der Vernehmlassung vorgelegten angeblichen Vergleichsobjekte der Fall gewesen sei. Zudem könne der Liste allein nicht entnommen werden, ob es sich bei den aufgeführten Grundstücken um mit GS C._____ und GS D._____ vergleichbare Grundstücke handle.

W. Mit Schreiben vom 23. August 2024 (act. 50) reichte die Rekursgegnerin unter Festhaltung an ihren bisherigen Vorbringen und Anträgen ihre Stellungnahme zum Verfahrensantrag der Rekurrentin vom 16. Juli 2024 (act. 48) ein und liess sich dabei unter Einbringung eines Verfahrensantrags ihrerseits zusammenfassend wie folgt vernehmen:

Die personenbezogenen Daten in den von ihr zur Verfügung zu stellenden Grundstückskaufverträgen seien der Rekurrentin nicht bekannt zu geben, um einen Rückschluss auf die Vertragsparteien und weitere personenbezogene Informationen zu verhindern. Zu diesem Zweck seien die entsprechenden Stellen entweder durch das angerufene Gericht zu schwärzen oder es sei die Rekursgegnerin zu ermächtigen, die Schwärzung vor Einreichung der Grundstückskaufverträge selbst vorzunehmen.

Im Weiteren wurde sodann ausgeführt, dass es sich bei sämtlichen in der Liste "Landverkäufe" aufgeführten Landverkäufen um tatsächliche Landverkäufe, und nicht wie von der Rekursgegnerin vermutet bzw. angedeutet um Landwerte, welche durch die Rekursgegnerin im Rahmen der Verkehrswertschätzung vorgenommen worden seien, handle. Die Rekursgegnerin sei deshalb ohne Weiteres dazu bereit, die entsprechenden Kaufverträge unter Einhaltung der Datenschutzmassnahmen zur Verfügung zu stellen. Auf die weiteren Ausführungen der Rekursgegnerin wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

X.

X.a Mit Schreiben vom 26. August 2024 (act. 51) teilte das Verwaltungsgericht den Parteien mit, dass gemäss gerichtlicher Praxis die Einsichtnahme in die Grundstückkaufverträge in nicht anonymisierter Form auf der Gerichtskanzlei zu erfolgen habe, ohne die Möglichkeit der Erstellung von Fotokopien oder Fotografien.

X.b Mit Schreiben vom 28. August 2024 (act. 52) erklärte sich die Rekursgegnerin mit dem vom Verwaltungsgericht vorgeschlagenen Vorgehen einverstanden.

X.c Mit Schreiben vom 4. September 2024 (act. 53) äusserte die Rekurrentin ihre Verwunderung über das vom Verwaltungsgericht vorgeschlagene Vorgehen und führte an, dass für den Fall, dass dennoch anonymisiert werde sollte, zumindest die GS-Nummern nicht geschwärzt werden sollten, so dass die Lage der jeweiligen Grundstücke für die Frage der Vergleichbarkeit genau ersichtlich sei. Dass allenfalls mit der GS-Nummer die heutigen Eigentümer ausfindig gemacht werden könnten, heisse nicht zwingend, dass es sich dabei auch um die damaligen Käufer handle. Aus diesem Grund sei in der Geheimhaltung der GS-Nummern kein schutzwürdiges Interesse zu erblicken.

Y. Mit Schreiben vom 16. September 2024 (act. 55) wurde die Rekursgegnerin aufgefordert, dem Gericht Kopien der Grundstückkaufverträge gemäss Liste "Landverkäufe" in unanonymisierter Form bis zum 27. September 2024 einzureichen, was durch die Rekursgegnerin mit Begleitschreiben vom 27. September 2024 (act. 56) erfolgte.

Z. Mit Schreiben vom 21. November 2024 (act. 59) nahm die Rekurrentin zu den am 7. November 2024 eingesehenen Akten Stellung und liessen zusammenfassend ausführen, dass es sich bei der Liste "Landverkäufe" wider Erwarten um effektive Handänderungen handle, diese dennoch mit Blick auf GS C._____ und GS D._____ in verschiedener Hinsicht nicht vergleichbar seien. Am ehesten könnten die Handänderungen der Grundstücke "AE._____" und "AF._____" für einen Vergleich herangezogen werden, wobei aber die vereinbarten Quadratmeterpreise aus den oben dargelegten Gründen nach oben anzupassen seien. Es sei zu vermuten, dass der Schätzungskommission nur die Liste "Landverkäufe" nicht aber auch die entsprechenden Verträge vorgelegen hätten. Ein echtes Bild über das Zustandekommen der diversen Preise habe die Schätzungskommission sich daher nicht machen können. Für eine Plausibilisierung der Schätzung würden diese Werte nicht taugen.

AA. Mit Schreiben vom 31. Januar 2025 (act. 62) reichte die Rekursgegnerin ihre "Abschliessende Stellungnahme" ein, unter Festhaltung an ihren bisherigen Ausführungen und Anträgen. Auf die weiteren Vorbringen wird, sofern erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

AB. Mit Schreiben vom 13. März 2025 (act. 65) liess sich auch die Rekurrentin nochmals vernehmen, unter Festhaltung an den bisherigen Anträgen und Ausführungen. Auf die weiteren Vorbringen der Rekurrentin wird, sofern erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

AC. Mit Schreiben vom 30. April 2025 (act. 68) stellte die Rekursgegnerin unter Festhaltung an den bisherigen Ausführungen und Anträgen den folgenden Verfahrensantrag:

Es sei die Schätzungskommission des Kantons Zug schriftlich aufzufordern, die Entwurfsberechnung offenzulegen, welche die Schätzungskommission des Kantons Zug finalisiert hatte, bevor die Rekursgegnerin die angeforderten Daten zur Verfügung gestellt hatte und schriftlich zum Vorwurf Stellung zu nehmen, dass die Schätzungskommission des Kantons Zug von der Rekursgegnerin bzw. der Liste "Landverkäufe" in der Schätzung beeinflusst wurde.

AD. Mit Schreiben vom 7. Mai 2025 (act. 70) nahm die Rekurrentin Stellung zum Verfahrensantrag der Rekursgegnerin vom 30. April 2025 (act. 68) und führte aus, diesem sei nicht stattzugeben. Dies aus dem Grund, weil der geschätzte Wert selbst bei einer Bestätigung der Schätzungskommission im Sinne der Rekursgegnerin nach wie vor als unglaubwürdig erscheine, weil eine Abdiskontierung absolut unüblich sei und es kein Zufall sein könne, dass nach der Abdiskontierung mehr oder weniger genau der Durchschnittswert der angeblichen Vergleichswerte resultierte, ohne dass die offensichtlich nicht vergleichbaren Handänderungen ausgesondert bzw. nicht berücksichtigt und/oder allenfalls die Werte individuell gewichtet worden wären.

AE. Das Gericht stellte mit Schreiben vom 11. Dezember 2025 zunächst fest, dass zwischen dem Gerichtsgutachter sowie dem Parteigutachter Einigkeit bestehe, dass im konkreten Fall die Lageklassenmethode anzuwenden sei, indes in einem Punkt eine entscheidende Abweichung bestehe, nämlich beim Diskont, welchen der Gerichtsgutachter berücksichtigt habe, der Privatgutachter hingegen nicht. Entsprechend forderte das Gericht den Experten auf, zu dieser Abweichung Stellung zu nehmen (act. 72).

AF. Die Gutachter der Schätzungskommission erläuterten ihr Vorgehen und ihre Methodik mit Schreiben vom 27. Januar 2026 (act. 73). Dabei wiesen sie insbesondere darauf hin, eine Diskontierung sei aufgrund der zeitlich verzögerten Nutzbarkeit (Wartefrist) von Beginn an integraler Bestandteil der Bewertungssystematik gewesen, mithin sei nicht eine Ermessensentscheidung getroffen worden, sondern habe sich die Beantwortung der Frage, ob überhaupt eine Diskontierung vorzunehmen sei, aus einem anerkannten Bewertungsgrundsatz zwingend ergeben. Der finale Berechnungsentwurf habe sodann im November 2023 vorgelegen, d.h. vor Vorlage der Vergleichswerte. Es sei damals ausdrücklich darauf hingewiesen worden, dass sich der diskontierte Landwert – abhängig von der angesetzten Dauer der Wartefrist – in einer Bandbreite von rund Fr. 450.– bis 580.– pro Quadratmeter bewegen werde. Ermessen sei hingegen eingeflossen in das Ansetzen der Dauer der Wartefrist und des Diskontierungssatzes, wobei hier (in beiden Punkten) eher optimistisch zu Gunsten der Rekurrentin geschätzt worden sei.

AG. Die Parteien bezogen hierzu am 25. Februar 2026 (Rekursgegnerin, act. 77) bzw. am 26. März 2026 (Rekurrentin, act. 78) abschliessend Stellung. Die Rekursgegnerin hielt dabei an ihren bisherigen Ausführungen fest. Die Rekurrentin stellte sich hingegen neu auf den Standpunkt, es sei den "Vergleichszahlen" der Vorrang einzuräumen vor "theoretischen Berechnungen". Ihr zufolge liege eine Vergleichstransaktion an vergleichbarer Lage und in der gleichen Bauzone vor, nämlich die Transaktion betreffend das Grundstück "AF._____" mit einer Grundstücksfläche von 18'000 m² und einem Verkaufspreis von Fr. 725.–/m². Gleichzeitig relativiert sie jedoch diese Aussage, indem sie geltend macht, es sei "das Vergleichsgrundstück aufgrund diverser Faktoren weniger wert [...] als die zu schätzenden Grundstücke". Zudem kritisiert sie den Beizug von Daten aus dem Jahr 1995, wobei sie geltend macht, es hätten – wenn an der Diskontierung festgehalten werde – Daten aus dem Jahr 2005 zugrunde gelegt und diese dann um 10 Jahre abdiskontiert werden müssen. In den Basisdaten von 1995 sei hingegen die "Abdiskontierung faktisch bereits berücksichtigt". Die vom Gutachter zitierten Referenzen auf den Gutachtensstandard seien – in den Schätzer-Handbüchern 1998 und 2000, eine Auflage 1990 sei nicht auffindbar – nicht enthalten.

AH. Das Verwaltungsgericht fragte am 22. April 2026 telefonisch bei der Schätzungskommission nach bezüglich Schätzer-Handbuch, Auflage August 1990. Es handelt sich dabei um einen Ordner (Loseblattsammlung), der dort auch konsultiert werden konnte. Soweit der Parteigutachter die Einwände des Rechtsvertreters nicht teilt, ist demnach festzustellen, dass dieses Werk in (Schätzer-)Fachkreisen bekannt ist und Verwendung findet.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1. Gemäss § 187 Abs. 1 in Verbindung mit § 136 Abs. 1 des Steuergesetzes (StG; BGS 632.1) ist gegen Einspracheentscheide der gemeindlichen Kommission für die Grundstückgewinnsteuern innert 30 Tagen der Rekurs an das Verwaltungsgericht zulässig. Der vorliegende Rekurs richtet sich gegen den (revidierten) Einspracheentscheid der Rekursgegnerin vom 31. Mai 2021 (frühestens zugestellt am Folgetag). Das Rekursschreiben wurde am 14. Juni 2021 der Schweizerischen Post übergeben. Der Rekurs wurde damit fristgerecht erhoben, er entspricht auch den übrigen formellen Anforderungen, weshalb er vom Verwaltungsgericht zu prüfen ist.

Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichts (GO VG; BGS 162.11).

2. Mit dem Steuerrekurs können gemäss § 136 Abs. 2 StG alle Mängel des angefochtenen Entscheides und des vorangegangenen Verfahrens gerügt werden. Das Verwaltungsgericht ist bei seinem Entscheid nicht an die Anträge der Parteien gebunden. Es kann alle Steuerfaktoren neu festsetzen und, nach Anhörung der steuerpflichtigen Person, die Veranlagung auch zu deren Nachteil abändern (§ 137 Abs. 2 StG). Dementsprechend sind im Rekursverfahren neue tatsächliche Behauptungen und Beweismittel zulässig, wie auch neue Begehren verfahrensrechtlicher Art gestellt werden können. Dabei können vor dem Verwaltungsgericht auch solche Noven vorgebracht werden, welche schon im Einschätzungs- und/ oder Einspracheverfahren in den Prozess hätten eingebracht werden können. Darüber hinaus ist es den Parteien grundsätzlich gestattet, vor dem Gericht gegenüber dem Verfahren vor der Einspracheinstanz neue Rechtsbegehren zu stellen oder ihre Begehren auszuweiten (Richner et al., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl. 2021 [nachfolgend: Zürcher StG], § 147 N 37 f.).

3. Gemäss § 187 Abs. 1 i.V.m. § 124 Abs. 1 StG haben die Veranlagungsbehörden zusammen mit dem Steuerpflichtigen die für eine vollständige und richtige Besteuerung massgebenden tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse festzustellen. Dabei gilt die Grundregel, dass die Veranlagungsbehörde die objektive Beweislast für steuerbegründende, die steuerpflichtige Person dagegen für steuermindernde Tatbestandsmerkmale des Steueranspruchs trägt, wenn trotz Untersuchung von Amtes wegen der rechtserhebliche Sachverhalt ungewiss geblieben ist. Die Beweislast für steuerbegründende Tatsachen

kann indes namentlich dann der steuerpflichtigen Person obliegen, wenn diese die mögliche und zumutbare Mitwirkung bei der Abklärung des steuererheblichen Sachverhalts pflichtwidrig und in schuldhafter Weise unterlassen hat. Wirkt die steuerpflichtige Person pflichtgemäss mit, bleibt es bei der Grundregel, wonach die Veranlagungsbehörde die Beweislast für steuerbegründende Tatsachen zu tragen hat (Richner et al., Handkommentar zum DBG, 4. Aufl. 2023, Art. 123 N 78).

4.

4.1 Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen die Gewinne, die aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens oder von Anteilen an solchen erzielt werden (§ 189 Abs. 1 StG). Grundstücksgewinn ist gemäss § 193 Abs. 1 StG der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und anrechenbare Aufwendungen sowie der bei Überführung ins Privatvermögen besteuerte Gewinn) übersteigt. Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen der erwerbenden Person (§ 195 Abs. 1 StG). Liegt die massgebende Handänderung mehr als 25 Jahre zurück, kann die steuerpflichtige Person anstelle des Erwerbspreises den Verkehrswert des Grundstückes vor 25 Jahren in Anrechnung bringen. In diesem Fall beträgt die anrechenbare Besitzdauer ebenfalls 25 Jahre (§ 195 Abs. 2 StG).

4.2 Der Verkehrswert eines Grundstücks ist nach objektiven Grundsätzen zu ermitteln und entspricht dem Preis, der für das Grundstück nach dessen rechtlichen Gegebenheiten und dessen tatsächlichen Eigenschaften im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am fraglichen Bewertungsstichtag (in casu: am 21. April 1995) mutmasslich zu erzielen gewesen wäre. Als gewöhnlicher Geschäftsverkehr wird der Handel am freien Markt bezeichnet, bei dem sich der Preis nach marktwirtschaftlichen Gegebenheiten auf der Grundlage von Angebot und Nachfrage bildet und bei dem jeder Vertragspartner ohne Zwang und ohne Not, sondern freiwillig und in Wahrung seiner Interessen zu handeln in der Lage ist (Richner et al., Zürcher StG, a.a.O., § 220 N 123 f.). Der Verkehrswert kann nicht in jedem Fall mit dem bezahlten Preis gleichgesetzt werden, denn der Preis eines Grundstücks muss nicht seinem Wert entsprechen. Es ist grundsätzlich untauglich, aus einem erzielten heutigen Verkaufserlös auf einen ebenso hohen Verkehrswert vor 25 Jahren mittels Diskontierung schliessen zu wollen. Der Verkehrswert kann auch nicht durch Rechtsgeschäfte bestimmt werden, die durch ausserordentliche Umstände zustande gekommen sind (wie z.B. Notverkäufe, Zwangsvollstreckung, Spekulationskäufe). Bei Grundstücken bestimmt der Markt am Ort der gelegenen Sache den Verkehrswert. Der Bewertungsstichtag ist massgebend für die Beantwortung aller relevanten Fragen, d.h. auf diesen Zeitpunkt ist eine Momen-

taufnahme vorzunehmen. So sind der Zustand des Grundstücks in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht wie auch allfällige Indexzahlen (Baukostenindex, Gebäudeversicherungswerte, Mietpreisindex etc.) massgebend. Auch der Hypothekarzinssatz, die bau- und mietrechtlichen Rahmenbedingungen, das allgemeine wirtschaftliche Umfeld sowie die Infrastruktur am Bewertungsstichtag sind festzulegen (Richner et al., Zürcher StG, a.a.O., § 220 N 126 ff.).

4.3 Der Verkehrswert in diesem Sinne ist – wie die Rekursgegnerin zu Recht ausführte – aufgrund von Schätzungen zu ermitteln. Die Verkehrswertschätzung hat dabei nach jenen Überlegungen zu erfolgen, die der Liegenschaftshandel üblicherweise anstellt bzw. vor 25 Jahren angestellt hätte. Dabei sind nicht nur Überlegungen der Immobilienwirtschaft, sondern auch solche des Kreditgewerbes zu berücksichtigen. Da der Verkehrswert auf dem Weg der Schätzung zu ermitteln ist, ergeben sich zwangsläufig Unschärfen. Bei aller Sorgfalt bleibt eine Schätzung eine Schätzung, deren Ergebnis sich nicht mathematisch beweisen lässt. Schätzen mehrere Personen dasselbe Grundstück, so ergeben sich zwingend Abweichungen. Abweichungen bis zu 10 % werden dabei als normal erachtet. Der geschätzte Verkehrswert bewegt sich immer in einer gewissen Bandbreite. Die vertretbare Bandbreite hängt dabei vom jeweiligen Objekt ab. Bei gängigen Grundstücken mit einem entsprechend grossen Markt wird die Bandbreite regelmässig enger sein, bei einem aussergewöhnlichen Objekt grösser. Der zu schätzende Verkehrswert liegt in der gewichteten Mitte der vertretbaren Bandbreite, da bei der Verkehrswertschätzung auf einen Mittelwert abzustellen ist. Diese Einsicht hat zur Folge, dass der schätzungsweise ermittelte Verkehrswert nicht auf Franken und Rappen anzugeben ist, wird doch damit eine nicht vorhandene mathematische Genauigkeit vorgegaukelt (Richner et al., Zürcher StG, a.a.O., § 220 N 134 ff.).

Bei unüberbauten Grundstücken ist einzig der Landwert (Bodenwert) zu ermitteln (Richner et al., Zürcher StG, a.a.O., § 220 N 150). Bei der Verkehrswertschätzung von überbauten Grundstücken wird in der Regel sowohl der Realwert, der sich aus dem Landwert, dem Bauwert und den Nebenkosten (Erschliessung, Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten) zusammensetzt, als auch der Ertragswert (kapitalisierte Mieterträge) ermittelt (Richner et al., Zürcher StG, a.a.O. § 220 N 176 f.). Bei Wohnliegenschaften, die aufgrund ihrer Gestaltung in erster Linie der Eigennutzung dienen, kommt dem Realwert ausschlaggebende Bedeutung zu, weshalb kein Ertragswert berücksichtigt wird (Richner et al., Zürcher StG, a.a.O., § 220 N 179).

5.

5.1 Vorliegend sind sich die Parteien einig, dass – wie in § 195 Abs. 2 StG vorgesehen – für die Ermittlung des steuerbaren Grundstückgewinns aus der Veräusserung der Landparzellen GS C. _____ und GS D. _____ durch die Rekurrentin am 21. April 2020 (Datum öffentliche Beurkundung) anstelle des Erwerbspreises deren "Verkehrswerte vor 25 Jahren" bei den Anlagekosten in Anrechnung zu bringen sind, da die massgebenden Handänderungen mehr als 25 Jahre zurückliegen. Beim in diesem Sinne definierten "Verkehrswert vor 25 Jahren" handelt es sich in zeitlicher Hinsicht um den Verkehrswert, welcher den streitbetroffenen Grundstücken im Jahre 1995 zugemessen worden wäre (vgl. eingehend oben E. 4).

5.2 Zwischen den Parteien strittig ist hingegen, wie dieser "Verkehrswert vor 25 Jahren" zu ermitteln ist. Die übrigen, im Veranlagungs- und Einspracheverfahren festgestellten Positionen der Grundstückgewinnermittlung, wie Veräusserungserlös und übrige Positionen der Anlagekosten von GS C. _____ und GS D. _____, blieben unbestritten und geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

Was diesen "Landwert vor 25 Jahren" betrifft, beantragt die Rekurrentin einen solchen von Fr. 1'016.46 pro Quadratmeter einzusetzen (als Mittelwert aus den von ihrem Gutachter nach der Lageklassen- und der Residualwertmethode ermittelten Landwerten), wogegen die Vorinstanz (und Rekursgegnerin) diesen mit Fr. 580.– pro Quadratmeter festgestellt hat, woran sie festhält (primär basierend auf einem sich aus herangezogenen Vergleichshandänderungen berechneten Durchschnittslandwert, welcher mit dem im Gerichtsgutachten nach der Lageklassenmethode ermittelten Landwert von Fr. 546.– pro Quadratmeter gestützt werde).

6.

6.1 Der Verkehrswert von Grundstücken kann nach verschiedenen Methoden ermittelt werden, nämlich der Preisvergleichsmethode, der Sachwertmethode und der Ertragswertmethode. Als weitere Modelle kommen die Rückwärtsrechnung, die Lageklassenmethode und die Strukturzahlenmethode in Frage. Die Vergleichsmethode wird bei der Schätzung von unüberbauten Grundstücken als Haupt-, die anderen als Hilfsmethoden bezeichnet. Die Vergleichsmethode basiert darauf, dass aufgrund von vergleichbaren Objekten, welche in der fraglichen Zeit tatsächlich verkauft wurden, auf den Wert des zu schätzenden Grundstückes geschlossen wird. Die Vergleichsmethode wird in der Gerichts- und Verwaltungspraxis deutlich favorisiert, und zwar unabhängig davon, ob es sich um überbaute

oder unüberbaute Grundstücke handelt (Richner et al., Zürcher StG, a.a.O., § 220 N 138 f.). Bei der Schätzung von unüberbauten Grundstücken soll – soweit möglich – auf die Vergleichspreise abgestellt werden, die im gleichen Zeitraum für ähnliche unüberbaute Grundstücke erzielt wurden. Dies galt bereits im fraglichen Zeitpunkt, im Jahr 1990, und gilt bis heute (zum Ganzen: Richner et al., Zürcher StG, a.a.O., § 220 N 153 ff., mit Hinweisen auf die Verwaltungs- und Gerichtspraxis; VGer ZG A 2018 26 vom 19. November 2019 E. 3.3; Schätzer-Handbuch der Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten, Ausgabe August 1990, Kapitel III/3, Ziff. 3.3.6.1 [aktuellste Ausgabe im Schätzungszeitpunkt 1995]; Schätzer-Handbuch der Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten, Ausgabe 2019, Kapitel 3.2 [heute aktuellste Ausgabe]; schliesslich BGer 1C_224/2025 vom 24. September 2025 E. 4.2 mit weiteren Hinweisen).

6.2 Die Dominanz der Vergleichsmethode in der Praxis darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass diese nicht die einzige Schätzungsmethode ist. Bei komplexeren Liegenschaften mit z.B. gewerblich industrieller Nutzung kann es sich aufgrund der wesensmässigen Ungenauigkeit von Schätzungen aufdrängen, dass mehrere alternative Schätzungsmethoden in den Wertfeststellungsprozess einbezogen werden (pluralistische Immobilienbewertung; Richner et al., Zürcher StG, a.a.O., § 220 N 141). Dies gilt insbesondere dann, wenn geeignete Vergleichspreise fehlen (BGE 102 Ib 353 E. 2 am Schluss) oder die statistische Methode (Vergleichsmethode) zu keinem eindeutigen Resultat führt (BGE 122 I 168 E. 3b/cc). Das kann z.B. dann der Fall sein, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, die mit keinen anderen Grundstücken vergleichbar sind. Müsste einer so grossen Vielzahl von Unterschieden durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden, verliert die Vergleichsmethode letztlich ihren Vorteil, der darin liegt, dass ihr reale Transaktionen und nicht bloss Annahmen zugrunde liegen, die so oder anders getroffen werden können (vgl. BGer 1C_224/2025 vom 24. September 2025 E. 5.2).

7. Das Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise aus dem Jahr 1995 bzw. dass diese zu einem eindeutigen Resultat führen könnten, wird vorliegend von der Rekurrentin in extenso bestritten und von der Rekursgegnerin mit ebenso ausschweifender Begründung bejaht.

Sowohl aus dem Gerichtsgutachten als auch aus den von der Rekurrentin eingereichten "Schätzungsgutachten G._____" geht explizit bzw. aufgrund der zur Anwendung gebrachten Schätzungsmethoden hervor, dass geeignete Vergleichspreise fehlten. So wird im Gerichtsgutachten ausgeführt, dass sich die Ermittlung des Verkehrswertes einer In-

dustrie- bzw. Gewerbefläche in einer Reservezone nach damaligem Recht des Kantons Zug für das Jahr 1995 als Herausforderung erwiesen habe, dass trotz intensiven Abklärungen bei verschiedenen Behörden nur wenige Transaktionsdaten für im weiteren Sinne vergleichbare Objekte eruiert werden konnten und die Schätzungskommission daher eine direkte Herleitung des Verkehrswertes von GS C. _____ und GS D. _____ im Jahr 1995 aufgrund der dünnen Datenlage aus Vergleichshandänderungen als nicht haltbar erachte. Die Ermittlung des Landwertes per 1995 sei daher hauptsächlich nach der Lageklassenmethode erfolgt. Die statistische Methode und die Residualwertmethode seien lediglich zur Plausibilisierung herangezogen worden (act. 33, Ziff. 2.1 und 2.2.).

Folgt man den gutachterlichen Einschätzungen der damit beauftragten professionellen und im Kanton Zug grundsätzlich anerkannten Immobilienschätzer, insbesondere dem gerichtlich beauftragten Gutachter der kantonalen Grundstückschätzungskommission, wäre zu konkludieren, dass vorliegend nicht genügend vergleichbare Handänderungen vorliegen und daher die Vergleichsmethode allein zur Ermittlung des Landwertes von GS C. _____ und GS D. _____ im Jahr 1995 zu keinem verwertbaren Resultat führt, wie dies auch von der Rekurrentin mit Ausnahme ihrer letzten Eingabe (act. 78) durchwegs vertreten wurde.

Bei der Würdigung der Gutachten kann sich die gerichtliche Prüfung darauf beschränken, ob das Gutachten auf zutreffenden **Rechtsgrundlagen** beruht, **vollständig, klar**, gehörig **begründet** und **widerspruchsfrei** ist und ob der Gutachter hinreichende **Sachkenntnis** und die nötige **Unbefangenheit** bewiesen hat (Richner et al., Zürcher StG, a.a.O., § 132 N 42). Nicht Aufgabe des Gerichts ist es, gleichsam als Obergutachtensstelle im Detail ein pflichtgemäss ausgeübtes Ermessen einer Gutachtensperson in jedem Einzelpunkt zu hinterfragen und nach eigenem Gutdünken anzupassen. Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf ein Gericht in Fachfragen nicht ohne triftige Gründe von Sachverständigengutachten abweichen, auch wenn ihm eine freie Beweiswürdigung zusteht (vgl. etwa BGE 150 II 133 E. 4.1.3 mit Hinweisen). Es erschiene in der Tat wenig stringent, würde das Gericht gerade wegen fehlender eigener Fachkenntnis ein sachverständiges Gutachten einholen, nur um dessen Resultate dann nach eigenem Ermessen zu korrigieren. Vielmehr hat das Gericht bei Zweifeln oder Unklarheiten primär Rückfragen an den von ihm ausgewählten Sachverständigen zu stellen, um diese im Idealfall ausräumen zu können.

8. Zur Verkehrswertschätzung der Schätzungskommission vom 8. Januar 2024 (Gerichtsgutachten, act. 33) lässt sich im Wesentlichen das Folgende sagen:

8.1 Der Schätzungskommission kommt zweifelsohne hinreichende Sachkenntnis zu, die hier interessierenden Liegenschaftsbewertungen vorzunehmen. Ihr Tätigwerden im Bereich der Grundstückgewinnsteuer ist in § 124 Abs. 2 i.V.m. § 187 Abs. 1 StG vorgesehen. Die Ausstandsbegehren gemäss gerichtlichem Gutachterauftrag wurden eingehalten, sodass der Schätzungskommission Unbefangenheit attestiert werden kann, was auch von den Parteien nicht angezweifelt wird. Der konkret tätig gewordene Schätzer, AG._____, ist Immobilienbewerter mit eidgenössischem Fähigkeitsausweis und kann sich mithin auch persönlich über die für eine Immobilienschätzung nötige Fachkenntnis ausweisen. Befangenheitsgründe bezüglich seiner Person wurden zudem weder geltend gemacht, noch sind sie ersichtlich.

8.2 Die Schätzungskommission ermittelte den strittigen Landwert von GS C._____ und GS D._____ per 1995 mittels der Lageklassenmethode als "Baulandwert" (Gewerbebauland), d.h. in der Annahme, die 1995 lediglich der Reservebauzone zugehörigen Grundstücke würden innert zehn Jahren tatsächlich der Gewerbebauzone zugeführt und überbaut, basierend auf dem Lageklassenschlüssel aus dem Jahr 1995, und mit der Begründung, eine direkte Herleitung des Verkehrswertes von GS C._____ und GS D._____ über Transaktionen für im weiteren Sinne vergleichbare Objekte sei aufgrund der dünnen Datenlage nicht haltbar (vgl. im Detail Gerichtsgutachten Ziff. 2). Es resultierte für GS C._____ und GS D._____ per 1995 ein Landwert vor Diskontabzug von Fr. 23'518'914.– (Fr. 933.–/m² für 25'210 m²) und hierauf basierend ein für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer relevanter Verkehrswert per 1995 nach Diskontabzug von Fr. 13'770'000.– (Fr. 546.–/m² für 25'210 m²; act. 33 Ziff. 9).

8.3 Der von der Rekursgegnerin anfänglich zu den von der Rekurrentin beigebrachten Verkehrswertschätzungen erhobene Einwand, die Lageklassenmethode sei eine moderne, im Jahr 1995 nicht übliche Bewertungsmethode gewesen, wurde gegenüber dem Gerichtsgutachten nicht mehr substantiiert und die Anwendung der Lageklassenmethode in ihren Stellungnahmen nicht beanstandet; die Rekursgegnerin sieht sich viel mehr in dem von ihr nach der statistischen Methode (Vergleichsmethode) ermittelten Landwert für GS C._____ und GS D._____ von Fr. 580.–/m² bestätigt (act. 40, Rz. 3–9 und 16).

8.4 Seitens der Rekurrentin wird nicht (mehr) die Lageklassenmethode als solche, jedoch werden die von der Schätzungskommission dabei verwendeten Parameter moniert. Feststellend, dass im Gerichtsgutachten vorab, d.h. vor Diskontabzug, ein Landwert von Fr. 933.–/m² resultierte und somit ein Wert, welcher dem von G. _____ mit Schätzung vom 17. Dezember 2021 ermittelten Landwert von Fr. 900.–/m² (Rek-act. 18) nahe komme, werden insbesondere die im Gerichtsgutachten vorgenommene Diskontierung über zehn Jahre (Zeitspanne bis zur Entlassung aus der Reservezone und der Realisierung einer Überbauung) und der dabei verwendete Diskontsatz (5,5 %) sowie das Heranziehen von wiederum nicht vergleichbaren Handänderungen zur Plausibilisierung von der Rekurrentin als nicht sachgerecht gerügt (act. 41, Rz. 3–6 und act. 78, S. 2).

8.5 Die in den diversen Eingaben der Parteien in extenso dargelegten – einander weitgehend widersprechenden – Überlegungen zu Gleich- und Ungleichheiten der von der Grundstückgewinnsteuerkommission beigezogenen Grundstücke zeigen primär eines auf, nämlich dass vorliegend Grundstücke zu schätzen waren, die sich aufgrund ihrer speziellen Charakteristika nur sehr begrenzt vergleichen liessen mit anderen vor 25 Jahren tatsächlich am Markt gehandelten Grundstücken. Die Grundstückgewinnsteuerkommission hat sich trotz dieser Tatsache entschieden, nach der statistischen Methode zu schätzen und dabei den massgeblichen Unterschieden bei den berücksichtigten Preisen Rechnung zu tragen. Es handelte sich dabei letztlich um einen Ermessensentscheid in der Methodenwahl, der insofern als vertretbar erscheint, als sich die mit den lokalen Verhältnissen (heute und vor 25 Jahren) am besten vertraute Grundstückgewinnsteuerkommission Baar mit einer gewissen Berechtigung zutrauen durfte, den zahlreichen Unterschieden zwischen den Vergleichsobjekten beim Preis in einer vertretbaren Weise Rechnung tragen zu können. Die gerichtliche – oder überhaupt eine objektivierte – Überprüfung ihres Vorgehens, welche die Rekurrentin verlangt, lässt sich jedoch durch Dritte, etwa auch Verwaltungsgericht oder Schätzungskommission, die nicht über dieselben lokalen Ortskenntnisse verfügen, faktisch kaum seriös überprüfen. Es erstaunt entsprechend nicht, dass das Ergebnis der Schätzung kontrovers diskutiert und in zahlreichen Punkten angegriffen wurde, was aber letztlich nur belegt, was auch der Gerichtsgutachter schlussfolgerte, nämlich dass wirklich hinreichend vergleichbare Vergleichshandänderungen nicht existierten und folglich zur externen Überprüfung des Ergebnisses der Grundstückgewinnsteuerkommission zwingend andere Bewertungsmethoden beizuziehen seien. Mit Blick darauf ist zunächst festzuhalten, dass die Schätzungskommission korrekterweise die strittigen Landwerte mit einer alternativen Bewertungsmethode ermittelte.

8.6 Gemäss fachkundiger Einschätzung der Schätzungskommission – worin ihr der Parteigutachter G._____ beipflichtet, stellte er doch auch auf diese Methode ab – galt sodann die Lageklassenmethode gemäss den von ihr konsultierten Quellen (Schätzer-Handbuch des VKG, 1990; Nägeli/Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, 4. Aufl. 1997) als die damals gängigste Methode zur Landwertermittlung (Gerichtsgutachten Ziff. 2.1), was sich auch der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entnehmen lässt (BGE 122 I 168 E. 3b/cc; BGE 102 Ib 353 E. 2). Die im Gerichtsgutachten zur Landwertermittlung unter der Lageklassenmethode verwendeten Parameter erscheinen dem Gericht sodann im Grundsatz vollständig, klar und verständlich. Es ist daher grundlegend nicht zu beanstanden, dass die Schätzungskommission den strittigen Landwert per 1995 nach der Lageklassenmethode (anstelle der Vergleichsmethode) ermittelt hat, um den von der Grundstücksgewinnsteuerkommission Baar festgesetzten Landwert vor 25 Jahren objektiv zu überprüfen.

9. Basierend auf dem Vorstehenden lässt sich für das Gericht betreffend Landwertermittlung für GS C._____ und GS D._____ im Jahr 1995 zusammenfassend das Folgende feststellen:

9.1 Die Schätzungskommission bediente sich der Lageklassenmethode, welche vorliegend eine mögliche alternative Bewertungsmethode darstellt. Als technische Methode, mit vielen variablen Parametern, mahnt das Bundesgericht bei der Anwendung der Lageklassenmethode zur Vorsicht und Sorgfalt, da diese, gleich wie die Residualwertmethode, auf nicht durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhe und selbst ziffernmässig geringe Differenzen bei den einzelnen Ausgangswerten und Parametern erhebliche Resultatstreuungen entstehen liessen (Gerichtsgutachten Ziff. 2.1, mit Verweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Mit zu diesen sensitiven Parametern gehört zweifelsohne die von der Schätzungskommission vorgenommene Diskontierung, wo je nach Festsetzung von Diskontdauer und -zinssatz das Endresultat erheblichen Schwankungen unterliegt. So stellt schliesslich auch die Schätzungskommission fest, dass der via Lageklassenmethode ermittelte Landwert per 1995 von GS C._____ und GS D._____ von Fr. 546.-/m² (nach Diskontierung) die "übliche" Schätzungstoleranz beinhalte (Gerichtsgutachten Ziff. 9 am Schluss).

9.2

9.2.1 Die von der Rekurrentin zu den Akten gegebenen Verkehrswertschätzungen stellen zwar Parteigutachten dar, sind jedoch für die vorliegende, komplexe und herausfor-

dernde Landbewertung per 1995 nicht einfach aus dem Recht zu weisen. Sie wurden von einem ebenfalls anerkannten und qualifizierten Immobilienschätzer erstellt (G._____, H._____ AG), welcher, gleich wie das Gerichtsgutachten, den hier interessierenden Landwert per 1995 von Anfang an nicht nach der statistischen, sondern ebenfalls nach der Lageklassenmethode und zusätzlich der Residualwertmethode ermittelte. In seiner dritten revidierten Immobilienschätzung vom 17. Dezember 2021 (Rek-act. 18; nachfolgend: Parteigutachten) ermittelte der Schätzer, gemäss Rekurrentin unter Berücksichtigung der zu den vorgängigen zwei Immobilienschätzungen seitens der Rekursgegnerin vorgebrachten Kritik und nun auf Vergleichspreisen gleichartiger Gewerbeliegenschaften basierend (act. 10, S. 11 zu Rz. 36), für GS C._____ und GS D._____ insgesamt (für beide Parzellen) einen Landwert per 1995 von (gerundet) Fr. 23'900'000.–, als Mittelwert aus den Landwerten gemäss Lageklassenmethode von Fr. 24'523'304.– und der Residualwertmethode von Fr. 23'303'941.– (Rek-act. 18, S. 1). Die Bewertung basiert auf einem vom Schätzer im Jahr 1995 total berücksichtigten Grundmass von 26'389 m² (GS C._____ = 5'562 m² plus GS D._____ = 20'827 m²). Dieses Grundmass weicht von der im Jahr 2020 von der Rekurrentin veräusserten Grundstückfläche (total 25'210 m² für GS C._____ und GS D._____) ab, was seinen Grund gemäss deren unbestrittener Darstellung offenbar darin findet, dass 1'179 m² zwischenzeitlich dem Kanton und der Stadt Zug ohne Ausnützungsanteil abgetreten wurden, sodass der im Parteigutachten für die 26'389 m² ermittelte Landwert ohne Weiteres wertmässig für die im Jahr 2020 veräusserten 25'210 m² gelte (act. 1, Rz. 1.2 und 2.8).

Die Berücksichtigung unterschiedlicher Parzellenflächen bei den Anlagekosten (vorliegend für das Jahr 1995) und beim Veräusserungserlös (vorliegend für das Jahr 2020) widerspricht an sich dem im Grundstückgewinnsteuerrecht geltenden Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse, wonach Anlagewert und Erlös sich umfänglich und inhaltlich auf das gleiche Grundstück zu beziehen haben. Verändern sich die materielle Substanz oder der rechtliche Inhalt eines Grundstücks während der massgeblichen Besitzesdauer, so sind für den Erwerbszeitpunkt (bzw. vorliegend auf den Zeitpunkt vor 25 Jahren) oder auf den Veräusserungszeitpunkt durch Zu- oder Abrechnungen vergleichbare Verhältnisse zu schaffen. Auf Zu- oder Abrechnungen kann jedoch verzichtet werden, wenn angenommen werden darf, dass die Substanzveränderung (vorliegend die Verringerung in der Parzellengrösse) in die Preisbildung keinen Eingang gefunden hat (Richner et al., Zürcher StG, a.a.O., § 219 N 8 ff.). Da vorliegend die Abtretung der 1'179 m² an Kanton und Stadt Zug ohne Ausnützung erfolgte, somit die bewertungstechnisch relevante Ausnützung uneingeschränkt auf der Restfläche (25'210 m²) von GS C._____ und GS D._____ ver-

blieb, erscheint der Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse aus dem Umstand, dass im Parteigutachten mit einer totalen Grundfläche von 26'389 m² gerechnet wurde, nicht verletzt.

9.2.2 Die Rekursgegnerin bemängelt am Parteigutachten im Wesentlichen, die verwendeten Bewertungskriterien (wie Verkaufserlös, Bau- und Baunebenkosten, Bauvolumina, Projektannahmen unter Annahme eines Bebauungsplans) basierten vorwiegend auf hypothetischen Annahmen des Schätzers, die nicht begründet und daher nicht nachvollzogen werden könnten (act. 6, Rz. 40 ff.); gleichzeitig stellte sie aber selber fest, dass die einer Landwertberechnung zugrunde gelegten Faktoren von Schätzer zu Schätzer in einem bestimmten Rahmen variieren können (act. 14, Rz. 5).

9.3 Die technischen Landwertbewertungen der Schätzungskommission im Gerichtsgutachten (Lageklassenmethode) bzw. im Parteigutachten von G._____ (Mittelwert aus Lageklassen- und Residualwertmethode) basieren beide, wenn auch nicht in den genau gleichen Punkten, auf hypothetischen Annahmen, die durch die Schätzer getroffen wurden und getroffen werden mussten und die sich, da zukunftsbezogen und auf Einschätzungen der Schätzer basierend, in diesem Sinne nicht, wie von den Parteien zu Unrecht beanstandet, mit absoluter Sicherheit begründen und beweisen lassen.

9.3.1 Bemerkenswert ist dabei, dass beide Schätzer in Anwendung der Lageklassenmethode bezüglich des vor Diskontierungsabzug ermittelten Landwertes zu vergleichbaren Resultaten kommen (Fr. 24'523'304.– vs. Fr. 23'518'914.–). Die Abweichung beträgt rund 4 %, was offensichtlich im Toleranzbereich liegt. Resultatbezogen bestehen die wesentlichsten Unterschiede vorliegend in der vom Gerichtsgutachter getroffenen Annahme, ein potentieller Landkäufer hätte 1995 einen Diskontabzug geltend gemacht (mit Diskontierung über 10 Jahre bei einem Diskontsatz von 5,5 %), wogegen das Privatgutachten gegenteilig hypothetisch davon ausging, ein potentieller Käufer wäre sogar bereit gewesen, selbst das Bebauungsplanpotential (mit höherer Ausnutzung und Baumassenziffer) beim Kauf von Industrie- bzw. Gewerbefläche in der noch nicht baureifen Reservezone beim Kauf im Jahr 1995 zu vergüten, und dies ohne Diskontabzug.

Beide diesbezüglich von den Schätzern getroffenen Annahmen hätten am Markt wohl eintreffen können. Welcher Landwert bei einem Verkauf im Jahr 1995 tatsächlich hätte realisiert werden können, wäre letztlich bei diesen speziellen Grundstücken sehr stark von der Person des potenziellen Käufers abhängig gewesen, so von dessen Plänen, zeitlichen Ho-

rizonten und seiner Finanzkraft, somit von bewertungstechnisch relevanten, jedoch sehr subjektiven und individuellen Elementen.

9.3.2 Welches der beiden im Gerichts- bzw. Parteigutachten angenommen Verkaufsszenarien sich im Jahr 1995 tatsächlich verwirklicht hätte, lässt sich selbstredend nicht beweisen, da ein Verkauf ja tatsächlich nicht erfolgte. Eine hypothetische Schätzung des Verkehrswertes vor 25 darf jedoch nicht von einem Extremszenario ausgehen – so wie dies das Parteigutachten G._____ sehr optimistisch tut –, sondern muss versuchen, einen objektiv wahrscheinlichsten Erwartungswert zu ermitteln. Konkret haben denn auch die Gutachter der Schätzungskommission auf Nachfrage des Gerichts hin dargelegt, dass sie beim Treffen von Annahmen jeweils versuchten, einen mittleren, sachlich begründbaren Wert zugrunde zu legen (act. 73). Ihre diesbezüglichen Erläuterungen sind nachvollziehbar und plausibel und es sind keine offensichtlichen Mängel erkennbar, die es erlauben oder gebieten würden, vom grundsätzlich beweiskräftigen Gerichtsgutachten abzuweichen (vgl. vorstehend E. 7). Im Zweifel hat das Gericht bei dieser Ausgangslage deshalb, wie dies soeben aufgezeigt wurde, dem Gerichtsgutachten zu folgen. Der Gerichtsgutachter legte insbesondere nachvollziehbar dar, dass sich allgemeinnotorisch die Schweizer Wirtschaft zwischen den Jahren 1990 und 1996 zunächst in einer Rezession, dann in einer Stagnation befand. Dies führt zur Würdigung, dass zurückbezogen auf das Jahr 1995 sicher nicht vom optimistischsten aller Szenarien als wahrscheinlichstes Szenario ausgegangen werden kann (wie dies der Privatgutachter zugunsten seiner Klienten tut).

9.3.3 Soweit die Rekurrentin ausführt, für die Diskontierung hätten die Ertragswerte 2005 beigezogen werden müssen, die alsdann auf das Jahr 1995 abdiskontieren gewesen wären, übersieht sie, dass ein solches Vorgehen der Lageklassenmethode fremd wäre, die gerade nicht Erträge abdiskontiert. Vielmehr wurde vorliegend ein Landwert ermittelt, der grundsätzlich auf der im Jahr 1995 für die Zukunft angenommenen, jedoch nach wie vor unsicheren, hypothetischen Nutzung des Grundstücks basierte; dieser wurde dann abdiskontiert, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die entsprechende Nutzung erst in ca. zehn Jahren nach Zuführung der strittigen Grundstücke überhaupt in eine Bauzone (für Industrie- bzw. Gewerbeland), würde erfolgen können, was nota bene nicht willkürlich erscheint, sondern auf zutreffenden Annahmen basierte. Methodisch fehlerhaft wäre es, so wie von der Rekurrentin vorgeschlagen, nun im Nachhinein basierend auf den nachträglich bekannten Zahlen zu 2005 abzustellen und diese auf 1995 zurückzurechnen. Dies gilt umso mehr, als das Grundstück tatsächlich im Jahr 2005 noch keineswegs überbaut war, sondern nach wie vor nicht Bauland, sondern Reservezonenland (Wohnzone

W3) darstellte (act. 33, S. 3, Ziff. 3). Was die Rekurrentin verlangt, liefe demnach darauf hinaus, erst nachträglich bekannte, für sie vorteilhafte, Zahlen des Jahres 2005 beizuziehen, obwohl eine entsprechende Erwartung 1995 noch nicht bestanden haben konnte und auch tatsächlich die Erwartung aus Sicht 1995 – nämlich, dass bis 2005 eine Überbauung realisiert wäre – sich nicht bewahrheitete. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass aufgrund der vom Gerichtsgutachter angewendeten Schätzungsmethode (Lageklassenmethode) der hier strittige Landwert im Jahr 1995 de-facto als "Baulandwert" (d.h. als anteiliger Wert einer für die Zukunft angenommenen, maximal möglichen Büro- bzw. Gewerbenutzung) ermittelt wurde, obwohl es sich im Jahr 1995 bei GS C._____ und GS D._____ nicht um "Bauland", sondern um "Reservezonenland" gehandelt hatte, welches erst im Jahr 2013 die Baureife überhaupt erreichte (mit der Zuteilung von der Reservezone in die Wohnzone W3; act. 33, S. 3, Ziff. 3), erscheint die vom Gerichtsgutachter vorgenommene Diskontierung (mit angenommenem Zeitraum von zehn Jahren) noch viel weniger als unangemessen oder gar falsch, sondern, wie vom Gerichtsgutachter ausgeführt, wohl eher zum Vorteil der Rekurrentin ausgefallen.

9.4 Zusammenfassend kommt das Gericht zum Schluss, dass es beim durch den Gerichtsgutachter ermittelten Wert von Fr. 546.–/m² grundsätzlich sein Bewenden haben muss. Darauf abzustellen würde eine reformatio in peius zulasten der Rekurrentin bedeuten. Hiervon ist indes abzusehen: Selbst die Vorinstanz und Rekursgegnerin verlangt solches nicht; auch das Interesse an der allgemeinen Durchsetzung des Rechts verlangt es nicht. Wie vorliegend klar zutage getreten ist, haftet der Schätzung ein gewisses Ermessen an, umso mehr, wenn auf 25 Jahre zurück geschätzt werden muss. Die Schätzungskommission selber legte in ihrer ergänzenden Stellungnahme offen, dass ihre Berechnungen eine Bandbreite ergaben, die sich zwischen Fr. 450.– und Fr. 580.– aufspannte (vgl. oben Sachverhalt lit. AF). Der von der Vorinstanz ermittelte Wert liegt mithin klarerweise innerhalb der Bandbreite der zulässigen Werte; es verlangen demnach keine zwingenden Überlegungen danach, ihn zu korrigieren.

9.5 Im Hinblick auf die Beweisführung resultiert aus Art. 29 Abs. 2 BV kein genereller Anspruch auf eine Beweisabnahme, wenn sich das Gericht aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener antizipierter Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebung nicht geändert würde (sog. antizipierte Beweiswürdigung; BGer 2C_732/2022 vom 2. März 2023 E. 4.1). Dies trifft vorliegend zu, sodass sich im Sinne der antizipierten Beweiswürdigung die Abnahme weiterer, von den Parteien beantragter Beweise, wie Au-

genschein oder Parteibefragungen, erübrigen. Die angebotenen Beweise erscheinen als bloss (parteiliche) Werturteile nicht geeignet, in objektiver Weise Licht ins Dunkel des Grundstückwertes vor 25 Jahren zu geben und vermöchten demnach zum vornherein an der überzeugenden Schätzung des Gerichtsgutachters nichts zu ändern.

10. Zusammenfassend ergibt sich dem Gericht, dass der Rekurs im Ergebnis abzuweisen ist, womit die Rekurrentin unterliegt.

10.1 Gemäss § 120 Abs. 1 StG werden die amtlichen Kosten des Verfahrens der unterliegenden Partei ganz bzw. bei teilweiser Guttheissung im Verhältnis des Unterliegens aufgelegt. Die Spruchgebühr beträgt in der Regel Fr. 400.– bis Fr. 15'000.– (§ 1 Abs. 1 der Verordnung über die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vom 30. August 1977 [Kosten VO; BGS 162.12]). In ausserordentlichen Fällen ist die Spruchgebühr unter Berücksichtigung des Zeit- und Arbeitsaufwands, der Wichtigkeit und Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Streitwert oder den sonstigen Interessen der Parteien an der Beurteilung der Angelegenheit festzusetzen, ohne an die untere oder obere Bemessungsgrenze gebunden zu sein (§ 1 Abs. 2 und 3 Kosten VO). Letzteres berücksichtigend wird die Spruchgebühr im vorliegenden Verfahren mit Fr. 25'000.– bemessen.

Neben der Spruchgebühr können die Barauslagen von den Parteien verlangt werden. Diese umfassen insbesondere die Entschädigung von Sachverständigen (§ 2 Kosten VO). Vorliegend somit die Kosten des Gerichtsgutachtens von Fr. 9'781.95 (act. 36), sowie von Fr. 2'260.– für die ergänzende Stellungnahme (act. 74), die von der unterliegenden Rekurrentin zu tragen sind.

Dies ergibt gesamthafte Verfahrenskosten von Fr. 37'041.95 welche zulasten der unterliegenden Rekurrentin zu verlegen sind.

10.2 Gemäss § 120 Abs. 3 StG wird der obsiegenden steuerpflichtigen Person für die Vertretung durch eine Fachperson eine angemessene Entschädigung zugesprochen (§ 8 Kosten VO). Vorliegend obsiegt die Vorinstanz, weshalb eine Parteientschädigung nicht geschuldet ist. Als Behörde hat die Vorinstanz ihrerseits grundsätzlich keinen Anspruch auf Parteientschädigung, die sie denn auch nicht verlangt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Der Rekurs wird abgewiesen und der angefochtene Einspracheentscheid im Ergebnis bestätigt.
2. Der Rekurrentin wird eine Spruchgebühr von Fr. 25'000.– auferlegt und mit dem Kostenvorschuss verrechnet.
3. Der Rekurrentin werden die Gutachterkosten von Fr. 12'041.95 auferlegt (Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils).
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Luzern Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
6. Mitteilung an den Rechtsvertreter der Rekurrentin (im Doppel), an den Rechtsvertreter der Rekursgegnerin (im Doppel) und z.K. an die Steuerverwaltung des Kantons Zug sowie – zum Vollzug von dessen Ziffern 2 und 3 – im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 5. Mai 2026

Im Namen der
ABGABERECHTLICHEN KAMMER
Die Vorsitzende

Die Gerichtsschreiberin

versandt am