
Vermögenssteuerwert von Grundstücken

1. Grundlagen

Das steuerbare Vermögen wird grundsätzlich zum Verkehrswert (= Marktwert) bewertet (Art. 54 StG). Der Verkehrswert von Grundstücken entspricht dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden, der also bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Bei Grundstücken, die überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden und die unter das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) fallen, tritt anstelle des Verkehrswertes der Ertragswert (Art. 57 und 58 StG).

Verkehrs- und Ertragswert werden im Verfahren nach dem Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung (GGS; sGS 814.1) ermittelt (Art. 30bis Abs. 1 StV). Gemäss GGS werden alle Steuerwerte von Grundstücken (Verkehrswert, Ertragswert und Mietwert) durch Fachpersonen des Fachdienstes für Grundstückschätzung bei der Gebäudeversicherung nach anerkannten Schätzungsregeln geschätzt (Art. 4, 5 und 9 der Verordnung zum Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung; VGS; sGS 814.11).

Eine Neuschätzung mit Besichtigung des Objekts wird in der Regel alle zehn Jahre, auf Antrag des Eigentümers oder nach einer wesentlichen Veränderung der wertbestimmenden Eigenschaften durchgeführt (Art. 6 GGS). Der zehnjährige Schätzungsturnus bildet den Regelfall. Ein Grundeigentümer kann aber nicht darauf vertrauen, dass sein Grundstück in jedem Fall erst nach zehn Jahren wieder neu geschätzt wird (wenn er selbst nicht schon vorher eine Neuschätzung verlangt). Das Kantone Steueramt ist nämlich berechtigt, eine Neuschätzung vorzunehmen, sofern sich zeigt, dass der geschätzte Verkehrswert vom objektiven Marktwert deutlich abweicht. Dass ein geschätzter Verkehrswert den objektiven Marktwert eines Grundstücks (deutlich) unterschreitet, lässt sich nicht einfach feststellen. In der Regel fällt dies erst bei einer Handänderung unter unabhängigen Dritten auf. Aufgrund der über längere Zeit hinweg gemachten Feststellung, dass die anlässlich von Handänderungen bezahlten Preise teils erheblich vom Verkehrswert gemäss amtlicher Schätzung abweichen, legte das Kantonale Steueramt im Jahr 2010 eine neue Praxis für Neuschätzungen fest. Diese sieht vor, dass die Abteilung Grundstückgewinnsteuer dem zuständigen Grundbuchamt einen Auftrag zur Neuschätzung erteilt, wenn sich bei einem Grundstückverkauf ergibt, dass die Differenz zwischen dem rechtskräftigen Verkehrswert und dem Erwerbspreis mehr als 25 Prozent beträgt und zusätzlich die Differenz bei mindestens Fr. 100'000.-- liegt. Die Praxis wurde sowohl vom Verwaltungsgericht (Entscheid B 2019/277 vom 25. Juni 2020) als auch vom Bundesgericht (Urteil 2C_681/2020 vom 25. Juni 2021) geschützt.

Die geschätzten Steuerwerte werden vom Gemeindesteueramt in der Regel mit besonderer Verfügung eröffnet (Art. 8 GGS; Art. 178bis Abs. 1 StG). Wenn eine Grundstückschätzung rechtskräftig ist, sind die festgesetzten Steuerwerte für die Veranlagung der laufenden Steuerperiode verbindlich (Art. 178bis Abs. 2 StG). In den folgenden Jahren können die übernommenen Steuerwerte im Rahmen der Steuerveranlagung angefochten werden. Unter Umständen wird alsdann eine Neu Beurteilung des Objektes durch Besichtigung vorgenommen.

Die laufende Steuerperiode, für die eine Grundstückschätzung verbindlich ist, richtet sich nach dem Zeitpunkt der Schätzungseröffnung. Ein Rechtsmittel gegen die Schätzungsverfügung schiebt die Wirksamkeit nur in dem Sinne auf, als die Wirkung bis zu deren Wegfall nicht durchgesetzt werden kann. Fällt der Suspensiveffekt mit dem Endentscheid weg, tritt

die Verfügung rückwirkend auf den Zeitpunkt ihres Erlasses in Kraft. Verstreicht die Rechtsmittelfrist ungenutzt, erlangt die Schätzungsverfügung bezogen auf den Zeitpunkt ihres Erlasses Rechtskraft.

Bei Neu-, Um- und Anbauten, für die noch keine Schätzung besteht, erfolgt für die Steueranlagung ein Zuschlag zur geltenden Schätzung in der Höhe von 80% der Neu-, Um- und Anbaukosten (Art. 30bis Abs. 2 StV).

Neu- und Anbauten werden erfasst, wenn sie bei der Gebäudeversicherung zwingend der Bauzeitversicherung unterliegen. Diese ist gegenwärtig obligatorisch bei Neubauten mit einem Wert über Fr. 30'000.-- und bei baulichen Wertvermehrungen über Fr. 30'000.-- bzw. bei geringeren baulichen Wertvermehrungen, wenn sie mehr als 10 Prozent des Neuwertes des Gebäudes (mindestens Fr. 30'000.--) betragen (vgl. Art. 20 der Vollzugsverordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung, sGS 873.11). Laufende Bauzeitversicherungen können beim Grundbuchamt erfragt werden.

2. Vermögenssteuerwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke

Als Steuerwert von Grundstücken, die nicht unter das BGG fallen oder nicht vom Eigentümer oder einem Dritten (Mieter, Pächter) land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, gilt in jedem Fall der Verkehrswert (Art. 57 Abs. 1 StG).

Der Verkehrswert überbauter Grundstücke wird aus der Gewichtung zwischen Sach- und Ertragswert ermittelt. In besonderen Fällen kann der Verkehrswert auf andere Art, namentlich auch auf Grund von Vergleichswerten, festgelegt werden. Auch der Verkehrswert unbauter Grundstücke richtet sich nach dem Marktwert. Er entspricht dem mittleren, unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis.

2.1. Sachwert

Der Sachwert (früher auch Realwert genannt) besteht aus dem Zeitwert aller Gebäude, den Umgebungskosten, den Baunebenkosten und dem Landwert. Der Landwert wird zu Vergleichspreisen eingesetzt. Wo solche fehlen, erfolgt die Ermittlung nach der sogenannten Lageklassenmethode. Der Sachwert ist ein Kostenwert und entspricht den Reproduktionskosten zum Zeitpunkt der Schätzung.

2.2. Ertragswert

Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Mietwert. Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus dem Basiszinssatz für die Kapitalkosten und einem angemessenen Zuschlag für die üblichen Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Unterhaltskosten, Abschreibung, Risiko für Mietzinsausfälle und Verwaltungskosten).

2.3. Berechnung des Verkehrswertes

Im Gegensatz zum Sachwert (Kostenwert) handelt es sich beim Verkehrswert um einen Marktwert. Er entspricht dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke auf dem Markt veräußert werden. Der Sachwert hat nur bedingt und indirekt Einfluss auf den Verkehrswert. Je nach Objektart beeinflusst der Ertragswert mehr oder weniger stark den Verkehrswert.

In der Regel kann der Verkehrswert mittels Gewichtungsfaktor aus Sach- und Ertragswert ermittelt werden. Unabhängig davon überprüft jedoch der Fachdienst für Grundstückschätzung, ob der auf diese Art ermittelte Verkehrswert einem mittleren Marktwert entspricht und im Veräußerungsfall erzielbar wäre.

2.4. Schätzungsgrundlagen

Fachtechnische Grundlage für die Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke bildet das Schätzerhandbuch 2019 der Schweizerischen Vereinigung Kantonalen Grundstückerbewertungsexperten (SVKG). Das Handbuch ist auf gesamtschweizerisch gebräuchliche Schätzungsnormen für die individuelle Beurteilung von Grundstücken ausgerichtet. Im Einzelfall kann unter Berücksichtigung der spezifisch steuerlichen Bedürfnisse davon abgewichen werden.

3. Vermögenssteuerwert land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke

Zum Ertragswert werden die unter den Geltungsbereich des BGG fallenden Grundstücke bewertet, die überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. Als landwirtschaftlich gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist (Art. 6 Abs. 1 BGG). Unter die "landwirtschaftliche" Nutzung fällt gemäss BGG auch die forstwirtschaftliche und nach steuerrechtlicher Lesart auch die gartenbauliche Nutzung.

Die Schätzung des Ertragswerts richtet sich nach dem BGG (Art. 58 Abs. 2 StG). In der Praxis wird die vom Bundesamt für Landwirtschaft herausgegebene "Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes" (2018) angewendet.

Mit dem Kriterium der "überwiegenden" Nutzung wird auf die Präponderanzmethode bei der Abgrenzung zwischen Privat- und Geschäftsvermögen Bezug genommen. Im Unterschied zum BGG ist die vermögenssteuerrechtliche Definition der landwirtschaftlichen Grundstücke insofern enger gefasst, als diese nicht bloss zur Nutzung geeignet sein müssen, sondern tatsächlich landwirtschaftlich genutzt werden.

Aufgrund der (in diesem Bereich äusserst verwirrt formulierten) Landwirtschaftsgesetzgebung (BGG) ergeben sich folgende Besteuerungsgrundsätze:

<u>Besteuerung zum Ertragswert</u>	<u>Besteuerung zum Verkehrswert</u>
<ul style="list-style-type: none">• alle landwirtschaftlichen Gewerbe, die auch tatsächlich landwirtschaftlich genutzt werden, einschliesslich angemessener Umschwung zu einem landwirtschaftlichen Gebäude, selbst wenn in der Bauzone liegend• unter das BGG fallende, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Einzelgrundstücke eines Kleinbetriebes (< eine Standardarbeitskraft)• auch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke innerhalb der Bauzone (soweit sie unter das BGG fallen)	<ul style="list-style-type: none">• Einzelgrundstücke, die nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden (innerhalb oder ausserhalb der Bauzone)• unter das BGG fallende, aber nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzte Einzelgrundstücke (Wohnhaus) eines Kleinbetriebes (< eine Standardarbeitskraft)• überbaute oder nichtüberbaute Grundstücke in der Bauzone, zur landwirtschaftlichen Nutzung aber geeignete Grundstücke, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören

- auch teilweise innerhalb der Bauzone liegende Grundstücke (die unter das BGG fallen), solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil parzelliert sind
- Waldgrundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören
- Waldgrundstücke, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören
- landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, aber mehr als 15 Aren Rebland oder 25 Aren anderes Land aufweisen

4. Vermögenssteuerwert von Grundstücken im Ausland

Die Doppelbesteuerungsabkommen der Schweiz kennen für Grundstücke keine Bewertungsvorschriften. Folglich finden für Steuerpflichtige im Kanton St.Gallen, die über Immobilienbesitz im Ausland verfügen, die Bewertungsvorschriften des st.gallischen Steuerrechts Anwendung. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind zum Ertragswert, alle übrigen Grundstücke zum Verkehrswert zu bewerten. Ein Verfahren nach GGS kommt indessen aus hoheitlichen Gründen nicht in Betracht. Schätzungen ausländischer Amtsstellen beruhen auf ganz anderen Rechtsgrundlagen und geben in der Regel nicht die realen Werte wieder. Die Verkehrs- und Ertragswerte von Grundstücken im Ausland müssen daher behelfsmässig nach Erfahrungswerten geschätzt werden:

- Verkehrswert = 90% des Kaufpreises
- Fremdfinanzierung = 70 - 80% des Verkehrswertes
- Bankenschätzung bei Kreditaufnahme
- Ertragswertschätzung bei fremdvermieteten Liegenschaften: Kapitalisierung der Mietzinseinnahmen mit 6%

Für Grundstücke in Deutschland gilt als Faustregel: Verkehrswert = fünffacher (deutscher) Einheitswert. Erweist sich dieser Verkehrswert als offensichtlich unrealistisch (weil der Einheitswert oft stark veraltet ist), muss auf andere Hilfskriterien abgestellt werden.