



Obergericht Appenzell Ausserrhoden
2. Abteilung

Urteil vom 23. August 2022

Mitwirkende	Obergerichtsvizepräsident M. Hüsser Oberrichterin J. Lanker Oberrichter M. Winiger, M. Müller, R. Kläger Obergerichtsschreiberin A. Mauerhofer
Verfahren Nr.	O2V 21 69
Sitzungsort	Trogen
Beschwerdeführerin	A1. und A2.
Vorinstanz	Steuerverwaltung Appenzell Ausserrhoden, Gutenberg-Zentrum, 9102 Herisau
Gegenstand	Staats- und Gemeindesteuern 2020 Beschwerde gegen den Einspracheentscheid der kantonalen Steuerverwaltung vom 22. November 2021

Rechtsbegehren

a) der Beschwerdeführer:

Der Einsprache-Entscheid der kant. Steuerverwaltung ist abzulehnen.

Die von uns erstellte Steuererklärung ist in der eingereichten Form, mit allen beigelegten Unterlagen zu akzeptieren.

Der Steuerverwaltung ist Einhalt zu gebieten, in all den Belangen, wo diese ihre "Kompetenzen" in willkürlicher Art und Weise missbrauchen.

Unter Kosten- und Spesenfolge zu Lasten der Steuerverwaltung Herisau.

b) der Vorinstanz:

1. Die Beschwerde sei abzuweisen.
2. Unter Kostenfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

Sachverhalt

- A. Am 10. März 2021 reichten A1. und A2. (nachfolgend: die Beschwerdeführerin und der Beschwerdeführer bzw. beide zusammen: die Beschwerdeführer) ihre Steuererklärung für die Steuerperiode 2020 bei der Kantonalen Steuerverwaltung Appenzell Ausserrhoden (nachfolgend: Vorinstanz) ein. In der Steuererklärung deklarierten sie ein nach den geltend gemachten Abzügen resultierendes steuerbares Einkommen von Fr. [...], welches unter anderem Liegenschaftserträge im Betrag von insgesamt Fr. 91'773.-- mitenthielt, sowie ein steuerbares Vermögen von Fr. [...] (KStV.AR.act. 2).
- B. Am 7. September 2021 veranlagte die Vorinstanz die Beschwerdeführer (KStV.AR.act. 4). Basierend auf einem steuerbaren Einkommen von Fr. [...], welches unter Mitberücksichtigung von Liegenschaftserträgen von total Fr. 99'130.-- festgesetzt worden war, sowie dem von den Beschwerdeführer deklarierten steuerbaren Vermögen von Fr. [...] wurden Staats- und Gemeindesteuern von Fr. [...] erhoben. Für die Festsetzung des steuerbaren Einkommens waren die von den Beschwerdeführern deklarierten Liegenschaftserträge in B. im Rahmen der Veranlagung erhöht worden mit dem Vermerk: *"Der Eigenmietwert (Mietwert gemäss Grundstückschätzung) ist auch dann voll steuerbar, wenn eine Wohnung oder ein Wohnhaus unentgeltlich oder zu einem günstigeren Mietzins einer nahestehenden Person*

zur Verfügung gestellt oder vermietet wird (Vorzugsmiete)." Direkte Bundessteuern wurden keine erhoben.

- C. Mit Schreiben vom 28. September 2021 reichten die Beschwerdeführer bei der Vorinstanz Einsprache gegen diese Steuerveranlagung ein (KStV.AR.act. 5). Sie beanstandeten, die in der Veranlagung für die Staats- und Gemeindesteuern eingesetzten Soll-Mietzinseinnahmen betreffend die Liegenschaft in B. würden in keiner Weise der tatsächlichen Vermietbarkeit von Wohnungen an jenem Standort entsprechen.
- D. Mit Einspracheentscheid vom 22. November 2021 (KStV.AR.act. 7) wies die Vorinstanz die Einsprache ab und hielt fest, entgegen der Selbstdeklaration sei bei der an die Eltern der Beschwerdeführerin vermieteten Wohnung auf den geschätzten Mietwert der Grundstücksschätzungsbehörde anstatt auf die tatsächlichen Mieteinnahmen abgestellt worden. Der im Schätzungsprotokoll über die Schätzung vom 15. Dezember 2015 festgelegte Mietwert für die an die Eltern vermietete 4.5-Zimmer-Wohnung, das Zimmer im EG sowie die Garage belaufe sich insgesamt auf Fr. 1'950.--. Gegen die Schätzwerte sei damals keine Einsprache erhoben worden, weshalb diese nun für die Beschwerdeführer und die Steuerverwaltung verbindlich seien.
- E. Gegen diesen Einspracheentscheid richtet sich die von den Beschwerdeführern am 18. Dezember 2021 (Postaufgabe) eingereichte Beschwerde ans Obergericht mit den eingangs erwähnten Anträgen. Mit Vernehmlassung vom 13. Januar 2022 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer. Am 28. Januar 2022 replizierten die Beschwerdeführer unter Festhaltung an den mit der Beschwerde gestellten Anträgen. Die Vorinstanz verzichtete stillschweigend auf die Einreichung einer Duplik. Da von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung bereits abgesehen worden war, wurde die Angelegenheit nach Abschluss des Schriftenwechsels direkt zur Beratung an der Sitzung der 2. Abteilung des Obergerichts vom 23. August 2022 traktandiert.
- F. Auf weitere Einzelheiten im Sachverhalt und in den Akten sowie auf die Argumente der Parteien in den Rechtsschriften wird, soweit entscheidrelevant, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen.

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 Einspracheentscheide der Vorinstanz können innert 30 Tagen nach Eröffnung schriftlich mit Beschwerde beim Obergericht angefochten werden; die Beschwerde hat einen Antrag zu enthalten und ist zu begründen (Art. 188 Abs. 1 Steuergesetz [StG, bGS 621.11] i.V.m. Art. 28 Abs. 1 lit. a Justizgesetz [JG, bGS 145.31]). Die am 18. Dezember 2021 der Post übergebene Beschwerde gegen den von der Vorinstanz am 22. November 2021 erlassenen Einspracheentscheid enthält sowohl Anträge als auch eine Begründung und erfolgte innert laufender Rechtsmittelfrist rechtzeitig. Als direkt vom Einspracheentscheid vom 22. November 2021 betroffenen Steuerpflichtigen kommt den Beschwerdeführern nach Art. 59 i.V.m. Art. 32 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1) ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheids zu. Der angeforderte Kostenvorschuss von Fr. 800.-- ging rechtzeitig bei der Gerichtskasse ein. Da somit sowohl auf Seiten der Beschwerdeführer als auch mit Bezug auf die Beschwerdeschrift sämtliche formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten, wobei der Antrag, wonach der Steuerverwaltung *"Einhalt zu gebieten (sei) in allen Belangen, wo diese ihre Kompetenzen in willkürlicher Art und Weise missbrauchen"*, im vorliegenden Beschwerdeverfahren lediglich mit Bezug auf den konkret angefochtenen Einspracheentscheid zu prüfen ist.
- 1.2 Der Entscheid über Steuerstreitsachen fällt unabhängig vom Streitwert in die Zuständigkeit der Abteilungen des Obergerichts (Art. 29 Abs. 1 lit. a Justizgesetz [JG, bGS 145.31] e contrario). Das Gesamtgericht hat Beschwerden in Steuerstreitsachen der 2. Abteilung zur Beurteilung zugewiesen (so publiziert im aktuellen Staatskalender des Kantons Appenzell Ausserrhoden [<https://staatskalender.ar.ch/organizations/pdf>], Ziff. 2.6.1.2), weshalb diese zur Behandlung der Beschwerde zuständig ist.
- 1.3 Die vorliegende Beschwerde betrifft nur den Bereich der kantonalen Steuern, während die zeitgleich vorgenommene Veranlagung der direkten Bundessteuer betreffend dieselbe Steuerperiode nicht weiter zu prüfen ist: Zwischen den Parteien strittig ist einzig die von der Vorinstanz für die Festsetzung des steuerbaren Einkommens bei der Veranlagung der Staats- und Gemeindesteuern vorgenommene Aufrechnung der Differenz zwischen vereinbartem Mietzins und amtlich geschätztem Mietwert betreffend die im Eigentum der

Beschwerdeführerin stehenden, an ihre Eltern vermieteten Wohnung. Im Bundessteuerbereich wurde keine solche Aufrechnung vorgenommen, sondern auf die tatsächlichen Mieteinnahmen abgestellt (KStV.AR.act. 7, S. 2, Ziff. 2.5); aufgrund der Entlastung infolge des Elterntarifs waren bei den Beschwerdeführern im Resultat zudem ohnehin keine Bundessteuern zu erheben (KStV.AR.act. 4, Schlussrechnung Direkte Bundessteuer 2020).

2. Materielles

2.1 Zu den bundesgesetzlich vorgeschriebenen *kantonalen Steuern* gehören (unter anderem) die im vorliegenden Verfahren betroffenen Einkommens- und Vermögenssteuern natürlicher Personen (Art. 2 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG, SR 642.14]). Die Kantone haben der Einkommenssteuer alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte zu unterstellen, darunter ausdrücklich auch die Eigennutzung von Grundstücken (Art. 7 Abs. 1 StHG).

2.2 Für den Bereich der – wie bereits erwähnt, im vorliegenden Verfahren allerdings gar nicht betroffenen – direkten Bundessteuer gilt, dass bei Mietverträgen unter Verwandten nicht bereits aus der blossen Tatsache, dass der vereinbarte Mietzins unter dem Eigenmietwert liegt, auf Eigennutzung geschlossen werden kann. Im Bereich der kantonalen Steuern besteht dagegen mehr Freiraum, da das StHG betreffend Eigenmietwertbesteuerung grundsätzlich keine engeren Schranken vorsieht, als sich aus den verfassungsmässigen Grundsätzen ergeben (vgl. dazu BGE 123 II 9 E. 4b und 132 I 157 E. 3.3, je m.w.H.). So haben verschiedene Kantone – darunter auch Appenzell Ausserrhoden – im kantonalen Steuerrecht eine klare gesetzliche Grundlage geschaffen, die es erlaubt, bei den kantonalen Steuern eine Differenz zwischen vereinbartem Mietzins und Eigenmietwert steuerlich zu erfassen (Urteil des Bundesgerichts 2C_188/2007 vom 26. Juni 2008 E. 2.3 m.w.H.).

Die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen in Appenzell Ausserrhoden lauten wie folgt: Der kantonalen Einkommenssteuer unterliegen alle wiederkehrenden und einmaligen Einkünfte (Art. 19 Abs. 1 StG). Als Einkommen steuerbar sind unter anderen auch alle Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung (Art. 24 Abs. 1 lit. a StG). Wohnt eine steuerpflichtige Person dauernd in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus, so wird für die Ermittlung des steuerbaren Einkommens der sog. Eigenmietwert berücksichtigt (vgl. Art. 24 Abs. 1 lit. b StG). Gemäss Art. 24 Abs. 2 StG gilt als Eigenmietwert der Betrag, den die steuerpflichtige Person bei der Vermietung ihres Grundstücks als Miete erzielen könnte; *"Er ist auch dann*

*voll steuerbar, wenn das Grundstück zu einem tieferen Miet- oder Pachtzins einer nahe-
stehenden Person überlassen wird."* Gestützt auf die Kompetenznorm in Art. 24 Abs. 3 StG
hat der Regierungsrat ausserdem in Art. 11 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung zum Steuergesetz
(StV, bGS 621.111) präzisiert: *"Massgebend für die Berechnung des Eigenmietwertes ist in
der Regel der Mietwert der letzten amtlichen Schätzung"*.

2.3 Im konkreten Fall geht es um die Frage, welches Einkommen bei den Beschwerdeführern im
Zusammenhang mit der an die Eltern der Beschwerdeführerin vermieteten Wohnung im
Zweifamilienhaus in B. zu besteuern ist.

a. Die betroffene Liegenschaft wurde am 15. Dezember 2015 durch die Grundstückschätzungs-
behörde letztmals amtlich geschätzt (siehe Schätzungsprotokoll bei KStV.AR.act. 7.3). Als
Mietwert pro Jahr setzten die Schätzer insgesamt Fr. 39'000.-- ein, zusammengesetzt aus
folgenden Einzelpositionen:

- EG, Zimmer mit WC	Fr. 3'000.--
- OG 3.5 Zimmer-Wohnung	Fr. 14'400.--
- OG/DG 4.5 Zimmer-Wohnung	Fr. 19'200.--
- 2 Garagen	Fr. 2'400.--

Der aktuelle amtlich geschätzte Mietwert für die in der hier betroffenen Steuerperiode 2020
an die Eltern der Beschwerdeführerin vermieteten Räumlichkeiten (4.5-Zimmer-Wohnung,
Garage und EG-Zimmer) beträgt demnach Fr. 23'400.--.

b. Tatsächlich bezahlten die Eltern in der hier betroffenen Steuerperiode 2020 den Beschwer-
deführern einen deutlich tieferen Mietzins von Fr. 16'800.--. Die Vorinstanz qualifizierte
diesen tatsächlichen Mietzins angesichts der Differenz zum Schätzwert als Vorzugsmietzins
im Sinn von Art. 24 Abs. 2 StG. Dementsprechend wurde im Rahmen der Steuerveranlagung
der Staats- und Gemeindesteuern bei der Ermittlung des steuerbaren Einkommens der
höhere Schätzwert anstelle der tatsächlich erzielten Mietzinseinnahmen berücksichtigt.

2.4 Dieses Vorgehen der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden: Gestützt auf die explizite, im
formellen Gesetz enthaltene Regelung von Art. 24 Abs. 2 StG ist die Differenz zwischen
vereinbarten Mietzins und Eigenmietwert bei den kantonalen Steuern in Appenzell Ausser-
rhoden (anders als bei der direkten Bundessteuer, wo diesbezüglich keine explizite Rechts-
grundlage im Bundessteuerrecht besteht und daher für eine Aufrechnung eingeschränkte
Voraussetzungen bestehen, vgl. BGE 146 II 97) steuerlich zu erfassen. Dass dabei auf den

amtlich geschätzten Mietwert abgestellt wurde, steht im Einklang mit den gesetzlichen Grundlagen (E. 2.2 vorstehend). Die Beschwerde ist abzuweisen.

2.5 Die Beschwerdeführer wenden ein, der tatsächlich erzielte Mietzins von Fr. 16'800.-- sei durchaus marktgerecht. Ein höherer Mietzins – dementsprechend insbesondere auch der geschätzte Mietwert von Fr. 23'400.-- – wäre in B. an diesem Standort mit seit kurzem aufgestellter Funkantenne in unmittelbarer Nähe und angesichts der direkt an der Kantonsstrasse gelegenen Lage der Liegenschaft unrealistisch. Gemäss der Schätzung von 2015 betrage der Realwert der Liegenschaft Fr. 1'087'000.--. Bei der späteren Schätzung des Konkursamts im April 2017 sei bereits von einem tieferen Wert von Fr. 930'000.-- ausgegangen worden und der Zuschlag bzw. Kauf dieser Liegenschaft sei schliesslich für nochmals deutlich tiefere Fr. 720'000.-- erfolgt. Somit bestehe eine erhebliche Diskrepanz zwischen dem finalen Verkaufserlös und der amtlichen bzw. der konkursamtlichen Schätzung. In dem mit der Replik eingereichten *"Vergleich / Liegenschafts-Schätzungen versus Mietpreiskalkulation"* (act. 11) gelangen die Beschwerdeführer deshalb zum Schluss, dass die Liegenschaft richtigerweise zu einem Steuerwert von Fr. 640'000.-- bei der Steuerveranlagung 2020 hätte berücksichtigt werden müssen und somit eigentlich auch die Vermögenssteuer den aktuellen Daten anzupassen wäre.

Zu dieser Argumentation zieht das Obergericht Folgendes in Erwägung:

- a. Die Liegenschaft in B. hat in zweierlei Hinsicht Bedeutung für die Steuerveranlagung der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit den Staats- und Gemeindesteuern: Einerseits bilden die Erträge auf der Liegenschaft steuerbares Einkommen und andererseits unterliegt die Liegenschaft als Vermögen der Vermögenssteuer.
- b. Was Letzteres betrifft, kann auf Art. 47 Abs. 1 StG verwiesen werden, welcher für die Vermögenssteuer explizit festlegt: *"Für Grundstücke ist der amtliche Verkehrswert massgebend."* Der von der Vorinstanz bei der Vermögenssteuerveranlagung berücksichtigte Steuerwert der Liegenschaft von Fr. 742'000.-- entspricht somit dem im Steuergesetz vorgesehen Wert und ist richtig, da bei der letzten amtlichen Schätzung vom 15. Dezember 2015 für die betreffende Liegenschaft ein Verkehrswert von Fr. 742'000.-- ermittelt wurde. Davon abweichende, anderweitig berechnete oder ausserhalb einer amtlichen Schätzung ermittelte Werte sind nicht entscheidend. Im Übrigen überzeugt die von den Beschwerdeführern eingereichte Vergleichsrechnung (act. 11), mit welcher der Realwert von Fr. 1'087'000.-- und der tatsächliche Erwerbspreis von Fr. 720'000.-- in Bezug zueinander gesetzt werden, schon deshalb nicht, weil diese beiden Werte gar nicht das Gleiche abbilden. Der von den Beschwerdeführern angeführte Realwert von Fr. 1'087'000.--, der auf dem Neuwert der

Liegenschaft und dem Bodenwert basiert, lässt die aktuellen Marktverhältnisse ausser Acht. Der amtlich geschätzte Verkehrswert, auf den es im Steuerrecht gestützt auf die gesetzlichen Vorschriften ankommt, entspricht dem Marktwert und ergibt sich aus einer Berücksichtigung der Gesamtheit aller wertbildenden Faktoren wie Land- und Bauwert, rechtlichen Gegebenheiten, Nutzungsmöglichkeiten, tatsächlichen Eigenschaften, sowie Lage und Beschaffenheit (Art. 9 Abs. 1 Grundstückschätzungsverordnung [GSV, bGS 621.21], vom Regierungsrat erlassen gestützt auf die Kompetenznorm in Art. 152 StG). Der Verkehrswert entspricht dem zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbaren Preis für eine Immobilie und berücksichtigt (unter anderem) explizit auch die konkreten Marktverhältnisse. Der tatsächlich von der Beschwerdeführerin bezahlte Kaufpreis von Fr. 720'000.-- wäre daher, wenn ein Vergleich zu den Schätzwerten vom 15. Dezember 2015 gemacht werden soll, nicht zum Realwert, sondern allenfalls zum geschätzten Verkehrswert von Fr. 742'000.-- in Beziehung zu setzen. Ein Vergleich zwischen diesen vergleichbaren Grössen ergibt, dass der von der Beschwerdeführerin bezahlte Kaufpreis (Fr. 720'000.--) lediglich rund 3% tiefer lag als der im Dezember 2015 geschätzte Verkehrswert (Fr. 742'000.--). Da bei Schätzwerten naturgemäss eine bestimmte Spannweite besteht, innerhalb welcher der Wert festgelegt werden kann, kann daraus geschlossen werden, dass die amtliche Verkehrswertschätzung durchaus im realistischen Bereich lag.

- c. Wenn die Beschwerdeführer geltend machen, am betroffenen Standort in B. sei der gemäss Schätzung vom 15. Dezember 2015 angenommene höhere Mietzins gänzlich unrealistisch, richten sie sich damit gegen die Festlegung der Mietwerte gemäss Schätzung vom 15. Dezember 2015. Die materielle Überprüfung der dortigen Mietwertschätzung ist allerdings nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Angefochten im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 22. November 2021. Das Obergericht hat im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens zu prüfen, ob dieser Einspracheentscheid bzw. damit einhergehend, die mit diesem Entscheid bestätigte Steuerveranlagung für die Steuerperiode 2020 (und dort namentlich die Festsetzung des steuerbaren Einkommens bei den Liegenschaftserträgen) rechtens ist oder nicht. Dies ist zu bejahen: Wie bereits aufgezeigt (E. 2.4 i.V.m. E. 2.2 vorstehend), ist gemäss den in Appenzell Ausserrhoden für die kantonalen Steuern geltenden steuergesetzlichen Grundlagen der sog. Eigenmietwert als Einkommen steuerbar, wenn ein Grundstück zu einem tieferen Mietzins einer nahestehenden Person überlassen wird (Art. 24 Abs. 2 Satz 2 StG). Die Eltern der Beschwerdeführerin sind nahestehende Personen im Sinn von Art. 24 Abs. 2 StG und bezahlten in der Steuerperiode 2020 für die von ihnen gemieteten Räumlichkeiten im Mehrfamilienhaus in B. einen Mietzins von Fr. 16'800.--. Als Eigenmietwert gilt der Betrag, den die steuerpflichtige Person bei der Vermietung ihres Grundstücks (theoretisch) als Miete erzielen könnte (Art. 24 Abs. 2 Satz 1 StG); massgebend für die Berechnung des

Eigenmietwertes ist der Mietwert der letzten amtlichen Schätzung (Art. 11 Abs. 1 StV) und dieser beträgt für die von den Eltern der Beschwerdeführerin gemieteten Räumlichkeiten Fr. 23'400.--. Dementsprechend hat die Vorinstanz, was gestützt auf die klaren gesetzlichen Grundlagen richtig (und zulässig: vgl. dazu Urteil 2C_188/2007 des Bundesgerichts vom 26. Juni 2008 E. 2.3) ist, in Anwendung von Art. 24 Abs. 2 StG i.V.m. Art. 11 Abs. 1 StV für die Festlegung des steuerbaren Einkommens den geschätzten Mietwert und nicht den tatsächlich von den Eltern der Beschwerdeführerin bezahlten Mietzins berücksichtigt.

- d. Eine Überprüfung der rechtskräftigen Schätzwerte gemäss amtlicher Schätzung vom 15. Dezember 2015 hat im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht stattzufinden. Immerhin kann aber abschliessend angemerkt werden, dass im konkreten Fall entgegen der Argumentation der Beschwerdeführer ohnehin kein Anhaltspunkt dafür besteht, dass der von den Beschwerdeführern als unrealistisch gerügte Schätzwert tatsächlich offensichtlich unrichtig wäre:
- Das Vorgehen bei amtlichen Schätzungen ist in der Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen festgelegt (GSV). Im Rahmen der amtlichen Schätzung werden gemäss Art. 8 Abs. 1 GSV folgende Werte eines Grundstücks ermittelt: Der Verkehrswert, der Realwert, der Ertragswert und der (hier interessierende) Mietwert. Gemäss Art. 13 Abs. 1 GSV entspricht der Mietwert 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 die darauf einwirkenden Immissionen zu berücksichtigen (Art. 13 Abs. 2 GSV).
 - Wenn die Beschwerdeführer vorbringen, insbesondere die Lage der Liegenschaft direkt an der Strasse, das Fehlen eines Liftes, die abgeschrägten Decken im Dachgeschoss und die Funkantenne in der Nähe seien im konkreten Fall mitzuberücksichtigen, so sind das also alles Punkte, welche im Rahmen der Schätzung bereits miteinbezogen worden sind.
 - Im Übrigen konnte die 3.5-Zimmer-Wohnung im ersten Stock des Mehrfamilienhauses samt Garagenplatz in der hier betroffenen Steuerperiode 2020 zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'400.-- an eine Drittperson vermietet werden (KStV.AR.act. 7.1), was *über* den amtlich geschätzten Mietwerten liegt (die amtlich geschätzten Mietwerte betragen Fr. 1'200.-- für die Wohnung bzw. Fr. 100.-- für die Garage; vgl. KStV.AR.act. 7.3). Auch deshalb erscheint es wenig überzeugend, wenn die Beschwerdeführer geltend machen, der Mietwert für die um mehr als einen Drittel grössere Wohnung, die an die Eltern vermietet ist, sei offensichtlich unrealistisch eingeschätzt worden.
 - Schliesslich ändert auch die Tatsache, dass die Beschwerdeführerin im Dezember 2015 noch nicht Eigentümerin der Liegenschaft war und daher damals auch keine Einsprache

gegen die nun von den Beschwerdeführern als unrealistisch gerügte Schätzung des Mietwerts erheben konnte, nichts daran, dass das Vorgehen der Vorinstanz bei der hier in Frage stehenden Steuerveranlagung 2020 als rechtmässig zu beurteilen ist. Ein Eigentumswechsel führt notabene nicht automatisch zu einer Neuschätzung einer Liegenschaft: Der Erwerber übernimmt daher mit der Liegenschaft in der Regel auch die geltenden amtlichen Schätzwerte. Wenn die Beschwerdeführer geltend machen, sie würden Hand bieten zu einer Neuschätzung der Liegenschaft, welche ihrer Ansicht nach aber auf Kosten der Steuerverwaltung vorzunehmen wäre (vgl. dazu act. 1, S. 3 in fine), verkennen sie damit, dass zwar jedes Grundstück mindestens alle zehn Jahre von Amtes wegen gebührenfrei neu geschätzt wird (Art. 6 Abs. 1 GSV), ausserhalb dieser im regelmässigen Turnus erfolgenden Aktualisierung der Schätzung eine für die Eigentümer kostenlose Neuschätzung aber nur dann stattfindet, wenn das Grundbuchamt oder die kantonale Steuerverwaltung feststellt, dass eine Schätzung in erheblichem Mass überholt ist (Art. 6 Abs. 2 lit. a GSV). Nachdem die Beschwerdeführer die Liegenschaft bei der konkursamtlichen Versteigerung für einen Kaufpreis von Fr. 720'000.-- erworben haben, ist darin zwar eine gewisse, aber keine erhebliche Diskrepanz zum geschätzten Verkehrswert von Fr. 742'000.-- zu erblicken. Im konkreten Fall bestand bzw. besteht seitens der Behörden daher kein Anlass für eine ausserhalb des Turnus stattfindenden Neuschätzung gestützt auf Art. 6 Abs. 2 lit. a GSV. Selbstverständlich steht es dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin einer Liegenschaft aber jederzeit frei, beim zuständigen Grundbuchamt eine Neuschätzung, diesfalls aber auf eigene Kosten, zu beantragen (Art. 7 Abs. 1 GSV). Die Beschwerdeführer haben dies offenbar bis dato nicht gewünscht.

3. Kosten und Entschädigung

- 3.1 Die 2. Abteilung des Obergerichts hat in der vorliegenden Sache als Verwaltungsgericht entschieden. Vor Verwaltungsgericht betragen die Verfahrenskosten gemäss Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (bGS 233.2) bis zu Fr. 5'000.--. Innerhalb des Gebührenrahmens sind die Gebühren nach dem Zeit- und Arbeitsaufwand, der Bedeutung des Geschäfts sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gebührenpflichtigen zu bemessen (Art. 20 VRPG). Im vorliegenden Fall erscheint, insbesondere angesichts des geringen Streitwerts, eine Gebühr von Fr. 800.-- angemessen, weshalb die Verfahrenskosten auf diesen Betrag festgelegt werden.

Wer eine Amtshandlung verlangt oder veranlasst, hat die Verfahrenskosten zu entrichten (Art. 19 Abs. 1 Satz 1 VRPG). Im Rechtsmittelverfahren ist gebühren- und kostenpflichtig, wer ganz oder teilweise unterliegt oder auf dessen Rechtsmittel nicht eingetreten wird (Art. 53

Abs. 1 i.V.m. Art. 19 Abs. 3 VRPG). Beim vorliegenden Verfahrensausgang sind die Kosten somit von den Beschwerdeführern zu tragen. Sie können mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

3.2 Nachdem die Beschwerdeführer mit ihrer Beschwerde unterlegen sind und der Vorinstanz unabhängig vom Verfahrensausgang weder Kosten auferlegt werden noch Entschädigungen auszurichten sind (Art. 53 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 22 Abs. 1 und 24 Abs. 3 VRPG), sind keine Entschädigungen zuzusprechen.

Demgemäss erkennt das Obergericht:

1. Die Beschwerde von A1. und A2. wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführern wird eine Entscheidunggebühren von Fr. 800.-- auferlegt. Diese wird mit dem Kostenvorschuss verrechnet.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. **Rechtsmittel:**
Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Zulässigkeit einer solchen Beschwerde richtet sich nach Art. 82 ff. Bundesgerichtsgesetz (BGG, SR 173.110). Die Beschwerde ist beim Schweizerischen Bundesgericht, Avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, schriftlich einzureichen. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind - soweit vorhanden - beizulegen (Art. 42 BGG). Die Beschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG).
5. Zustellung an die Beschwerdeführer und die Vorinstanz.

Im Namen der 2. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtsvizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. iur. Manuel Hüsler

lic. iur. Annika Mauerhofer

versandt am: 26. August 2022