

**BStP 2017 Nr. 4**

Betreff:	Vermögenssteuer, Liegenschaftsbewertung
Inстанz:	Steuerrekurskommission
Entscheidungsdatum:	23. Juni 2016
Verfahrensnummer:	STRK.2015.128

*Vermietete Liegenschaften werden grundsätzlich zum Ertragswert bewertet. Dieser bestimmt sich durch Multiplikation des jährlichen Mietertrags mit dem vom Regierungsrat periodisch angepassten Kapitalisierungssatz. Hierdurch werden die Grundsätze der Allgemeinheit und der Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht verletzt. Die unterschiedlichen Bewertungsmethoden für selbstgenutzte und vermietete bzw. verpachtete Liegenschaften verstossen nicht gegen das Gleichheitsgebot.*

**Sachverhalt:**

A. Der Rekurrent, C. D., deklarierte in seiner Steuererklärung pro 2013 ein steuerbares Vermögen in der Höhe von CHF 6'262'705.--.

Mit Veranlagungsverfügung vom 4. Juni 2015 setzte die Steuerverwaltung das steuerbare Vermögen auf CHF 6'964'486.-- fest.

B. Mit Schreiben vom 16. Juni 2015 erhob der Rekurrent Einsprache gegen die festgesetzten Vermögenssteuerwerte der Liegenschaften X-strasse, Basel sowie Y-strasse, Basel und machte geltend, dass die Liegenschaften höher bewertet worden seien als im Vorjahr.

Die Steuerverwaltung gewährte dem Rekurrenten mit Schreiben vom 22. Juni 2015 eine Fristverlängerung zur Begründung der Einsprache. Die beanstandeten Werte seien gemäss den von ihm eingereichten Unterlagen übernommen worden. Er möchte deshalb Belege einreichen, welche die eingereichten Zahlen widerlegen würden.

Mit Schreiben vom 20. Juli 2015 machte der Rekurrent geltend, dass die Liegenschaften zum Verkehrswert zu besteuern seien. Der Ertragswert könne angemessen berücksichtigt werden. In der Steuerverordnung sei festgelegt, dass die Liegenschaften zum Ertragswert zu besteuern seien, was jedoch dem Steuergesetz widerspreche. Sein Vermögen werde daher zu Unrecht viel zu hoch eingeschätzt, was gemäss Bundesverfassung untersagt sei.

Mit Entscheid vom 29. Juli 2015 hiess die Steuerverwaltung die Einsprache betreffend Liegenschaft Y-strasse, Basel teilweise gut, im Übrigen jedoch ab.

C. Gegen diesen Einspracheentscheid erhebt der Rekurrent mit Schreiben vom 28. August 2015 Rekurs und beantragt, dass seine Liegenschaften zum Verkehrswert, eventuell unter angemessener Berücksichtigung des Ertragswertes, einzuschätzen seien. Der Kaufpreis könne als Verkehrswert verwendet werden. Eventualiter seien die Liegenschaften einer neutralen Bewertung zu unterziehen. Zudem macht der Rekurrent geltend, dass er gerne bereit sei, seinen Standpunkt persönlich vor der Steuerrekurskommission zu vertreten.

In ihrer Vernehmlassung vom 27. Oktober 2015 beantragt die Steuerverwaltung die Abweisung des Rekurses.

Auf die Einzelheiten der Standpunkte wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Ein zweiter Schriftenwechsel ist nicht angeordnet worden. Eine mündliche Verhandlung hat nicht stattgefunden.

#### *Erwägungen:*

2. a) Der Rekurrent beantragt, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 29. Juli 2015 betreffend kantonale Steuern pro 2013 aufzuheben und die Liegenschaften zum Verkehrswert, eventuell unter angemessener Berücksichtigung des Ertragswertes, einzuschätzen.

b) Es ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung bei der Festlegung der Vermögenssteuerwerte der Liegenschaften zu Recht auf die Ertragswerte abstellte.

3. a) In seinem Rekurs beantragt der Rekurrent sinngemäss in prozessualer Hinsicht die Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung.

b) Eine mündliche Verhandlung dient dazu, das Ergebnis der Instruktion soweit erforderlich bekannt zu machen, die Parteien zu befragen und ihnen die Möglichkeit zu geben, sich abschliessend zum Streitgegenstand zu äussern. Weder aus der Bundesverfassung noch aus der EMRK ergibt sich ein Anspruch auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Handkommentar zum DBG, 3. Auflage, Zürich 2016, Art. 142 N 10). Vorliegend sind die für die Beurteilung des vorliegenden Rekursverfahrens massgeblichen Fakten ausreichend erstellt. Eine zusätzliche Parteibefragung ist nicht notwendig. Auf die Anordnung einer mündlichen Verhandlung wird deshalb verzichtet.

4. a) Gemäss § 45 Abs. 1 StG unterliegt der Vermögenssteuer das gesamte Reinvermögen. Nach § 46 StG ist das Vermögen grundsätzlich zum Verkehrswert zu bewerten (Abs. 1). Grundstücke werden zum Verkehrswert bewertet, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann. Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Besteuerung erforderlichen Bewertungsvorschriften (Abs. 7).

b) Gemäss § 50 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 (StV) werden vermietete und verpachtete Grundstücke des Privat- und des Geschäftsvermögens grundsätzlich zum Ertragswert bewertet (Abs. 1). Der Ertragswert wird durch Kapitalisierung des Bruttoertrags mit dem Kapitalisierungssatz gemäss Abs. 4 bestimmt (Abs. 2). Der Bruttoertrag entspricht grundsätzlich dem bis zum Bemessungstichtag erzielten Jahresertrag (unter Einschluss der dem Eigenbedarf dienenden Nutzungen), ohne Abzug der Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie der Schuldzinsen und ohne Berücksichtigung der Nebenkosten (wie Heizung, Warmwasser, Lift, Hauswart usw.). Bei fehlender oder nur teilweiser Vermietung oder Verpachtung eines Grundstückes infolge Renovation oder anderer besonderer Umstände wird der Bewertung der durchschnittliche Jahresertrag der Vorjahre zugrunde gelegt, bei Fehlen eines solchen der ordentlicherweise erzielbare Jahresertrag (Abs. 3). Der Regierungsrat legt den Kapitalisierungssatz periodisch fest und berücksichtigt dabei den Zinssatz der Basler Kantonalbank für neue Ersthypotheken auf Wohnbauten per 30. September vor dem Bemessungstichtag, einen Zuschlag für die üblichen Bewirtschaftungskosten und die Ergebnisse regelmässiger statistischer Verkaufspreiserhebungen (Abs. 4). Fällt der Bemessungstichtag nicht auf das Ende eines Kalenderjahres, wird der Ertragswert anhand der für das Vorjahr anwendbaren Bewertungsfaktoren (Bruttoertrag, Kapitalisierungssatz) bestimmt (Abs. 6). Der Regierungsrat legte den Kapitalisierungssatz für die Steuerperiode 2013 auf 6.5% fest.

5. a) Der Rekurs richtet sich grundsätzlich gegen die Praxis der Steuerverwaltung, dass vermietete Liegenschaften ausschliesslich der Ertragswertbesteuerung unterworfen werden. Der Rekurrent verweist dabei auf Art. 127 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999, wonach die Besteuerung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu beachten habe. Vorliegend würde eine Überbewertung stattfinden, da im Vergleich mit den Einstandswerten die Differenz CHF 3'952'154.-- betrage.

b) Nach Art. 127 Abs. 2 BV sind, soweit es die Art der Steuer zulässt, insbesondere die Grundsätze der Allgemeinheit und der Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu beachten.

c) Der Grundsatz von Art. 127 Abs. 2 BV wird im vorliegenden Fall nicht verletzt. Bei einer Steuererlast in der Höhe von CHF 139'623.-- und einem steuerbaren Einkommen in der Höhe von CHF 371'500.-- für die kantonalen Steuern pro 2013 kann nicht von einer gegen die Eigentums-garantie verstossenden konfiskatorischen Besteuerung gesprochen werden.

6. a) Nach Art. 14 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) vom 14. Dezember 1990 wird das Vermögen zum Verkehrswert bewertet. Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden (Abs. 1). Nach welchen Regeln der Verkehrswert zu ermitteln ist, bleibt den Kantonen überlassen. Sie haben die Wahl der anzuwendenden Methode und in welchem Mass der Ertragswert in die Bewertung einbezogen werden soll. Dabei handelt es sich um eine "Kann-Vorschrift" (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_101/2010, E. 3.1 vom 24. Juni 2010). Folgerichtig wird gemäss § 46 StG das Vermögen zum Verkehrswert, somit zum Marktwert, bewertet. § 46 Abs. 1 und 4 StG entsprechen Art. 14 StHG.

b) Das Bundesgericht hielt fest, dass der Verkehrswert im steuerrechtlichen Sinne keine mathematisch exakt bestimmbare Grösse ist, sondern es sich um einen Schätz- und Vergleichswert handelt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_504/2009 vom 15. April 2010, E. 3.3). Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist eine gewisse Schematisierung und Pauschalisierung gerechtfertigt, da eine absolute Gleichbehandlung nicht erreicht werden kann (vgl. BGE 128 I 240, E. 2.3). Somit muss der Verkehrswert nicht dem effektiv bezahlten Kaufpreis entsprechen.

c) Die Gleichbehandlung wird gewahrt, da zwischen selbstgenutzten und vermieteten bzw. verpachteten Liegenschaften unterschiedliche Bewertungsmethoden verwendet werden. Dies entspricht dem Gleichheitsgebot, wonach Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich, Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln ist (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., VB zu Art. 109-121 N 99). Die Steuerverwaltung setzte im vorliegenden Fall die gesetzlichen Grundlagen um, weshalb die Berechnung der Vermögenssteuerwerte entsprechend korrekt vorgenommen wurde. Der Rekurrent macht dagegen keine Einwände geltend und es sind keine ersichtlich, weshalb nichts gegen die Anwendung der gesetzlichen Grundlagen und die Praxis der Steuerverwaltung spricht, dass bei der Berechnung des Verkehrswertes auf den Ertragswert abgestellt wird. Insbesondere kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Verkehrswert den ursprünglichen Anschaffungskosten entspricht. Dies vor allem dann nicht, wenn bereits ein gewisser Zeitablauf, vorliegend vier Jahre, eingetreten ist. Zudem müssten dabei auch Veränderungen an der Liegenschaft und deren Nutzung berücksichtigt werden. Angesichts dieser Umstände ist das Abstützen auf den Ertragswert verwaltungsökonomisch, entspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz und führt zu richtigen Resultaten, dies auch unter dem Aspekt der Besteuerung nach Massgabe der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Die vom Rekurrenten vorgebrachten Einwände sind deshalb unbeachtlich.

7. a) Weiter beantragt der Rekurrent, dass die Liegenschaften einer neutralen Bewertung zu unterziehen seien.

b) Vorliegend werden keine Einwände geltend gemacht, die eine Liegenschaftsschätzung begründen oder für eine von der Steuerverwaltung abweichende Berechnung sprechen würden. Der Steuerverwaltung kann somit bezüglich der Festlegung der Vermögenssteuerwerte gefolgt werden. Die Einholung einer Schätzung erübrigt sich bei diesem Ergebnis.

8. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Steuerverwaltung zu Recht bei der Berechnung des Vermögenssteuerwertes vermieteter bzw. verpachteter Liegenschaften auf die Ertragswertmethode abstellt. Eine gegen die Eigentumsgarantie verstossende konfiskatorische Besteuerung liegt im vorliegenden Fall nicht vor und der Gleichbehandlungsgrundsatz wird nicht verletzt. Der Rekurs ist somit abzuweisen.

*Demgemäss wird erkannt:*

Der Rekurs wird abgewiesen.