

Miteigentümerin gestellt und sie diese direkt an ihn beglichen hätte, wird von der Beschwerdeführerin nicht behauptet. Dass die Hälfte der Schuldzinsen in der vorangehenden Steuerperiode bei der Beschwerdeführerin zum Abzug zugelassen wurde, ändert nichts. Denn der Grundsatz von Treu und Glauben verbietet es den Steuerbehörden nicht, eine früher zugunsten der Steuerpflichtigen entschiedene Frage in einer späteren Veranlagungsperiode anders zu entscheiden (Sammlung der Bundesgerichtsentscheide betr. die direkte Bundessteuer, Nr. 848, vom 3. Mai 1999). Konnte somit für die Bemessungsjahre 1997 und 1998 der Nachweis einer Zinszahlungspflicht und der Nachweis der behaupteten hälftigen Zinszahlung nicht erbracht werden, wurde deren Abzug zu Recht verweigert.

VGer 19.9.2001

2210

Amtliche Grundstücksschätzung. Im Regelfall ist nach der Vergleichsmethode zu schätzen; die Ertrags- und Realwertmethode kann in begründeten Fällen subsidiär zur Anwendung kommen.

Aus den Erwägungen:

2. Gesetzliche Grundlage für die Bemessung des Verkehrswertes einer in der Bauzone gelegenen Liegenschaft ist Art. 39 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 80 des Gesetzes über die direkten Steuern vom 27. April 1958 (aStG). Demnach werden Grundstücke in der Bauzone allgemein zum Verkehrswert besteuert. Dieser Verkehrswert wird durch eine teils vom Regierungsrat und teils vom Gemeinderat aus Sachverständigen der gewählten Schätzungskommission bestimmt. Desgleichen gilt weiterhin nach Art. 43, 47 Abs. 1 und Art. 152 des am 1.1.2001 in Kraft getretenen neuen Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG, bGS 621.11). Nach Art. 47 StG wird der Verkehrswert bei Grundstücken ausdrücklich durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt (Abs. 2). Das Nähere regelt wie bislang die regierungsrätliche Schätzungsverordnung (SchV, bGS 621.21). Nach Art. 12 SchV haben die Schätzungsorgane für die Steuerveranlagungsbehörde den Verkehrswert sämtlicher Grundstücke zu ermitteln. Nach Art. 13 Abs. 1 SchV entspricht der Verkehrswert dem mittleren Preis,

zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend verkauft werden. Preise die zufolge persönlicher oder sonst im Einzelfall ungewöhnlicher Verhältnisse erzielt werden, wie Preise bei Kauf unter Verwandten, Liebhaber- und ähnliche Ausnahmepreise, sind nicht zu berücksichtigen (Abs. 2). Wenn keine tauglichen Vergleichspreise vorhanden sind, ist der Verkehrswert überbauter Grundstücke aufgrund des Ertragswertes und des Realwertes nach Massgabe der Bedeutung dieser Werte zu ermitteln.

3. Dass nach Auffassung des Beschwerdeführers die Vergleichsmethode gesetzwidrig sei, weil für Baugrundstücke der effektiv bezahlte Kaufpreis des zu bewertenden Grundstückes massgebend sein soll, trifft nach altem und insbesondere neuem Recht nicht zu. Art. 47 Abs. 2 StG bestimmt ausdrücklich, dass bei Grundstücken eine Verkehrswertschätzung zu erfolgen hat. Dieser Wortlaut steht der Gleichsetzung des vom Beschwerdeführer bezahlten Kaufpreises mit dem Verkehrswert entgegen und zwar auch dann, wenn sich keine geeigneten Vergleichsobjekte finden lassen. Die Vorinstanz ging daher zu Recht davon aus, dass die auf einer anderen gesetzlichen Grundlage basierende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes Freiburg für unseren Kanton nicht wegleitend sein kann. Dass jedenfalls eine Schätzung zu erfolgen hat, genügt als Bemessungsgrundsatz, weshalb in Verbindung mit Art. 152 Abs. 2 StG auch durchaus eine hinreichende formell-gesetzliche Grundlage besteht, die es erlaubt, die Schätzmethoden auf Verordnungsstufe zu bestimmen. Zu prüfen bleibt, ob die Schätzung verordnungskonform durchgeführt wurde.

4. Nach Art. 13 SchV ist bei der Verkehrswertschätzung im Regelfall nach der Vergleichsmethode vorzugehen, d.h. es sind zunächst mehrere Vergleichsgrundstücke zu ermitteln und daraus ist der *mittlere* Preis zu bestimmen. Sind mehrere taugliche Vergleichspreise vorhanden, ist nicht ausgeschlossen, dass auch der für das zu bewertende Grundstück erzielte Preis bei der Berechnung des mittleren Preises nebst den Preisen der Vergleichsobjekte mitberücksichtigt wird, sofern Art. 13 Abs. 2 SchV dem nicht entgegensteht. Bezogen auf den für das Schätzungsobjekt erzielten Preis von Fr. 4'000'000.-- sind keine stichhaltigen Indizien ersichtlich, die auf eine Simulation dieses Preises schliessen lassen. Das Objekt wurde von einer professionellen Liegenschaftsverwaltung im Anschluss, aber nicht an einer Gant verkauft. Von daher kann dieser Preis neben den Preisen einer

hinreichenden Anzahl Vergleichsobjekte in die Ermittlung des mittleren Preises einbezogen werden. Erst wenn sich in einer Gegend keine Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit finden lassen, oder wenn für diese in der jüngeren Vergangenheit keine nach Art. 13 Abs. 2 SchV tauglichen Preise ermittelt werden können, kann der Verkehrswert subsidiär aufgrund der Ertrags- und Realwertmethode bestimmt werden. Im vorliegenden Fall wurde von den Vorinstanzen durchwegs auf die Ertrags- und Realwertmethode abgestellt. Ob die Voraussetzungen zur Anwendung dieser nur subsidiär anwendbaren Schätzungsmethode tatsächlich erfüllt waren (keine vergleichbaren Grundstücke oder keine nach Art. 13 Abs. 2 SchV tauglichen Preise) ist weder der Schätzung noch dem Einspracheentscheid der Schätzungskommission zu entnehmen. In der Rekurschätzung wurde unter Allgemeines zwar Art. 13 SchV zitiert; weshalb die Schätzung ausschliesslich nach der Ertrags- und Realwertmethode vorgenommen wurde, ist nicht ersichtlich. Die Methodenwahl wurde erstmals im angefochtenen Rekursentscheid wie folgt begründet: Massgebend für die Bestimmung des Verkehrswertes sei grundsätzlich der Marktwert vergleichbarer Objekte. In der Praxis fehlten häufig vergleichbare Objekte, weshalb durch die Schätzungsbehörden regelmässig Art. 13 Abs. 3 SchV angewendet werde, wonach der Verkehrswert subsidiär aufgrund des Real- und des Ertragswertes zu ermitteln sei (mit Hinweis auf SG GVP 1996, Nr. 14, ein Einfamilienhaus der gehobenen Preisklasse über 1.2 Mio. betreffend). Auch im vorliegenden Fall einer Liegenschaft im Stockwerkeigentum lägen entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers keine tauglichen Vergleichsobjekte vor; die von ihm genannten Liegenschaften befänden sich alle im Kanton Zürich und schieden nach Art. 13 Abs. 1 SchV als Vergleichsobjekte aus. Die Rekursschätzer hätten sich deshalb zu Recht auf den Real- und Ertragswert gestützt. Dem kann so nicht gefolgt werden. Von den fachkundigen Schätzungsorganen wurde entweder überhaupt nicht oder jedenfalls nicht in aktenkundiger Form dargetan, welche Grundstücke in Herisau als Vergleichsobjekte zum hier streitigen Mehrfamilienhaus in Betracht gezogen wurden. Ebensowenig wurde dargetan, ob und weshalb sich für die ermittelten Vergleichsobjekte im Sinn von Art. 13 Abs. 2 SchV keine tauglichen Preise feststellen liessen. Dass sich in Herisau überhaupt keine überbauten Vergleichsobjekte finden lassen, erscheint im Unterschied zum obgenannten Fall einer Villa im oberen Preisseg-

ment als wenig wahrscheinlich. Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhausliegenschaften dürfte auch in Herisau ein gewisser Markt bestehen. Ein Blick auf den Zonenplan zeigt, dass grössere Teile in einer mehrgeschossigen Wohn- und Gewerbezone liegen, so dass durchaus mit einer gewissen Anzahl möglicher Vergleichsobjekte gerechnet werden darf. Nach Art. 42 SchV klärt das Grundbuchamt alle mit der Schätzung zusammenhängenden Vorfragen ab und beschafft die Unterlagen. Gestützt auf diese Bestimmung wäre es vorab Sache des Grundbuchamtes gewesen, aus seiner Kenntnis des örtlichen Liegenschaftsmarktes auf eine Anzahl möglicher Vergleichsobjekte hinzuweisen und dazu von Amtes wegen die nötigen Preisangaben zu machen. Die Ermittlung und Prüfung einer minimalen Anzahl möglicher Vergleichsobjekte und -preise gehört zu jeder Schätzung, nachdem Art. 13 Abs. 1 SchV die Vergleichsmethode als Hauptmethode der Verkehrswertschätzung bestimmt. Bevor die nur subsidiär zulässige Ertrags- und Realwertmethode zur Anwendung kommen kann, haben die Schätzungsorgane daher von Amtes wegen aufgrund konkret ermittelter Objekte und deren Preisen darzutun, dass die Vergleichsmethode ausnahmsweise nicht zur Anwendung gelangen kann. Dass auch der Beschwerdeführer nicht in der Lage gewesen sein soll, eine ausreichende Zahl von überbauten Vergleichsobjekten im Kanton zu bezeichnen und dass er bloss offerierte, aber nicht tatsächlich realisierte Vergleichspreise genannt hat, ändert nichts. Die Vorinstanz verkennt, dass dem Steuerpflichtigen wie bei der Bemessung des Eigenmietwertes auch bei der Verkehrswertschätzung nicht die alleinige Beweislast aufgebürdet werden kann (vgl. unveröff. Urteil des Verwaltungsgericht i.S. A.u.R.E. vom 17.11.99, Erw.3.b; SG GVP 2000, Nr. 30, E. c.). Weil es sich bei der Vergleichsmethode um die Regelmethode handelt, hat der Steuerpflichtige grundsätzlich Anspruch darauf (bzw. je nach Interessenlage hat er es zu dulden), dass die Schätzungsorgane den Verkehrswert primär nach dieser Methode festzulegen versuchen. Wer statt auf die Vergleichsmethode auf die nur subsidiär anwendbare Ertrags- und Realwertmethode abstellen will, hat darzutun, dass die Ausnahmegründe in Art. 13 Abs. 2 und 3 SchV gegeben sind (vgl. *D. Schär*, Grundsätze der Beweislastverteilung im Steuerrecht, St. Gallen 1998, 112 ff/286 ff.). (...) Die Schätzungsorgane können sich deshalb nicht darauf beschränken, das Fehlen geeigneter Vergleichsobjekte oder -preise zu behaupten, sondern sie haben dies anhand konkret erhobener Objekte und Preise in

aktenkundiger Form darzutun. Da dies im gegebenen Fall noch nicht geschehen ist, muss die Sache zur Neuurteilung an die Schätzungskommission zurückgewiesen werden.

VGer 19.9.2001

2211

Assekuranz. Wurde ein Gebäudeeigentümer zum Erstellen einer Blitzschutzanlage verpflichtet und kommt er dieser Pflicht nicht nach, kann die Gebäudeversicherungsanstalt die Blitzschlagschäden durch einen Teilausschluss von der Versicherungsdeckung ausnehmen, wobei der Versicherte weiterhin die ganze Prämie zu entrichten hat.

Aus den Erwägungen:

2. Es ist unbestritten, dass es sich beim vorliegend nicht mehr angefochtenen Ausschluss aus der Versicherung nur um einen Teilausschluss handelt, weil ausdrücklich nur die Versicherungsdeckung für Blitzschlagschäden ausgeschlossen wurde. Wird ein Gebäude nur für einzelne Gefahren von der Versicherungsdeckung ausgeschlossen, ist nach Art. 10 Abs. 2 der Verordnung über die Gebäude- und Grundstückversicherung (Assekuranzverordnung, AV, bGS 862.11) weiterhin die ganze Prämie zu entrichten. Bei einem vollständigen Ausschluss ist die Prämie noch während zwei Jahren zu entrichten (Abs. 3). Die Begründung für diese Regelung ergibt sich aus Art. 14 des Assekuranzgesetzes (AG, bGS 862.1): Nach Art. 14 Abs. 1 AG können Gebäude, die wegen ihres Standortes, ihrer Konstruktion, ihres baulichen Zustandes oder der Art ihrer Benützung ausserordentlich gefährdet sind, ganz oder für einzelne Gefahren von der Versicherungsdeckung ausgeschlossen werden, solange die Gefährdung besteht. Der Versicherungsausschluss ist demnach eine vorübergehende Massnahme, welche bei Wegfall der ausserordentlichen Gefährdung rückgängig zu machen ist. Dies würde auch gelten, wenn die Beschwerdeführerin die Blitzschutzanlage doch noch pflichtgemäss errichten und damit das ausserordentliche Blitzschlagrisiko beseitigt würde. Entscheidend für die Prämienenthebung während des Versicherungsausschlusses ist Art. 14 Abs. 2 AG, wonach bei *vollständigem* Ausschluss die Rechte der Grundpfandgläubiger gewahrt bleiben,