

3-RV.2023.161

P 67

Urteil vom 22. Mai 2025

<u>Besetzung</u>	Präsident Heuscher Richter Wick Richter Lämmli Gerichtsschreiberin Betsche
------------------	---

<u>Rekurrentin</u>	A. _____
--------------------	-----------------

<u>Gegenstand</u>	Einspracheentscheid des Steueramtes des Kantons Aargau, Sektion Grundstückschätzung, vom 3. November 2023 betreffend Grundstückschätzung 2021
-------------------	---

Das Gericht entnimmt den Akten:

1.

A._____ ist Eigentümerin des Grundstücks LIG R._____, Parzelle Nr. aaa, an der Q-Strasse in R._____. Darauf befinden sich die Gebäude Nr. jjj (Einfamilienhaus) und kkk (Garage).

2.

Mit Verfügung vom 11. April 2023 legte das Kantonale Steueramt (KStA), Sektion Grundstückschätzung (GS), für die Parzelle Nr. aaa folgende Werte fest:

unüberbaut m2	Mietwert-Total	Ertragswert	steuerlicher Verkehrswert	Steuerwert	Normmietwert	Eigenmietwert pro Jahr
	24'741	374'864	463'072	419'000	24'741	17'657
Steuerwert ab Steuerperiode 2021				Total Fr. 419'000		
Eigenmietwert ab Steuerperiode 2021 (08.10.2021)						Total Fr. 17'657

Als Schätzungsgrund wurde "Neuinstallation/Renovation/Sanierung/Modernisierung (Bestandesänderung)" angegeben.

3.

Gegen die Verfügung vom 11. April 2023 erhob A._____ mit Eingabe vom 10. Mai 2023 Einsprache mit folgenden Anträgen:

"1. Die Schätzungswerte seien neu festzusetzen.

2. Die neuen Schätzungswerte haben erst ab 01.01.2023 zu gelten."

4.

Am tt.mm. 2023 fand eine Einspracheverhandlung mit Besichtigung der Liegenschaft statt.

5.

Mit Entscheid vom 3. November 2023 hiess das KStA GS die Einsprache teilweise gut. Der Eigenmietwert wurde auf CHF 15'813.00 und der Vermögenssteuerwert per 2021 auf CHF 398'000.00 festgesetzt.

6.

Den Einspracheentscheid vom 3. November 2023 (Zustellung am 13. November 2023) hat A._____ mit Rekurs vom 9. Dezember 2023

(Postaufgabe am 11. Dezember 2023) an das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Steuern, weiterzogen mit folgenden Anträgen:

"1. Der Einspracheentscheid sei aufzuheben, die Schätzungswerte seien neu festzusetzen.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

Auf die Begründung wird, soweit für den Entscheid erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

7.

Das KStA GS beantragt die Abweisung des Rekurses.

8.

A._____ hat keine Replik erstattet.

9.

Das Spezialverwaltungsgericht hat weitere Abklärungen beim Gemeindesteuernamt R._____ und beim KStA GS vorgenommen.

10.

Das Spezialverwaltungsgericht hat am tt.mm. 2025 einen Augenschein mit Parteibefragung durchgeführt (Protokoll der Verhandlung vom tt.mm. 2025 [nachfolgend: Protokoll]).

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

Der vorliegende Rekurs betrifft die am 11. April 2023 vorgenommene Einzelschätzung gültig ab der Steuerperiode 2021. Massgebend für die Beurteilung des Rekurses sind somit das Steuergesetz vom 15. Dezember 1998 (StG), die Verordnung zum Steuergesetz vom 11. September 2000 (StGV) und die Verordnung über die Bewertung der Grundstücke vom 4. November 1985 in der bis zum 31. Dezember 2024 gültigen Fassung (VBG).

2.

2.1.

2.1.1.

Mit Verfügung vom 31. August 2001 wurden für die Liegenschaft an der Q-Strasse in R._____ folgende Schätzwerte festgelegt:

unüberbaut m2	Mietwert-Total	Ertragswert	steuerlicher Verkehrswert	Steuerwert	Normmietwert	Eigenmietwert pro Jahr
	17'577	258'485	399'359	328'900	17'577	10'722
Steuerwert gültig ab 01.01.2001				Total Fr.	328'900	
Eigenmietwert ab Steuerperiode 2001 (01.10.2000)						Total Fr.
						10'722

Als Schätzungsgrund wurde "Umbau/Anbau/Ausbau (Bestandesänderung)" angegeben.

2.1.2.

Am tt.mm. 2020 ging die Liegenschaft durch Erbgang an die Kinder des bisherigen Eigentümers B._____ über. Infolge des Erbgangs wurden die Schätzwerte mit Verfügung vom 29. Januar 2021 wie folgt neu festgelegt:

unüberbaut m2	Mietwert-Total	Ertragswert	steuerlicher Verkehrswert	Steuerwert	Normmietwert	Eigenmietwert pro Jahr
	17'577	258'485	450'359	354'400		
Steuerwert ab Steuerperiode 2020				Total Fr.	354'400	

Als Schätzungsgrund wurde "Wechsel von selbstgenutzt zu Fremdnutzung u. umgekehrt (Nutzungsänderung)" angegeben.

2.2.

2.2.1.

Am tt.mm. 2020 hat die Rekurrentin die Liegenschaft von der Erben-gemeinschaft B._____ erworben.

2.2.2.

Infolge der Handänderung wurde die Rekurrentin mit Mitteilung des Steu-erwertes und des Eigenmietwertes vom 30. September 2021 über folgende Schätzwerte in Kenntnis gesetzt:

unüberbaut m2	Mietwert-Total	Ertragswert	steuerlicher Verkehrswert	Steuerwert	Normmietwert	Eigenmietwert pro Jahr
	17'577	258'485	450'359	354'400		
Steuerwert ab Steuerperiode 2020				Total Fr.	354'400	

2.3.

2.3.1.

In der Steuererklärung 2021 deklarierte die Rekurrentin für die Liegenschaft an der Q-Strasse in R._____ Unterhaltskosten von CHF 185'631.00. In der Steuererklärung 2022 wurden Unterhaltskosten von CHF 22'835.00 geltend gemacht.

2.3.2.

Mit Verfügung vom 11. April 2023 wurden der Rekurrentin folgende neue Schätzwerte eröffnet:

unüberbaut m2	Mietwert-Total	Ertragswert	steuerlicher Verkehrswert	Steuerwert	Normmietwert	Eigenmietwert pro Jahr
	24'741	374'864	463'072	419'000	24'741	17'657
Steuerwert ab Steuerperiode 2021				Total Fr.	419'000	
Eigenmietwert ab Steuerperiode 2021 (08.10.2021)						Total Fr.
						17'657

Als Schätzungsgrund wurde "Neuinstallation/Renovation/Sanierung/Modernisierung (Bestandesänderung)" angegeben.

Die neuen Schätzwerte ergaben sich unter anderem aus der Erhöhung der Raumeinheiten (RE) von 7.2 RE auf 8.2 RE sowie aus der sich aus dem Wechsel von Fremdnutzung zu Eigennutzung ergebenden Senkung des Toleranzfaktors von 0.9 auf 0.8. Gegen diese Verfügung erhob die Rekurrentin Einsprache.

2.4.

2.4.1.

In der Einsprache machte die Rekurrentin einerseits geltend, die Wohnlagepunktierung sei an die markant veränderten Verhältnisse anzupassen. Die Neu- und Umbauten auf Nachbarparzellen in den Jahren 2010, 2014 und 2017 müssten zu einer anderen Bewertung der örtlichen Lage, der Besonnung, Aussicht und Orientierung sowie der Immissionen führen.

Andererseits führte sie mit Bezug auf das ausgebaute Zimmer im Keller aus, die neuen Schätzwerte könnten nicht bereits ab dem tt.mm. 2021 Geltung beanspruchen. Denn das Zimmer im Keller sei erst Ende 2022 fertig gestellt worden und ab dem 1. Januar 2023 nutzbar gewesen. Folglich hätten die neuen Schätzwerte erst ab Anfang Jahr 2023 zu gelten oder es seien für den Zeitraum bis Ende 2022 zumindest die Raumeinheiten von 8.2 auf 7.2 anzupassen.

2.4.2.

Das KStA GS führte im Einspracheentscheid aus, bezüglich örtlicher Lage, Zugangsverhältnissen/Umgebung und Immissionen werde an der bisherigen Wohnlagepunktierung festgehalten. Nur die Note für die Besonnung, die Aussicht und die Orientierung werde von 8 auf 6 gesenkt. Daraus verändere sich der Normmietwert lediglich um 2 %, was nicht wesentlich sei. Deshalb sei die Wohnlagepunktierung insgesamt nicht anzupassen.

Im Übrigen räumte es ein, an der Einspracheverhandlung habe sich ergeben, dass der neu ausgebaute, mit 1.0 Raumeinheiten (RE) bewertete Raum erst per 1. Januar 2023 nutzbar gewesen sei. Deshalb sei der Wert für die Raumeinheiten ab dem 1. Januar 2023 von 7.2 auf 8.2 zu erhöhen.

Folglich senkte das KStA GS die Anzahl der Raumeinheiten von 8.2 auf 7.2. Dadurch sank der Eigenmietwert von CHF 17'657.00 auf CHF 15'813.00 und der Steuerwert von CHF 419'000.00 auf CHF 398'000.00.

2.5.

Im Rekurs brachte die Rekurrentin (erstmals) vor, die Ausbauart ihrer in den 50er Jahren erstellten und letztmals in den 70er Jahren renovierten Liegenschaft – Holzbauweise ohne relevante Isolation – könne nicht mit 7 (gut), sondern höchstens mit 5 oder 6 Punkten (mittel) bewertet werden.

Darüber hinaus sei bei der Wohnlagepunktierung die Note für das Kriterium "Zugangsverhältnisse/Umgebung" von 7 auf 6 zu senken. Der Wert für den Punkt Besonnung, Aussicht, Orientierung sei von 6 auf 5 zu reduzieren. Ebenso sei der Wert für die Immissionen von 6 auf 5 zu senken.

3.

3.1.

Allgemeine Neuschätzungen von Eigenmietwerten und Vermögenssteuerwerten werden auf Anordnung des Grossen Rates auf Beginn einer Veranlagungsperiode vorgenommen (§ 218 Abs. 1 StG). Ausserhalb dieser allgemeinen Neuschätzung können die Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte nur geändert werden, wenn Bestand, Nutzung oder Wert des Grundstücks wesentlich ändern oder wenn die Werte auf einer offensichtlich unrichtigen Schätzung oder auf einer unrichtigen Rechtsanwendung beruhen (§ 218 Abs. 2 StG).

Neben der allgemeinen Neuschätzung können die Eigenmietwerte und die Vermögenssteuerwerte somit nur bei Vorliegen besonderer Umstände im Rahmen einer Einzelschätzung geändert werden (Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 5. Auflage, Muri-Bern 2023, § 218 StG N 1). Die Einzelschätzungen lassen sich in Änderungsschätzungen und Unrichtigkeitsschätzungen unterteilen (vgl. Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, a.a.O., § 218 StG N 9, mit Hinweis; VGE vom 2. März 2022 [WBE.2021.366], Erw. 2.2.2.).

3.2.

Eine Änderungsschätzung (Einzelschätzung wegen Bestandes-, Nutzungs- oder Wertänderung) setzt gemäss § 218 Abs. 2 StG voraus, dass die Änderung wesentlich ist. Das Gesetz enthält keine Definition der wesentlichen Änderung. Bei der Auslegung des Begriffs Wesentlichkeit ist zu berücksichtigen, dass die allgemeine Neuschätzung die Regel und die Einzelschätzung die Ausnahme darstellt, die nur bei tiefgreifenden Änderungen zur Anwendung gelangt (VGE vom 21. August 2013 [WBE.2012.251], Erw. 6.1., mit Hinweis).

Nach der Praxis des KStA gilt eine Änderung als wesentlich, wenn der Eigenmietwert um 10 % oder mehr über oder unter dem bisherigen Wert liegt. Weicht der Eigenmietwert um weniger als 10 % vom bisherigen Wert ab, ist die Änderung trotzdem wesentlich, wenn sie mindestens CHF 700.00 ausmacht. Beim Vermögenssteuerwert gilt eine Änderung als wesentlich, wenn die Abweichung vom bisherigen Wert 10 % oder mehr beträgt. Bei der Berechnung dieser Prozentgrenzen entsprechen die bisherigen Werte 100 %. Auch wenn sich nur einer der beiden Werte (Eigenmietwert oder Vermögenssteuerwert) wesentlich geändert hat, werden bei der Einzelschätzung gleichwohl beide Werte überprüft und allenfalls angepasst (VGE vom 21. August 2013 [WBE.2012.251], Erw. 6.2., mit Hinweis).

Das Spezialverwaltungsgericht und das Verwaltungsgericht haben in ihrer Rechtsprechung betreffend Wesentlichkeit einer Änderung die Grenze von mindestens 10 % (nicht aber den absoluten Wert von CHF 700.00, vgl. VGE vom 2. Februar 2011 [WBE.2010.204], Erw. 3.4.2.) übernommen (RGE vom 24. April 2008 [3-RV.2007.270], Erw. 3., mit Hinweis; VGE vom 17. März 2010 [WBE.2009.294], Erw. 4.1.). Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung muss dieser Schwellenwert für das ganze infrage stehende Objekt gelten, da ansonsten eine Ungleichbehandlung von Liegenschaften mit nur einer Wohnung und grösseren Objekten in Kauf genommen würde. Zudem ist, sofern eine frühere Fremdvermietung nicht mehr vorliegt, für die Ermittlung der Wesentlichkeitsschwelle auf den Normmietwert und nicht auf den Eigenmietwert abzustellen, ansonsten methodisch nicht miteinander vergleichbare Werte verglichen würden (VGE vom 21. August 2013 [WBE.2012.251], Erw. 6.2.).

3.3.

Unrichtigkeitsschätzungen beruhen auf dem Umstand, dass die Eigenmietwerte und die Vermögenssteuerwerte über viele Steuerperioden hinweg gültig sind, sodass sich ein Fehler viel länger auswirkt als bei einer Veranlagung. Deshalb besteht das Bedürfnis, klar unrichtige Schätzungen vor der nächsten allgemeinen Neuschätzung korrigieren zu können. Bei der Unrichtigkeitsschätzung geht es somit nicht darum, seit der letzten Schätzung eingetretene Änderungen zu berücksichtigen, sondern allein darum, ursprüngliche Fehler der letzten Schätzung zu beseitigen. Massgebend dafür, ob eine Unrichtigkeitsschätzung durchzuführen ist, sind daher die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten Schätzung (Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, a.a.O., § 218 StG N 21a, mit Hinweisen).

Die Unrichtigkeit der bisherigen Schätzung muss gemäss § 218 Abs. 2 StG (abgesehen vom Fall der unrichtigen Rechtsanwendung) offensichtlich sein. Offensichtliche Unrichtigkeit wird gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung angenommen, wenn der bei der letzten Schätzung ermittelte Eigenmietwert und/oder Vermögenssteuerwert um 15 % oder mehr von dem Wert, wie er sich bei der Überprüfung ergibt, abweicht. Zu einer Änderung der bisherigen Schätzung aufgrund offensichtlicher Unrichtigkeit der bisher bestehenden Schätzung kommt es somit nur dann, wenn gegenüber der bisherigen Schätzung eine Abweichung von mindestens 15 % resultiert. Die Unrichtigkeitsschätzung gemäss aargauischem Recht stellt damit einen besonderen Revisionsgrund dar, der (nur) bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen (Abweichung von mindestens 15 %) eine Anpassung der bestehenden Schätzung gestützt auf eine Einzelschätzung vorsieht (VGE vom 10. Februar 2017 [WBE.2016.495], Erw. 1.3.2., mit Hinweis).

3.4.

Eine Änderungsschätzung wird nur bei Erreichen des genannten Schwellenwertes von 10 % durchgeführt. Als Vergleichsbasis dient der in der letzten Schätzung (allgemeine Neuschätzung oder Einzelschätzung) ermittelte Wert. Steht demnach sowohl eine Änderungsschätzung als auch eine Unrichtigkeitsschätzung im Raum, so ist zunächst zu prüfen, ob letztere durchzuführen ist. Erweist sich nämlich das Begehren nach Durchführung einer Unrichtigkeitsschätzung als begründet, so ändert sich notwendigerweise die für eine Änderungsschätzung massgebende Vergleichsbasis. Die Unrichtigkeitsschätzung geht in diesem Sinne sachlogisch der Änderungsschätzung vor (VGE vom 21. August 2013 [WBE.2012.251], Erw. 2.2.; Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, a.a.O., § 218 StG N 9a und 23a, mit Hinweisen).

Demgegenüber darf eine Einzelschätzung wegen einer massgeblichen Änderung nicht zu einer Einzelschätzung wegen offensichtlicher Unrichtigkeit ausgedehnt werden, da der Zeitpunkt der Wirksamkeit der Schätzung nicht identisch ist (SGE vom 27. Juni 2024 [3-RV.2022.60], Erw. 12.2. und SGE vom 16. Juni 2014 [3-RV.2012.218], Erw. 17.2.2., jeweils mit Hinweis auf VGE vom 21. Dezember 2005 [WBE.2005.330], Erw. 4.2.; Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, a.a.O., § 218 StG N 9b).

4.

4.1.

Das KStA GS hat mit der hier umstrittenen Verfügung vom 11. April 2023 eine Änderungsschätzung vorgenommen. Die Rekurrentin hat bei dieser Schätzung allein den Zeitpunkt der Anhebung der Raumeinheiten von 7.2 RE auf 8.2 RE (Erfassung des zusätzlichen Zimmers) kritisiert. Die übrigen bei der Schätzung angepassten Parameter, die sich auf den Umbau sowie den Wechsel von der Fremd- zur Selbstnutzung beziehen, hat sie nicht angefochten.

4.2.

Hingegen bringt sie in Einsprache und Rekurs (weitere) Einwände vor, die sich allesamt auf die Zeit vor der letzten rechtskräftigen Schätzungsverfügung vom 29. Januar 2021 beziehen. Dies gilt für die Wohnlage, die sich zwischen 2010 und 2017 durch Neu- und Umbauten verändert haben soll, ebenso wie für den Ausbau, der bereits früher falsch beurteilt worden sei.

Damit ficht die Rekurrentin nicht die Änderungsschätzung vom 11. April 2023 an, sondern macht sinngemäss geltend, die Schätzungsverfügung vom 29. Januar 2021 sei unrichtig gewesen.

4.3.

Vor diesem Hintergrund sind die (weiteren) Vorbringen der Rekurrentin als Antrag auf Durchführung einer Unrichtigkeitsschätzung entgegenzuneh-

men. Sollte dieses Begehren begründet sein, würde damit die Vergleichsbasis für die vorliegend angefochtene Änderungsschätzung ändern. Deshalb ist nachfolgend zunächst (und separat, vgl. oben Erw. 3.4.) zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Unrichtigkeitsschätzung erfüllt sind (Erw. 5. bis 7.). Anschliessend kann beurteilt werden, ob das KStA GS berechtigt war, eine Änderungsschätzung durchzuführen (Erw. 8.), und ob es diese korrekt vorgenommen hat (Erw. 9.).

5.

5.1.

Im Rekurs brachte die Rekurrentin vor, ihre Liegenschaft sei in den 50er Jahren in Holzbauweise gebaut worden. Nur das Fundament, die Bodenplatte und eine tragende Wand im Erdgeschoss seien betoniert worden. Im Übrigen sei das Haus ohne relevante Isolation erstellt worden. Die letzte Renovation habe in den 70er Jahren stattgefunden. Bei der Renovation im Jahr 2021 sei lediglich die Decke im Obergeschoss isoliert und die Decke im Erdgeschoss gegen Trittschall gedämmt worden. Vor diesem Hintergrund könne die Bauart nicht mit 7 Punkten (gut) bewertet. Demgegenüber liege der Ausbau im mittleren Bereich, sei also mit 5 oder 6 Punkten zu bewerten.

5.2.

5.2.1.

Gemäss Anhang 2 zur VBG sind im Rahmen des Ausbaus einer Liegenschaft folgende Einzelkriterien zu berücksichtigen:

- Ausbau allgemein
 - Baumaterialien
 - Qualität der Verarbeitung
 - Einbauschränke, Cheminée und dergleichen
 - Vorhandensein von Nebenräumen wie Keller und Estrichräume etc.
- Gebäudeisolation
 - Aussenwände, Dach
 - Fenster
 - allgemein
- Technische Installationen
 - Küchen-, Badezimmer- und Waschküchenausstattung
 - sonstige komforterhöhende Apparaturen
 - elektrische Anlage
 - zusätzlicher Heizungskomfort z.B. Klimaanlage, Warmluftcheminée, Sitzkunst, etc.

Die Noten für den Ausbau variieren von sehr schlecht (1 und 2) und schlecht (3 und 4) über mittel (5 und 6) bis zu gut (7 und 8) und sehr gut (9 und 10). Aus der Benotung ergibt sich ein prozentualer Abzug (Noten 1 bis 4) oder Zuschlag (Noten 7 bis 10) zum Grundansatz des Mietwertes

pro Raumeinheit (CHF/RE) der Ortskategorie (vgl. Anhänge 1 und 18 zur VBG).

Somit beeinflusst die Bewertung des Ausbaus einer Liegenschaft den Mietwert der Liegenschaft.

5.2.2.

Gemäss Anhang 14 zur VBG ist die Note für Bauart und Bauzustand einer Liegenschaft zusammen mit der Gebäudeart und dem Alter der Liegenschaft auch massgebend für die Bestimmung des Kapitalisierungssatzes der wiederum der Berechnung des Ertragswertes zugrunde liegt. Die Noten reichen von 1 bis 10, wobei 1 die schlechteste Bewertung ist.

5.3.

5.3.1.

Anlässlich des Augenscheins vom tt.mm. 2025 brachte die Rekurrentin zum Ausbau vor, das Haus sei in Holzbauweise gebaut worden und verfüge über keine Betonwände. Die Holzbauweise und die Isolation seien aus den Plänen ersichtlich. Anlässlich der Renovation im Jahr 2021 habe der Gipser die Wände und Decken im Erd- und Obergeschoss erneuert, zudem sei ein Parkettboden neu verlegt worden. Es sei eine neue Innentreppe erstellt worden und Elektroinstallationen seien erneuert worden. Zudem seien die Badezimmer renoviert und die Geschossdecken gedämmt worden. Auch das Dach sei neu isoliert worden. An der Aussenhülle (Fenster, Fassade und Dach) seien keine Umbauarbeiten vorgenommen worden. Die Renovation habe sich auf den Innenbereich des Hauses beschränkt, aussen sei nichts gemacht worden. Die Bauart sei durch die Renovationen nicht verändert worden, da der Umbau nur im Innenbereich des Hauses stattgefunden habe. Geheizt werde das Haus mit einer Gasheizung und Radiatoren in den Räumen (vgl. Protokoll).

5.3.2.

Das KStA GS führte beim Augenschein zur Bauart der Liegenschaft aus, diese sei anlässlich der Änderungsschätzung gar nicht geprüft worden, weil sie nicht Gegenstand der Änderungsschätzung gewesen sei. Nach dem Augenschein kam das KStA zum Schluss, dass die Note für die Bauart auf 5 bis 6 gesenkt werden könne (vgl. Protokoll).

5.3.3.

Das Spezialverwaltungsgericht kommt aufgrund der Feststellungen am Augenschein zum Schluss, dass sowohl der Ausbau als auch die Bauart und der Bauzustand namentlich aufgrund der auf den Plänen ersichtlichen Holzbauweise sowie der fehlenden Isolation mit der Note 5 zu bewerten sind.

Damit ergibt sich eine Abweichung von der Schätzungsverfügung vom 29. Januar 2021, in der für Ausbau und Bauart/Bauzustand jeweils die Note 7 vergeben worden war.

6.

6.1.

6.1.1.

In der Einsprache führte die Rekurrentin aus, durch die Bautätigkeit in ihrer Nachbarschaft seit 2010 sei ihre Liegenschaft regelrecht eingekesselt worden. Vor diesem Hintergrund sei die unverändert aus dem Jahr 1987 übernommene Wohnlagepunktierung nicht mehr gerechtfertigt.

6.1.2.

Das KStA GS hielt im Einspracheentscheid bezüglich der Wohnlagepunktierung fest, dass zonenkonform erstellte Bauten bei der Beurteilung der Wohnlage grundsätzlich unbeachtlich seien.

Die Wohnlage sei bisher mit 33 Punkten bewertet worden (örtliche Lage: 6; Zugangsverhältnisse/Umgebung: 7; Besonnung/Aussicht/Orientierung: 8 und Immissionen: 12 [Gewichtungsfaktor: 2]). Demgegenüber bewerte die Rekurrentin die Wohnlage mit insgesamt 27 Punkten (örtliche Lage: 6; Zugangsverhältnisse/Umgebung: 6; Besonnung/Aussicht/Orientierung: 5 und Immissionen: 10 [Gewichtungsfaktor: 2]).

6.1.3.

Im Rekurs wandte die Rekurrentin ein, sie gelange bei der Wohnlagepunktierung bezüglich der Kriterien "Zugangsverhältnisse/Umgebung", "Besonnung/Aussicht/Umgebung" und "Immissionen" zu anderen Ergebnissen als das KStA GS.

6.2.

Der Anhang 8 zur VBG sieht für die Wohnlage folgende Kriterien vor:

- Örtliche Lage
 - Zentrum – Peripherie
 - Distanz zum öffentlichen Verkehrsmittel
 - Distanz zur Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf
 - Distanz zur Schule
 - Allgemeine Verkehrsverbindungen etc.
- Zugangsverhältnisse, Umgebung
 - Zufahrt oder Zugang, Parkierungsmöglichkeit
 - Stellung der Baute
 - Grundstückform
 - Grenz- und Gebäudeabstände
 - Quartiercharakter
 - Gartenanlage
- Besonnung, Aussicht, Orientierung

- Immissionen
 - Lärm
 - Gestank, Rauch, Russ
 - Erschütterungen
 - Schattenwurf, Nebellage

Die vier Hauptkriterien erhalten eine Note zwischen 1 und 10 und werden mit einem Faktor (jeweils Faktor 1, ausser für Immissionen Faktor 2) multipliziert, woraus sich die Punkte pro Hauptkriterium ergeben. Aus der Gesamtpunktzahl aller vier Kriterien – diese liegt zwischen 5 und 50 Punkten – wird ein prozentualer Abzug (5 bis 29 Punkte) oder Zuschlag (31 bis 50 Punkte) zum Grundansatz des Mietwertes pro Raumeinheit (CHF/RE) der Ortskategorie (vgl. Anhänge 1 und 18 zur VBG) abgeleitet (vgl. Anhang 8 zur VBG). Daraus werden der Normmietwert, der Mietwert und schliesslich der Ertragswert der Liegenschaft berechnet.

6.3.

6.3.1.

Bezüglich der örtlichen Lage machte die Rekurrentin in der Einsprache geltend, durch die Bautätigkeit der vergangenen Jahre sei die frühere Einfamilienhauslage zu einer Mehrfamilienhauslage geworden. Im Jahre 2010 seien auf den Nachbarparzellen mehrere Mehrfamilienhäuser erstellt worden. Ausserdem sei im Jahre 2014 das bestehende Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. bbb umgebaut und erweitert worden. Schliesslich sei im Jahr 2017 ein Einfamilienhaus durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt worden.

An der Einspracheverhandlung wich die Rekurrentin bei der örtlichen Lage jedoch nicht von der vom KStA GS vergebenen Gesamtpunktzahl von 6 ab, auch nicht bezüglich der einzelnen Unterkriterien.

6.3.2.

Das KStA GS brachte zur örtlichen Lage im Einspracheentscheid vor, diese zeichne sich unter Berücksichtigung der nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten und der Distanzen zu Schule und Gemeindehaus sowie zum Bahnhof und zur nächsten Bushaltestelle durch eine akzeptable mittlere Entfernung zum Zentrum aus. Auch die allgemeine Verkehrsverbindung sei gut, der Autobahnanschluss nah. Vor diesem Hintergrund sei die Note 6 für die örtliche Lage angemessen.

6.3.3.

Im Rekurs beanstandete die Rekurrentin die für die örtliche Lage vergabene Punktzahl von 6 nicht mehr.

6.3.4.

Anlässlich des Augenscheins vom tt.mm. 2025 machten die Parteien keine Ausführungen zur örtlichen Lage.

6.3.5.

Zur örtlichen Lage liegen seit der Einspracheverhandlung übereinstimmende Anträge der Parteien vor (Bewertung jedes Kriteriums mit der Note 6, durchschnittliche Punktzahl 6). Aufgrund der Feststellungen am Augenschein stellt das Spezialverwaltungsgericht fest, dass diese mittlere Bewertung zur örtlichen Lage gerechtfertigt ist. Dies gilt umso mehr, als die Rekurrentin mit ihren Einwänden in der Einsprache eher den Quartiercharakter sowie die Besonnung und die Aussicht moniert hat, nicht aber die einzelnen Kriterien der örtlichen Lage.

Die einzelnen Kriterien der örtlichen Lage werden vor diesem Hintergrund je mit der Note 6 bewertet, was zu einem Durchschnitt und einer Punktzahl von 6 führt.

6.4.

6.4.1.

Zu den Zugangsverhältnissen und der Umgebung brachte die Rekurrentin in der Einsprache keine spezifischen Einwände vor.

6.4.2.

Das KStA GS führte im Einspracheentscheid aus, der Punkt "Zugangsverhältnisse/Umgebung" sei bisher mit der Note 7 bewertet worden. Diese Position setze sich aus verschiedenen Kriterien zusammen, die von den Parteien anlässlich der Einspracheverhandlung unterschiedlich bewertet worden seien:

	Bewertung KStA GS	Bewertung Rekurrentin
Zufahrt oder Zugang, Parkierungsmöglichkeit	8	8
Stellung der Baute	8	7
Grundstückform	7	7
Grenz- und Gebäudeabstände	7	6
Quartiercharakter	6	4
Gartenanlage	6	6
Durchschnitt	7	6.3333

Zwar sei richtig, dass sich die Grenz- und Gebäudeabstände in den Jahren 2001 bis 2011 durch Abparzellierung (bisher Parzelle Nr. ccc; neu Parzellen Nr. ddd – iii) und Überbauung von Nachbarparzellen verändert hätten. Auch sei in der Nachbarschaft ein bestehendes Mehrfamilienhaus abgebrochen und ein grösseres Mehrfamilienhaus erstellt worden. Schliesslich sei das benachbarte Einfamilienhaus tatsächlich vergrössert worden und

das Gebäude auf Parzelle Nr. eee sei in den Jahren 2017 und 2018 durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt worden. Allerdings befänden sich die Parzellen in Bauzonen, in denen sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser zonenkonform seien. Deshalb sei keine massive Veränderung des Quartiercharakters eingetreten, welche die Note 4 (schlecht) rechtfertigen würde. Stattdessen sei der Quartiercharakter nach wie vor mit der Note 6 (mittel) zu bewerten. Die Grenz- und Gebäudeabstände seien mit der Note 7 (gut) zu beurteilen, es bestehe kein Anlass für die von der Rekurrentin beantragte Reduktion auf die Note 6 (mittel).

Vor diesem Hintergrund ergebe sich trotz teilweiser Änderung der Zugangsverhältnisse und der Umgebung in den vergangenen Jahren ein Durchschnitt von 7, weshalb diese Note weiterhin als angemessen betrachtet werde.

6.4.3.

Im Rekurs führte die Rekurrentin aus, beim Kriterium "Stellung der Baute" sei darauf hinzuweisen, dass die Note hierfür vom KStA GS falsch in den Einspracheentscheid übernommen worden sei. Die korrekte Note sei 7, wie sich aus der anlässlich der Einspracheverhandlung ausgefüllten Wohnlagepunktierungstabelle ergebe.

Bezüglich des Kriteriums "Grenz- und Gebäudeabstände" führte die Rekurrentin aus, auf der Seite betrage der Gebäudeabstand lediglich 11 m, weil das Gebäude auf der Parzelle Nr. bbb im Unterabstand von 3 m an die Grenze gesetzt worden sei. Die Fassade für den neuen Anbau aus dem Jahr 2014 stehe sogar nur 2 m von der Grenze entfernt, deshalb habe der Anbau einen Abstand von nur 10.5 m zu ihrer [...]. Auf der anderen Seite seien die neu erstellten Gebäude im Minimalabstand an die Grenze gesetzt worden. Nach [...] befänden sich die Seiten mit dem Wohn- und dem Schlafzimmer, weshalb es wenig nütze, dass die Abstände Richtung [...] grösser seien. Vor diesem Hintergrund könnten die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mit 7 (gut), sondern höchstens mit 5 (mittel) bewertet werden, zumal ihre Seiten besonders von den geringen Grenzabständen betroffen seien.

Was den Quartiercharakter betreffe, so habe sich dieser aufgrund der in den letzten 15 Jahren neu erstellten und erweiterten Liegenschaften erheblich geändert. Das Quartier habe sich von einem Einfamilienhaus- zu einem Mehrfamilienhausquartier gewandelt. Für sie als Bewohnerin eines Einfamilienhauses führe dies zu einem Gefühl der Einengung und Erdrückung. Die neu erstellten Mehrfamilienhäuser hätten kleinere, weniger hohe und weniger dicht gebaute Gebäude ersetzt. Deshalb habe sich der Quartiercharakter markant verändert. Während er sich früher im Mittelfeld befunden habe, sei er jetzt als unterdurchschnittlich mit der Note 4 zu bewerten.

6.4.4.

Anlässlich des Augenscheins vom tt.mm. 2025 wies die Rekurrentin bezüglich Zugangsverhältnissen und Umgebung auf die neu gebauten Mehrfamilienhäuser hin. Als sie das Haus gekauft habe, seien die Mehrfamilienhäuser mit Ausnahme des Mehrfamilienhauses bereits erstellt gewesen. Der Quartiercharakter habe sich durch die neuen Gebäude erheblich geändert, was etwa anhand des Wohnblocks gezeigt werden könne. Das Mehrfamilienhaus habe ein zwar ebenfalls mehrgeschossiges, aber ansonsten wesentlich kleineres Haus ersetzt. Auch das dahinter auf Parzelle eee liegende grosse Mehrfamilienhaus sei anstelle eines kleineren Bauernhauses gebaut worden. Durch die neuen Häuser hätten Verkehr und Lärm im Quartier zugenommen. Ebenso befänden sich mehr Schulkinder auf den Strassen. Die Neubauten stellten keinen Mehrwert für das Quartier dar (vgl. Protokoll).

6.4.5.

Das KStA GS führte beim Augenschein zu den Zugangsverhältnissen und der Umgebung aus, der Quartiercharakter habe sich nicht verändert, die Neubauten hätten das Quartier eher aufgewertet (vgl. Protokoll).

6.4.6.

Das Spezialverwaltungsgericht kommt aufgrund der Feststellungen am Augenschein bezüglich Zugangsverhältnissen und Umgebung zum Schluss, dass sich die Grenzabstände zwar innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen bewegen, aber ansonsten nicht üppig bemessen sind. Vor diesem Hintergrund ist eine Bewertung mit der Note 6 (mittel) gerechtfertigt.

Demgegenüber bleibt die Bewertung des Quartiercharakters mit der bisherigen Note 6 (mittel) bestehen. Das Quartier ist grundsätzlich ein ruhiges Wohnquartier ohne lautes Gewerbe und mit zahlreichen Nebenstrassen. Die Durchmischung von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mag für die Eigentümer der kleineren Häuser nicht optimal sein, rechtfertigt aber keine Bewertung des Quartiercharakters mit der Note 4 (schlecht).

Im Übrigen hat die Rekurrentin zutreffend darauf hingewiesen, dass die Stellung der Baute gemäss bisheriger Wohnlagepunktierung vom KStA mit der Note 7 bewertet wurde, womit diesbezüglich Einigkeit zwischen den Parteien besteht. Ebenso unumstritten sind die Kriterien Zufahrt oder Zugang (Note 8), Grundstückform (Note 7) sowie Gartenanlage (Note 6). Das Spezialverwaltungsgericht sieht anhand der beim Augenschein gewonnenen Erkenntnisse keine Veranlassung, die Benotung dieser Kriterien anzupassen.

Aus den Noten der einzelnen Kriterien ergibt sich ein Durchschnitt von 6.66 (40 / 6), gerundet 7, weshalb die Punktzahl für die Zugangsverhältnisse und die Umgebung 7 beträgt.

6.5.

6.5.1.

In der Einsprache machte die Rekurrentin geltend, die Bautätigkeit in ihrer Nachbarschaft habe sich auf die Besonnung, die Aussicht und die Orientierung ausgewirkt. Die Note für dieses Kriterium sei zu korrigieren, da sich sowohl die Sonneneinstrahlung als auch die Aussicht durch die neuen Wohnblöcke und das ausgebaute Einfamilienhaus verschlechtert hätten, was sich aufgrund der Gebäudeabstände feststellen lasse. Allein auf eine Seite könne von einer Aussicht gesprochen werden, die allerdings ebenfalls durch neue Bautätigkeit bedroht werde.

6.5.2.

Das KStA GS brachte im Einspracheentscheid vor, der Punkt "Besonnung, Aussicht, Orientierung" sei bisher mit der Note 8 bewertet worden. Aufgrund des Augenscheins stelle das KStA GS eine Korrektur dieser Note 8 auf neu Note 6 in Aussicht. Dabei seien die einzelnen Kriterien von den Parteien anlässlich der Einspracheverhandlung unterschiedlich bewertet worden:

	Bewertung KStA GS	Bewertung Rekurrentin
Besonnung	7	4
Aussicht	5	5
Orientierung	6	6
Durchschnitt	6	5

Es treffe zwar teilweise zu, dass eine eingeschränkte Besonnung bestehe, wenn man nur die eine Seite betrachte. Jedoch seien die Nachbargebäude auch auf diesen Seiten rund 12 m entfernt. In anderer Richtung seien die Gebäude noch weiter entfernt. Die teilweise eingeschränkte Besonnung rechtfertige jedenfalls keine Note 4 (schlecht). Stattdessen werde mit einer neuen Durchschnittsnote von 6 den Parametern Besonnung, Aussicht und Orientierung genügend Rechnung getragen.

6.5.3.

Im Rekurs machte die Rekurrentin geltend, das Kriterium "Besonnung" hänge direkt mit den Gebäudeabständen und dem Quartiercharakter zusammen. Zwei Seiten ihres Hauses seien von zu nahen und zu hohen Gebäuden umgeben. Bei der Bewertung seien diese Seiten höher zu gewichten. An diesen Seiten hätten die meisten Gebäude auch ihre Balkone und Sitzplätze. Aufgrund des kleinen Gebäudeabstandes zur Parzelle Nr. bbb sei die Besonnung eingeschränkt. Dies gelte umso mehr,

seit an der anderen Seite des Gebäudes auf der Parzelle Nr. bbb im Jahr 2014 ein neuer Anbau erstellt worden sei. Aufgrund der neu erstellten Mehrfamilienhäuser erfolge von dieser Himmelsrichtung gar keine Sonneneinstrahlung mehr auf ihre Liegenschaft. Der letzte Sonnenstrahl im Hochsommer erfolge aus [...]. Die Sonnenstoren, die der Voreigentümer auf der anderen Seite des Gebäudes angebracht habe, kämen als Sonnenschutz nicht mehr zum Einsatz. Auch in anderer Richtung habe das im Jahr 2010 erstellte Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. fff dazu geführt, dass zwischen Spätherbst und Frühjahr keine Besonnung von dieser Seite erfolge. Insgesamt hätten die neu erstellten Gebäude dazu geführt, dass sich die Besonnung ihrer Liegenschaft massiv verschlechtert habe. Dieser Verschlechterung sei in der Punktierung Rechnung zu tragen. Eine Punktzahl von 4 sei bezüglich Besonnung gerechtfertigt.

Was die Aussicht betreffe, so beschränke sich diese auf die angrenzenden Gebäude. Auch [...] sei aufgrund des neuen Gebäudes auf der Parzelle Nr. fff der Wald in der Ferne nicht mehr sichtbar. Von [...] verdeckten Gebäude die Sicht in die Ferne. Zwar liege [...] ein Einfamilienhaus, das aufgrund des geringen Grenzabstandes und des neuen Anbaus aber ebenfalls die Aussicht beeinträchtige. Nur Richtung [...] könne von einer Aussicht gesprochen werden, wobei auch dort (Parzelle Nr. ggg) neue Blöcke entstünden. Bei einer von drei Seiten beeinträchtigten Aussicht sei eine Punktzahl von 4 (unter der Mitte) angemessen.

6.5.4.

Beim Augenschein vom tt.mm. 2025 beschrieb die Rekurrentin den Sonnenlauf. Im Übrigen führte sie zur Besonnung, zur Aussicht und der Orientierung aus, durch den Wohnblock, der massiv grösser sei als das frühere Gebäude, sei die Besonnung auch im Winter weniger geworden. Am schlimmsten für die Besonnung erweise sich aber der Anbau, den die Eigentümer des an ihre Parzelle angrenzenden Einfamilienhauses erstellt hätten. Die Besonnung des Gartens sei auch wichtig, nicht nur die Besonnung der Wohnräume im Haus. Schliesslich spiele sich das Wohnen auch im Garten ab. Die Aussicht sei schliesslich sehr stark eingeschränkt durch das Mehrfamilienhaus sowie den Anbau ihrer Nachbarn. Insgesamt seien diese Seiten am stärksten betroffen von der mangelnden Besonnung und Aussicht (vgl. Protokoll).

6.5.5.

Das KStA GS hielt zur Besonnung, zur Aussicht und der Orientierung anlässlich des Augenscheins fest, dass das Haus auf der anderen Seite über keine Fenster verfüge. Die Besonnung von [...] sei deshalb nur für den Aussenbereich relevant (vgl. Protokoll).

6.5.6.

Das Spezialverwaltungsgericht stellt anlässlich des Augenscheins zur Besonnung, der Aussicht und der Orientierung fest, dass die Besonnung durch die nahen und voluminösen Bauten insbesondere auf der [...] der Liegenschaft eingeschränkt ist. Die Note für die Besonnung ist deshalb auf 4 (schlecht) festzulegen.

Die Aussicht bezieht sich nicht nur auf die Sonnenseiten des Gebäudes, sondern auf alle Himmelsrichtungen. Hier fällt auf, dass trotz eingeschränkter Aussicht auf [...] eine bessere Aussicht nach [...] besteht. Die Aussicht wird deshalb mit der Note 5 (mittel) bewertet.

Die Orientierung der Liegenschaft beurteilt sich unabhängig von den umliegenden Bauten. Die Zufahrt erfolgt von [...], die Garage liegt [...] und die Dimensionen des Grundstücks erlauben eine Ausrichtung der Bauten [...]. Die Orientierung ist vor diesem Hintergrund mit 6 (mittel) zu bewerten.

Insgesamt ergibt sich für die Besonnung, die Aussicht und die Orientierung eine Durchschnittsnote und -punktzahl von 5.

6.6.

6.6.1.

In der Einsprache führt die Rekurrentin aus, die veränderten Verhältnisse in der Umgebung ihrer Liegenschaft hätten sich auch auf die Immissionen ausgewirkt. So ergebe sich aufgrund der neuen Gebäude und der erfolgten Verdichtung mehr Verkehr rund um ihre Liegenschaft. Zudem hielten sich mehr Menschen draussen auf. Dies führe zu erhöhten Lärmimmissionen.

6.6.2.

Das KStA GS machte im Einspracheentscheid zu den Immissionen geltend, die Unterkriterien seien von den Parteien anlässlich des Augenscheins unterschiedlich beurteilt worden:

	Bewertung KStA GS	Bewertung Rekurrentin
Lärm	6	4
Gestank, Rauch, Russ	6	6
Erschütterungen	7	7
Schattenwurf, Nebellage	5	3
Durchschnitt	6	5

Die Rekurrentin empfinde den aus der Verdichtung entstandenen zusätzlichen Lärm als derart störend, dass sie dafür die Note 4 (schlecht) vergeben habe. Der Schattenwurf, verursacht durch die Gebäude auf den Parzellen Nr. bbb und III, sei derart störend, dass dieser gemäss ihrem Empfinden sogar mit der Note 3 (schlecht) zu beurteilen sei. Diesen Meinungen könne

sich das KStA GS nicht anschliessen. Vielmehr erachte es den Durchschnitt von 6 (mittel zur Schwelle von gut) für die Immissionen als angemessen.

6.6.3.

Im Rekurs hielt die Rekurrentin daran fest, dass sich der Lärm durch die verdichtete Bauweise erhöht habe. Auf der anderen Seite hätten vor 2011 keine Menschen gewohnt, nun befänden sich dort drei Mehrfamilienhäuser. Dadurch entstünde mehr Verkehrslärm. Dasselbe ergebe sich durch die zwei neuen Mehrfamilienhäuser auf der Parzelle Nr. eee, das grössere Gebäude auf der Parzelle Nr. fff und das neue Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. hhh (die bisher eine Wiese gewesen sei). Zu diesen höheren Immissionen geselle sich der übrige Verkehrslärm, der als ständiges Rauschen wahrnehmbar sei. Vor diesem Hintergrund sei für den Lärm eine Bewertung von 4 oder 5 Punkten angemessen.

Der Schattenwurf schliesslich hänge mit der Besonnung zusammen. Da diese stark eingeschränkt sei, könne der Schattenwurf keine bessere Punktzahl generieren. Selbst im Hochsommer lägen ihre Liegenschaft und der Garten aufgrund der Gebäude [...] (Parzellen Nr. bbb, III und mmm) oft im Schatten. Die Sonnenstoren beim Sitzplatz würden teilweise durch die Nachbargebäude ersetzt. Die Sonnenstoren nach [...] kämen gar nicht mehr zum Einsatz. Es liege ein überdurchschnittlicher Schattenwurf vor, für den die Punktzahl 4 angemessen sei.

6.6.4.

Anlässlich des Augenscheins vom tt.mm. 2025 wies die Rekurrentin darauf hin, dass die Neubauten aufgrund der zahlreichen Bewohner zu mehr Verkehr und erhöhtem Lärm geführt hätten. Allerdings könne dies aktuell aufgrund der Baustelle und der gesperrten Strasse nicht nachempfunden werden (vgl. Protokoll).

Bezüglich Schattenwurf bestünden die gleichen Probleme wie bei der Besonnung. Wo diese nicht gut sei, könne jener auch nicht gut bewertet werden (vgl. Protokoll).

6.6.5.

Das KStA GS äusserte sich anlässlich des Augenscheins nicht spezifisch zu den Immissionen.

6.6.6.

Das Spezialverwaltungsgericht kommt aufgrund der Feststellungen am Augenschein bezüglich Immissionen zum Schluss, dass der Lärm in einem Wohnquartier ohne lautes Gewerbe, aber mit [...] in der Nähe, mit der Note 6 (mittel) zu bewerten ist. Der (vorübergehende) Baustellenlärm findet keinen Eingang in diese Bewertung.

Der Schattenwurf, der aufgrund der umliegenden Gebäude erhöht ist, mit dem aber grundsätzlich aufgrund der geltenden Bauzonenvorschriften gerechnet werden muss, ist mit 5 (mittel) zu benoten. Die übereinstimmend durch die Parteien vorgenommene Benotung der Kriterien Gestank, Rauch und Russ mit 6 (mittel) sowie Erschütterungen mit 7 (gut) ist mangels abweichender Erkenntnisse am Augenschein unverändert zu belassen.

Somit ergeben die vier Kriterien eine Gesamtpunktzahl von 24, was zu einer Durchschnittsnote von 6 und einer Punktzahl von 12 (Faktor 2) führt.

6.7.

Vor diesem Hintergrund ist die Wohnlagepunktierung wie folgt anzupassen:

Örtliche Lage	
Zentrum - Peripherie	6
Distanz zum öffentlichen Verkehr	6
Distanz zur Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf	6
Distanz zur Schule	6
Allgemeine Verkehrsverbindungen etc.	6
<i>Durchschnitt</i>	6
<i>Faktor</i>	1
<i>Punkte</i>	6

Zugangsverhältnisse, Umgebung	
Zufahrt oder Zugang, Parkierungsmöglichkeit	8
Stellung der Baute	7
Grundstückform	7
Grenz- und Gebäudeabstände	6
Quartiercharakter	6
Gartenanlage	6
<i>Durchschnitt</i>	6.66 $\approx$ 7
<i>Faktor</i>	1
<i>Punkte</i>	7

Besonnung, Aussicht, Orientierung	
Besonnung	4
Aussicht	5
Orientierung	6
<i>Durchschnitt</i>	5
<i>Faktor</i>	1
<i>Punkte</i>	5

Immissionen	
Lärm	6
Gestank, Rauch, Russ	6
Erschütterungen	7
Schattenwurf, Nebellage	5
<i>Durchschnitt</i>	6
<i>Faktor</i>	2
<i>Punkte</i>	12

Total Punkte	30
--------------	----

7.

7.1.

Bezüglich des Antrags auf Unrichtigkeitsschätzung ist somit festzuhalten, dass der Ausbau sowie die Bauart und der Bauzustand je mit der Note 5 zu bewerten sind. Ausserdem verändert sich die Wohnlagepunktierung von bisher gesamthaft 33 Punkten um 3 Punkte auf 30 Punkte.

Der Einfluss dieser von der Schätzungsverfügung vom 29. Januar 2021 abweichenden Bewertungen auf die Berechnung der Schätzwerte ist nachfolgend zu prüfen, um festzustellen, ob die für eine Unrichtigkeitsschätzung erforderliche Schwelle von 15 % erreicht wird.

7.2.

7.2.1.

Die Bewertung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken wird gemäss § 12 ff. VBG vorgenommen. Als Verkehrswert eines Grundstückes gilt gemäss § 12 Abs. 1 VBG der Preis, welcher im Geschäftsverkehr mit Dritten erzielbar ist, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Der Verkehrswert wird festgesetzt durch Gleichsetzung mit dem Kaufpreis oder durch mittelbaren oder unmittelbaren Preisvergleich, sofern ein Kaufpreis fehlt oder dieser nicht dem Verkehrswert entspricht. Sind weder Kaufpreis noch Preisvergleiche vorhanden, wird der Verkehrswert mit dem gewichteten Ertragswert und dem Realwert nach folgender Formel berechnet: $\text{Verkehrswert} = ([\text{Gewichtung} \times \text{Ertragswert}] + \text{Realwert}) / (\text{Gewichtung} + 1)$ (§ 12 Abs. 2 VBG).

7.2.2.

Der Realwert entspricht bei überbauten Grundstücken der Summe aus Zeitwert der Gebäulichkeiten, den Nebenkosten sowie dem Landwert. Die technische Altersentwertung wird aufgrund von Anhang 15 zur VBG ermittelt (§ 14 Abs. 1 VBG).

7.2.3.

Der Ertragswert eines Grundstücks ist die Summe der zukünftigen, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Erträge (§ 15 Abs. 1 VBG). Als Er-

tragswert gilt in der Regel der kapitalisierte Mietwert eines Grundstücks (§ 15 Abs. 2 VBG). Der Kapitalisierungssatz liegt in der Regel zwischen 0 % und 5 % über dem langfristigen mittleren Zinssatz der aargauischen Kantonalbank für erste Hypotheken. Innerhalb dieses Rahmens richtet er sich nach dem Gebäude und dessen Nutzungsart, wirtschaftlichem Alter, Bauart und baulichem Zustand gemäss Anhang 14 zur VBG (§ 15 Abs. 3 VBG).

Als Mietwert gilt der gesamte jährliche Ertrag des Grundstücks ohne die Zahlungen für die Heizkosten (§ 16 Abs. 1 VBG). Massgebend ist der Mietwert, welcher bei Vermietung an Dritte erzielbar ist (§ 16 Abs. 2 VBG). Nutzt der Eigentümer oder Nutzniesser eine Liegenschaft selbst und erzielt er infolgedessen keinen Mietzins, so wird als Mietwert ein erzielbarer Normmietwert festgelegt (§ 16 Abs. 3 VBG). Der Normmietwert von Wohnungen wird auf Grund des örtlichen Mietpreinsniveaus und der individuell nach Objekt zu bestimmenden Faktoren wie Grösse der Wohnung, Ausbau, Anordnung, Heizung, Bauweise, Stockwerklage, wirtschaftliches Baujahr, Wohnlage sowie zusätzliche Einbauten und Anlagen bestimmt. Die Bewertungskriterien ergeben sich aus den Anhängen 1 bis 10 und 18 zur VBG (§ 16 Abs. 4 VBG).

7.2.4.

Für die Gewichtung wird der Realwert mit dem Faktor 1.0, der Ertragswert, je nach seiner wirtschaftlichen Bedeutung, mit dem Faktor 0.1 bis 4.0 gewichtet. Die Kriterien zur Gewichtung des Ertragswertes ergeben sich aus Anhang 16 zur VBG (§ 13 VBG).

7.3.

7.3.1.

Der neu mit der Note 5 (bisher 7) bewertete Ausbau der Liegenschaft führt zu einem Zuschlag von 0 % (bisher 3 %; Anhang 2 zur VBG) zum Grundansatz des Mietwertes pro Raumeinheit (CHF/RE) der Ortskategorie (Anhang 1 und 18 zur VBG). Zusätzlich hat die neue Wohnlagepunktierung von 30 (bisher 33) ebenfalls einen Zuschlag von 0 % (bisher 3 %; Anhang 8 zur VBG) zum Grundansatz des Mietwertes pro Raumeinheit zur Folge.

Zusammen mit den übrigen (unbestrittenen) Zu- und Abschlägen zum Grundansatz des Mietwertes pro Raumeinheit für Anordnung (./2 %; Anhang 3 zur VBG), Heizung (+0 %; Anhang 4 zur VBG), Bauweise (+15 %; Anhang 5 zur VBG) und wirtschaftlichem Baujahr (./26 %; Anhang 7 zur VBG) ergibt sich für den Grundansatz des Mietwertes pro Raumeinheit ein gesamter Abzug von 13 % (0 % + 0 % ./2 % + 0 % + 15 % ./26 %). Bei einem Grundansatz des Mietwertes pro Raumeinheit für die Ortskategorie 9, zu der R._____ gehört (Anhang 1 zur VBG), von CHF 2'401.00 (Anhang 18 zur VBG), ergibt sich nach Berücksichtigung des Abzugs von 13 % ein Mietwert von CHF 2'088.87 pro Raumeinheit.

7.3.2.

Aus dem Mietwert von CHF 2'088.87 pro Raumeinheit lässt sich bei 7.2 Raumeinheiten und einem zusätzlichen Mietwert von CHF 1'500.00 (beide Werte sind unbestritten) ein Normmietwert von CHF 16'540.00 berechnen ($7.2 \times 2'088.87 + 1'500.00$). Der Normmietwert von CHF 16'540.00 entspricht dem Mietwert der Liegenschaft.

7.3.3.

Die Bauart und der Bauzustand, die neu mit der Note 5 (bisher 7) bewertet werden, haben gemäss Anhang 14 zur VBG einen Einfluss auf den Kapitalisierungssatz. Bei einem Einfamilienhaus ohne Gewerbe in einem Alter zwischen 31 und 50 Jahren (massgebend für das Alter ist das Jahr 1999) beträgt der Kapitalisierungssatz 7.0 % bei der Note 5 für Bauart und Bauzustand. Anhand dieses Kapitalisierungssatzes lässt sich der Ertragswert der Liegenschaft mit CHF 236'286.00 berechnen ($16'540 / 7.0 \times 100$).

7.3.4.

In Abweichung von der Schätzungsverfügung vom 29. Januar 2021, in welcher der Ertragswert mit CHF 258'485.00 berechnet wurde, ergibt sich aufgrund der angepassten Bewertungen somit ein Ertragswert von CHF 236'286.00. Bei einem unveränderten Realwert von CHF 548'782.00 und einer unveränderten Gewichtung von 0.2 ergibt sich daraus gemäss § 12 Abs. 2 VBG ein Verkehrswert von CHF 496'699.00 ($[(0.2 \times 236'286.00) + 548'782.00] / 1.2$).

Der steuerliche Verkehrswert wird hieraus durch Multiplikation mit dem Toleranzfaktor von 0.9 errechnet. Es resultiert ein steuerlicher Verkehrswert von CHF 447'029.00 ($0.9 \times 496'699.00$).

Der Steuerwert ergibt sich schliesslich aus dem Mittel zwischen Ertragswert und steuerlichem Verkehrswert. Mit den vorliegend korrigierten Bewertungen beträgt er, gerundet, CHF 341'600.00 ($[236'286.00 + 447'029.00] / 2$).

7.3.5.

Zusammenfassend ergeben sich unter Berücksichtigung des neu mit der Note 5 bewerteten Ausbaus, der mit der gleichen Note bewerteten Bauart und des Bauzustandes sowie der neuen Wohnlagepunktierung von 30 Punkten ein Steuerwert von CHF 341'600.00 und ein Mietwert von CHF 16'540.00.

Die rechtskräftigen Schätzwerte gemäss Verfügung vom 29. Januar 2021, die gemäss Begehren der Rekurrentin unrichtig sein sollen, liegen demgegenüber bei einem Steuerwert von CHF 354'400.00 und einem Mietwert von CHF 17'577.00.

Die oben ermittelten Werte von CHF 341'600.00 (Steuerwert) und CHF 16'540.00 (Mietwert) liegen um lediglich 4 % (Steuerwert) bzw. 6 % (Mietwert) tiefer als die letztmals rechtskräftig festgelegten Werte. Die Schwelle von 15 % ist nicht erreicht. Deshalb kann nicht von einer offensichtlich unrichtigen Schätzung gesprochen werden. Die Voraussetzung der offensichtlichen Unrichtigkeit der Schätzungsverfügung vom 29. Januar 2021 ist nicht erfüllt.

Vor diesem Hintergrund ist das Begehren um Durchführung einer Unrichtigkeitsschätzung unbegründet. Der Rekurs ist in diesem Punkt abzuweisen.

8.

8.1.

Die Verfügung des KStA GS vom 11. April 2023 sowie der Einspracheentscheid vom 3. November 2023 ergingen aufgrund einer Änderungsschätzung. Die Änderungsschätzung wurde mit den von der Rekurrentin vorgenommenen Renovationsarbeiten begründet. Gleichzeitig wurde dabei der Wechsel von der Fremd- zur Selbstnutzung abgebildet.

Die neuen Schätzwerte ergaben sich aus einer veränderten Bewertung der Heizung und der Bauweise, einer Anpassung des wirtschaftlichen Baujahrs und der prozentualen Entwertung, der Erhöhung der Raumeinheiten (RE) von 7.2 RE auf 8.2 RE (die im Einspracheentscheid zurückgenommen wurde) sowie der sich aus dem Wechsel von Fremdnutzung zu Eigennutzung ergebenden Senkung des Toleranzfaktors von 0.9 auf 0.8.

8.2.

Änderungsschätzungen sind nur aufgrund einer wesentlichen Änderung zulässig. Nachdem sich die rechtskräftigen Schätzwerte gemäss Verfügung vom 29. Januar 2021 nicht als offensichtlich unrichtig herausgestellt haben, dienen sie grundsätzlich als Vergleichsbasis für die Frage, ob die Verfügung vom 11. April 2023 bzw. der Einspracheentscheid vom 3. November 2023 gerechtfertigt waren, weil sie aufgrund einer wesentlichen Änderung ergangen sind.

Jedoch war die Verfügung vom 29. Januar 2021 aufgrund des mit dem Erbgang erfolgten Wechsels von der Selbst- zur Fremdnutzung ergangen, der eine Anhebung des Toleranzfaktors von 0.8 auf 0.9 zur Folge hatte. Die mit jener Verfügung festgelegte Erhöhung des Steuerwerts von CHF 328'900.00 (gemäss zuvor ergangener Verfügung vom 31. August 2001) auf CHF 354'400.00 basierte im Wesentlichen auf dieser Anhebung des Toleranzfaktors.

Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Toleranzfaktor in der der Verfügung vom 11. April 2023 zugrundeliegenden Schätzung wieder auf

0.8 gesenkt wurde (Wechsel von der Fremd- zur Selbstnutzung nach dem Erwerb der Liegenschaft durch die Rekurrentin), sind der Vermögenssteuerwert von CHF 328'900.00 sowie der Eigenmietwert von CHF 10'722.00 aus der Verfügung vom 31. August 2001 die korrekte Vergleichsbasis für den Umfang der Änderung. Dabei ist der Eigenmietwert für die Vergleichbarkeit um 17 % auf CHF 12'544.00 zu erhöhen, da die gemäss Dekret über die Anpassung der Eigenmietwerte per 1. Januar 2016 erfolgte Anhebung des Eigenmietwertes um 17 % zwischenzeitlich in den Eigenmietwert gemäss Verfügung vom 11. April 2023 (korrigiert durch Einspracheentscheid vom 3. November 2023) eingeflossen war. Im Vergleich zu diesen bisherigen Werten von CHF 328'900.00 und CHF 12'544.00 liegt der mit Einspracheentscheid festgelegte Steuerwert von CHF 398'000.00 um 21 % höher, während der Eigenmietwert von CHF 15'813.00 um 26 % höher liegt.

Im Übrigen wäre die Schwelle von 10 % auch bei Vergleich der Werte aus dem Einspracheentscheid mit der Verfügung vom 29. Januar 2021 überschritten (Steuerwert: CHF 398'000.00 statt CHF 354'400.00 = +12 %; Normmietwert CHF 22'158.00 statt CHF 17'577.00 = +26 %).

8.3.

Somit wurden anlässlich der Verfügung vom 11. April 2023, korrigiert durch den Einspracheentscheid vom 3. November 2023, auf einer Änderung beruhende Schätzwerte festgestellt, die mehr als 10 % von den bisherigen Werten abwichen. Deshalb waren die Voraussetzungen für eine Änderungsschätzung erfüllt. Das KStA GS war folglich berechtigt, eine Änderungsschätzung vorzunehmen.

9.

9.1.

9.1.1.

Die Änderungsschätzung wurde von der Rekurrentin nur in Bezug auf den Zeitpunkt der Anhebung der Raumeinheiten von 7.2 RE auf 8.2 RE angefochten. Ihre übrigen Vorbringen in Einsprache und Rekurs betrafen allein den Antrag auf Durchführung einer Unrichtigkeitsschätzung.

9.1.2.

Das KStA GS hat die Raumeinheiten im Einspracheentscheid auf 7.2 RE gesenkt und den Einwand der Rekurrentin, das Zimmer im Untergeschoss sei erst per 1. Januar 2023 nutzbar gewesen, anerkannt. Die veränderten Schätzwerte im Einspracheentscheid ergaben sich aus dieser Senkung der Raumeinheiten.

9.1.3.

Anlässlich des Augenscheins vom tt.mm. 2025 besichtigte das Spezialverwaltungsgericht den ausgebauten Raum im Keller der Liegenschaft. Die

Rekurrentin führte dazu aus, es handle sich um einen beheizten, isolierten Kellerraum. Um die erforderliche Deckenhöhe zu erreichen, habe man den Kellerboden abgraben müssen. Die Kellerdecke sei mit Gipsplatten abgehängt worden, obendrüber (im Erdgeschoss) sei ein Parkett gelegt worden. Es gebe im Keller noch zwei weitere Räume, die nicht renoviert worden seien, folglich weder isoliert noch beheizt seien. Der eine, an den renovierten Kellerraum angrenzende Nebenraum sei durch einen Anbau in den 70er Jahren entstanden. Bei der zwischen diesen beiden Räumen liegenden Mauer handle es sich um die frühere Aussenmauer (vgl. Protokoll).

9.1.4.

Das Spezialverwaltungsgericht kommt zum Schluss, dass der im Keller neu ausgebaute Raum erst seit Januar 2023 nutzbar war. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Erhöhung der Raumeinheiten von 7.2 RE auf 8.2 RE – wie vom KStA GS bereits im Einspracheentscheid zugestanden – erst per 1. Januar 2023 erfolgt.

9.2.

9.2.1.

Zur Frage des Beginns der Eigenmietwertbesteuerung ist festzuhalten, dass die Rekurrentin die Liegenschaft am tt.mm. 2020 erworben hat und am tt.mm. 2021 eingezogen ist.

9.2.2.

Der Eigenmietwert fällt nicht nur dann an, wenn der Eigentümer in der Liegenschaft wohnt, sondern auch dann, wenn er sie zu anderen Zwecken gebraucht oder sie sich zur jederzeitigen Verfügung hält (Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, a.a.O., § 30 StG N 60). Ist jedoch die Liegenschaft aus objektiven Gründen, z.B. während der Umbauphase, vorübergehend nicht oder nur teilweise bewohnbar, so hält sich der Eigentümer die Liegenschaft nicht für den Eigengebrauch zur Verfügung (vgl. Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, a.a.O., § 30 StG N 66).

9.2.3.

Anlässlich des Augenscheins hat die Rekurrentin ausgeführt, nach dem Kauf der Liegenschaft sei sie mit ihren Kindern während der Dauer der Renovation an ihrem damaligen Wohnort wohnhaft geblieben. Die Renovierung habe Anfang 2021 begonnen und sei im Sommer 2021, anlässlich ihres Einzugs, abgeschlossen gewesen. Während der Renovierung sei das Haus unbewohnbar gewesen, zumal auch die Badezimmer erneuert worden seien (vgl. Protokoll).

9.2.4.

Die umfangreichen Umbauarbeiten, die auch zentrale Wohnbereiche wie etwa das Badezimmer umfassten, sind aufgrund der geltend gemachten Unterhaltskosten sowie der am Augenschein gewonnenen Erkenntnisse

nachgewiesen. Die Besteuerung des Eigenmietwertes erst ab dem tt.mm. 2021, dem Einzugsdatum der Rekurrentin, ist deshalb nicht zu beanstanden.

9.3.

Die übrigen anlässlich der Änderungsschätzung angepassten Parameter hat die Rekurrentin nicht angefochten. Das Spezialverwaltungsgericht stellt im Rahmen des Augenscheins fest, dass die vom KStA GS angepassten Werte zu keiner Beanstandung Anlass geben.

9.4.

Vor diesem Hintergrund hat das KStA GS die Änderungsschätzung korrekt vorgenommen. Der Rekurs ist damit insgesamt abzuweisen.

10.

Bei diesem Verfahrensausgang hat die Rekurrentin die Kosten des Rekursverfahrens zu tragen (§ 189 Abs. 1 StG). Es ist keine Parteientschädigung auszurichten (§ 189 Abs. 2 StG).

Das Gericht erkennt:

1.

Der Rekurs wird abgewiesen.

2.

Die Rekurrentin hat die Kosten des Rekursverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von CHF 500.00, der Kanzleigebür von CHF 330.00 und den Auslagen von CHF 100.00, zusammen, CHF 930.00, zu bezahlen.

3.

Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.

Zustellung an:
die Rekurrentin
das Kantonale Steueramt
das Gemeindesteueramt R. _____

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann **innert 30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde** beim **Verwaltungsgericht** des Kantons Aargau angefochten werden. Die Beschwerde ist in doppelter Ausfertigung **beim Spezialverwaltungsgericht, Obere Vorstadt 37, 5001 Aarau, einzureichen**. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [VRPG] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; §§ 187, 196 und 198 des Steuergesetzes vom 15. Dezember 1998 [StG]).

Aarau, 22. Mai 2025

Spezialverwaltungsgericht

Steuern

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Heuscher

Betsche