



AR GVP 34/2022 Nr. 3833

Grundstückschätzung. Schätzung des Verkehrswerts. Die Bestimmungen der Schätzungsverordnung sind mit dem Rechtsgleichheitsgebot vereinbar und erweisen sich als verfassungskonform. Im vorliegenden Fall ist keine verfassungswidrige Überbewertung der Liegenschaft des Beschwerdeführers erkennbar.

Urteil des Obergerichts, 4. Abteilung, 23.06.2022, O4V 21 33

Aus den Erwägungen:

4.

4.1 Der Beschwerdeführer rügt eine ungerechtfertigte Werteinschätzung von nicht überbaubarem Boden in der Höhe eines überbaubaren Bodens. Dies sei unverhältnismässig, weil niemand bereit sei, für unbebaubaren Boden einen Baulandpreis zu bezahlen. Eine solche Wertansetzung sei völlig willkürlich und verfassungswidrig und könne weder durch eine Zonenfestlegung noch durch eine "Gebrauchsanweisung" eines Grundstückschätzerhandbuchs gerechtfertigt werden, das nicht über die Verfassung gestellt werden dürfe. Eine Gleichsetzung des Bodenpreises von unüberbaubarem Boden mit überbaubarem stelle eine massive Benachteiligung des einen Besitzers gegenüber demjenigen dar, der seinen Boden aufgrund der räumlichen Gegebenheiten zu vollen Baulandpreisen und damit zu einem mindestens zwanzig Mal höheren Preis verkaufen könne, was eine krasse Ungleichbehandlung darstelle und somit gegen Art. 8 BV verstosse. Eine korrekte Anwendung von kantonalen Vorschriften und Anleitungen durch die Schätzungskommission werde nicht in Frage gestellt. Vielmehr werde bezweifelt, dass diese den Vorgaben der BV genügten. Es müsse zwischen überbaubarem und nie überbaubarem Bauland unterschieden werden, weil zwischen diese beiden ein ganz erheblicher Wertunterschied bestehe.

[.....]

4.4 Gemäss Art. 56 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1) können mit der Beschwerde an das Obergericht Rechtsverletzungen geltend gemacht werden. Eine Rechtsverletzung liegt unter anderem auch dann vor, wenn eine untergeordnete Norm einer übergeordneten widerspricht. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Verletzung von Bundes- oder Verfassungsrecht durch widersprechendes kantonales Recht (vgl. Art. 49 Abs. 1 BV). Der betroffene Rechtsunterworfene kann die Verfassungs- und Gesetzmässigkeit von Rechtsnormen im Rahmen der konkreten Normenkontrolle überprüfen lassen. Darüber hinaus aber ist das Obergericht auch von Amtes wegen zu einer derartigen Prüfung berechtigt und verpflichtet (Art. 61^{bis} Abs. 2 der Verfassung des Kantons Appenzell Ausserrhoden, KV, bGS 111.1, KV). Das Obergericht nimmt die Überprüfung der generellen Rechtssätze im Zusammenhang mit einem konkreten Rechtsanwendungsakt vorfrageweise vor. Erweist sich die Rüge als begründet, hebt das Obergericht nicht die beanstandete Norm als solche, sondern lediglich den gestützt auf sie ergangenen Anwendungsakt auf (vgl. dazu HÄFELIN/HALLER/KELLER/THURNHERR, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 10. Aufl. 2020, Rz. 2076).

Nach dem allgemeinen Gleichheitssatz in Art. 8 Abs. 1 BV ist Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln. Das Gebot der rechtsgleichen

Behandlung und der mit diesem eng verbundenen Grundsatz des Willkürverbots (Art. 9 BV) sind verletzt, wenn ein Erlass hinsichtlich einer entscheidungswesentlichen Tatsache rechtliche Unterscheidungen trifft, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder wenn er Unterscheidungen unterlässt, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängen (BGE 141 I 153 E. 5.1; 136 I 17 E. 5.3). Der Grundsatz der Rechtsgleichheit wird im Steuerrecht konkretisiert durch die Grundsätze der Allgemeinheit und Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie durch das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 BV). Der Grundsatz der Allgemeinheit der Besteuerung verlangt, dass alle Personen oder Personengruppen nach denselben gesetzlichen Regeln erfasst werden; Ausnahmen, für die kein sachlicher Grund besteht, sind unzulässig. Andererseits verbietet der Grundsatz, einer kleinen Gruppe von Steuerpflichtigen im Verhältnis zu ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich grössere Lasten aufzuerlegen. Nach dem Grundsatz der Gleichmässigkeit der Besteuerung sind Personen, die sich in gleichen Verhältnissen befinden, in derselben Weise mit Steuern zu belasten und müssen wesentliche Ungleichheiten in den tatsächlichen Verhältnissen zu entsprechend unterschiedlichen Steuerbelastungen führen. Schliesslich besagt das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, dass die Steuerpflichtigen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit an die Steuerlasten beizutragen haben (BGE 137 I 145 E. 2.1; 133 I 206 E. 6.1). Diese verfassungsmässigen Grundsätze verlangen jedoch nicht, dass jeder einzelne Steuerpflichtige mathematisch exakt gleich bzw. nach Massgabe der Ungleichheit exakt ungleich behandelt wird; dieses Ziel ist aus praktischen Gründen oft nicht erreichbar. Eine gewisse Schematisierung und Pauschalisierung des Abgaberechts ist zulässig und oft unausweichlich (BGE 141 II 338 E. 4.5; 133 II 305 E. 5.1; 128 I 240 E. 2.3; 125 I 65 E. 3c, je mit Hinweisen). Soweit keine absolute Gleichbehandlung erzielt werden kann, genügt es, wenn die gesetzliche Regelung nicht in genereller Weise zu einer wesentlich stärkeren Belastung oder systematischen Benachteiligung bestimmter Gruppen von Steuerpflichtigen führt (BGE 131 I 291 E. 3.2.1 S. 306 f; 128 I 240 E. 2.3 S. 243; 126 I 76 E. 2a S. 78; je mit Hinweisen).

Der Verkehrswert ist im steuerrechtlichen Sinn nicht eine mathematisch exakt bestimmbare Grösse, sondern in der Regel ein Schätz- oder Vergleichswert (BGE 128 I 240 E. 3.2.1 S. 249). Das Steuerharmonisierungsgesetz schreibt den Kantonen keine bestimmte Bewertungsmethode vor. Mit jeder Schätzung ist, unabhängig von der angewendeten Methode, ein Streubereich der Ungenauigkeit verbunden. Daher erachtet es das Bundesgericht als zulässig, den Vermögenssteuerwert von Grundstücken aufgrund vorsichtiger, schematischer Schätzungen festzulegen, auch wenn das dazu führt, dass die so ermittelten Werte in einem gewissen Mass von den effektiven Marktwerten abweichen (BGE 128 I 240 E. 3.2.2 S. 249; 124 I 193 E. 4a S. 199). Dabei ist notorisch, dass die auf dem Markt tatsächlich erzielten Preise nicht nur erheblichen Schwankungen unterliegen, sondern vielfach auch ausgesprochen spekulative (z.B. bei Renditeobjekten) oder subjektive (so bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern) Preiskomponenten enthalten (BGE 131 I 291 E. 3.2.2 S. 307). Jede Schätzmethode führt zwangsläufig zu einer gewissen Pauschalierung und Schematisierung und vermag nicht allen Einzelaspekten völlig gerecht zu werden. Dies ist jedoch aus praktischen und veranlagungsökonomischen Gründen unvermeidlich und in einem gewissen Ausmass zulässig, auch wenn dabei die rechtsgleiche Behandlung nicht restlos gewährleistet wird (vgl. BGE 131 I 291 E. 3.2.2 S. 307; 125 I 65 E. 3c S. 68; 124 I 193 E. 3e S. 197; 123 II 9 E. 4b S. 15 f.; Urteil des Bundesgerichts 2P.279/1999 vom 3. November 2000 E. 2f, in: StR 56/2001 S. 414).

4.5 Nach Auffassung des Obergerichts sind die Bestimmungen der Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen (Schätzungsverordnung, GSV, bGS 621.21; und das gemäss Art. 9 Abs. 2 GSV wegleitende Schätzerhandbuch) mit dem Gebot der Rechtsgleichheit vereinbar: So sind gemäss Art. 9 Abs. 1 GSV bei der Bestimmung des Verkehrswerts eines Grundstücks die wertbildenden Faktoren wie Land- und Bauwert, rechtlichen Gegebenheiten, Nutzungsmöglichkeiten, tatsächlichen Eigenschaften, Lage und Beschaffenheit zu berücksichtigen. Nach Art. 10 Abs. 1 GSV setzt sich der Realwert eines Grundstücks zusammen aus dem Wert des Landes, dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulicher Anlagen, den Kosten für Umgebungsarbeiten sowie

den Baunebenkosten. Der Zeitwert baulicher Anlagen entspricht dem Neubauwert abzüglich eines Altersentwertung und der technischen Entwertung entsprechenden Minderwerts. Dabei ist ein ungenügender oder überdurchschnittlicher Unterhalt zu berücksichtigen. Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Mietwert des Grundstücks. Bei der Berechnung sind eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals sowie die Unterhalts- und Betriebskosten für das Grundstück zu berücksichtigen (Art. 11 Abs. 1 GSV). Der Mietwert entspricht einer Marktmiete, welche als Miet- oder Pachtertrag erzielt werden kann. Für die Berechnung sind insbesondere das ortsübliche Mietzinsniveau sowie die wertbildenden Faktoren wie Lage, Bauzone, Gebäudegrösse, Beschaffenheit, Ausbaustandard und Umschwung der Liegenschaft sowie darauf einwirkenden Immissionen zu berücksichtigen (Art. 13 GSV).

Diese Bestimmungen verpflichten die Schätzungsbehörden, sachgerechte Differenzierungen bei der Bewertung von Liegenschaften vorzunehmen, soweit sich solche aufgrund der konkreten Verhältnisse aufdrängen. Der Beschwerdeführer substantiiert nicht, inwiefern diese Bestimmungen nicht mit dem Rechtsgleichheitsgebot vereinbar sind. Er macht auch nicht geltend, die Parzelle Nr. 0001, welche wie die benachbarten Parzellen mit einem Reihenhause und einer Garage überbaut ist, nicht verkaufen zu können. Die verfügende Behörde ist bei der Bewertung der Liegenschaft gemäss den Ermittlungskriterien im begleitenden Schätzerhandbuch vorgegangen, was vom Beschwerdeführer nicht bestritten wird. Es ist keine willkürliche Überbewertung der Liegenschaft des Beschwerdeführers erkennbar, zumal es keine Rechtsgrundlage gibt, den unüberbauten Teil der Parzelle nicht als Bauland zu bewerten. Im Übrigen kann auf die Vernehmlassungen der Vorinstanz und der verfügenden Behörde verwiesen werden, worin die differenzierte Bewertung der Parzelle Nr. 0001 eingehend erläutert wird. Die Grundstückschätzung ist damit im Lichte der verfassungsmässigen Prinzipien der Rechtsgleichheit, des Willkürverbots sowie der Allgemeinheit und Gleichmässigkeit der Besteuerung nicht zu beanstanden.