

## Liegenschaftsbewertung

### Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt Nr. 47/2001 vom 26. April 2001

*Die steuerliche Bewertung einer selbstgenutzten Liegenschaft erfolgt zum Realwert. Dieser Wert bestimmt sich anhand der im Steuergesetz und in der Steuerverordnung umschriebenen Bewertungsregeln. Der Realwert ist nicht mit einem Verkehrswert im Sinne des Marktwerts gleichzusetzen und kann unter Umständen über dem Kaufpreis liegen.*

#### I. Sachverhalt

1. a) Die Rekurrenten haben die Liegenschaft G.-Str. 105 in Basel am 29. April 1997 zu einem Preis von Fr. 1'300'000.– gekauft. Als Antrittstermin ist der 1. Juli 1997 festgesetzt worden. Der Eintrag im Grundbuch hat am 29. August 1997 stattgefunden. Bei der Liegenschaft G.-Str. 105 handelt es sich um ein dreigeschossiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976 mit 11 Zimmern, zwei Garagen und einem Swimmingpool.

b) Der Steuerwert der Liegenschaft G.-Str. 105 in Basel ist per 1. April 1976 auf Fr. 1'345'000.– und im Rahmen der von der Steuerverwaltung durchgeführten generellen Neubewertung per 1. Januar 1993 auf Fr. 1'520'000.– festgesetzt worden. Auf Anfrage der B. AG in L./BE hat die Steuerverwaltung den für die Rekurrenten gültigen Steuerwert der Liegenschaft wiederum auf Fr. 1'520'000.– festgesetzt. Die entsprechende Bewertungsverfügung datiert vom 16. Juni 1998 und ist der B. AG zugestellt worden.

c) In der Steuererklärung pro 1998 haben die Rekurrenten einen Nettoliegenschaftsertrag von Fr. 60'800.– deklariert, der auf einem Eigenmietwert von Fr. 76'000.– (5% von 1'520'000.–) und einem pauschalen Liegenschaftsunterhalt von Fr. 15'200.– beruht. Die Steuerverwaltung hat den Steuerwert unverändert mit Fr. 1'520'000.– und den Eigenmietwert unverändert mit Fr. 76'000.– eingesetzt. Das steuerbare Einkommen pro 1998 ist auf Fr. 83'350.– und das steuerbare Vermögen per 1. Januar 1999 auf Fr. 0.– festgesetzt worden. Darüber sind die Rekurrenten mit Veranlagungsprotokoll vom 18. Mai 2000 in Kenntnis gesetzt worden. Die entsprechende Veranlagungsverfügung zu den kantonalen Steuern pro 1998 (Fälligkeitsjahr 1999) datiert ebenfalls vom 18. Mai 2000.

2. Dagegen haben die Rekurrenten mit Schreiben vom 20. Juni 2000 rechtzeitig Einsprache erhoben, die von der Steuerverwaltung mit Einspracheentscheid vom 6. Juli 2000 in Bezug auf den Eigenmietwert teilweise gutgeheissen, im Übrigen aber abgewiesen worden ist. Der Eigenmietwert für die Liegenschaft G.-Str. 105 in Basel wurde neu auf Fr. 72'000.– festgesetzt.

3. Gegen diesen Einspracheentscheid richtet sich der vorliegende Rekurs vom 7. August 2000. Darin bitten die Rekurrenten darum, ihrem «Rekurs stattzugeben» und den von ihnen «bezahlten Kaufpreis von 1,3 Mio. Franken als marktkonformen Wert anzuerkennen und infolgedessen den Steuerwert (und somit den Eigenmietwert) entsprechend anzupassen, damit auch im vorliegenden Fall der Verkehrswert adäquat besteuert werde». Auf die Einzelheiten ihres Standpunkts wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

4. In ihrer Vernehmlassung vom 28. September 2000 beantragt die Steuerverwaltung die Abweisung des Rekurses. Ihre Begründung ergibt sich, soweit sie für den nachfolgenden Entscheid von Belang ist, aus den nachstehenden Erwägungen. Ein zweiter Schriftenwechsel ist nicht angeordnet worden. Eine mündliche Verhandlung hat nicht stattgefunden.

## *II. Entscheidungsgründe*

1. a) Am 1. Januar 2001 ist das neue baselstädtische Gesetz über die direkten Steuern vom 12. April 2000 (nStG) in Kraft getreten. Gemäss § 234 Abs. 1 nStG findet das neue Recht unter anderem erstmals auf die Einkommens- und Vermögenssteuern der Steuerperiode 2001 Anwendung. Absatz 2 dieser Bestimmung besagt, dass für das Steuerverfahren und den Steuerbezug das neue Recht bereits mit Inkrafttreten des neuen Gesetzes anzuwenden ist.

b) Da vorliegend die kantonalen Steuern der Steuerperiode 1998 zu behandeln sind, ist der Fall in materieller Hinsicht noch nach den Normen des alten baselstädtischen Gesetzes über die direkten Steuern vom 22. Dezember 1949 (aStG) zu beurteilen. In formeller Hinsicht sind demgegenüber zumindest für die Verfahrensabschnitte, die sich nach dem 1. Januar 2001 ereignet haben, die Verfahrensbestimmungen des neuen Steuergesetzes massgebend.

2. Gemäss § 29 Abs. 1 aStG bzw. gemäss dem inhaltlich damit übereinstimmenden § 164 Abs. 1 nStG steht dem Betroffenen gegen Einspracheentscheide der Verwaltung innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheides der Rekurs an die Steuerrekurskommission offen. Daraus ergibt sich deren sachliche und funktionelle Zuständigkeit zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses. Die Rekurrenten sind als Steuerpflichtige durch den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 6. Juli 2000 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Auf den rechtzeitig erhobenen und gleichzeitig begründeten Rekurs vom 7. August 2000 ist somit einzutreten.

3. a) Die Rekurrenten beantragen sinngemäss, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 6. Juli 2000 aufzuheben, bei den kantonalen Steuern pro 1998 den Steuerwert der Liegenschaft G.-Str. 105 in Basel auf Fr. 1'300'000.– und den Eigenmietwert dementsprechend auf Fr. 65'000.– festzusetzen.

b) Der Sachverhalt ist unbestritten. Nicht strittig ist insbesondere, dass die Rekurrenten die Liegenschaft G.-Str. 105 in Basel zum Preis von Fr. 1'300'000.– gekauft haben. Umstritten ist jedoch, ob dieser Kaufpreis als Verkehrs- bzw. Marktwert für die Festsetzung des Steuerwertes massgeblich ist.

4. a) Gemäss § 61 Abs. 1 aStG ist steuerbar das gesamte bewegliche und unbewegliche Vermögen. Für die Bewertung massgebend ist, abweichende Vorschriften vorbehalten, grundsätzlich der Verkehrswert bei Beginn der Veranlagungsperiode (§ 62 Abs. 1 aStG). Die näheren Bewertungsvorschriften werden durch Verordnung bestimmt (§ 62 Abs. 2 aStG). Selbstbewohnte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind zu  $\frac{2}{3}$  des Realwertes zu schätzen (§ 63 Abs. 2 aStG).

b) Der Realwert setzt sich zusammen aus dem geltenden Gebäudeversicherungswert abzüglich der Altersentwertung des Gebäudes und zuzüglich des relativen Landwertes (§ 34 Abs. 1 Vo aStG). Die Altersentwertung des Gebäudes ist mit 0,5% pro Jahr des Gebäudealters anzusetzen. Sie darf 50% nicht übersteigen (§ 34 Abs. 2 Vo aStG). Der relative Landwert leitet sich aus dem absoluten Bodenwert gemäss Bodenwertkatalog ab. Der absolute Bodenwert des Bodenwertkatalogs richtet sich nach dem Durchschnitt der Preise, die in vergleichbaren Verhältnissen der betreffenden Gegend und der gleichen Bauzone in den letzten zwei Jahren vor dem Bewertungsstichtag bezahlt worden sind (§ 34 Abs. 3 Vo aStG).

5. a) Die Rekurrenten machen in ihrem Rekurs vom 7. August 2000 im Wesentlichen geltend, dass es zur Zeit des hier zur Diskussion stehenden Kaufes verschiedenste Objekte jener Art mit hohen Versicherungswerten, aber marktbedingt viel tieferen Verkehrswerten gegeben habe. Beim Kauf der Liegenschaft G.-Str. 105 habe der Markt normal gespielt. Der Verkehrswert sei für die Liegenschaft derjenige, der am Markt sicher erzielt werden konnte. Der von ihnen bezahlte Kaufpreis von Fr. 1'300'000.– sei deshalb als marktkonform anzuerkennen und der Steuerwert sowie der Eigenmietwert für die Liegenschaft G.-Str. 105 sei folglich entsprechend anzupassen.

b) aa) Gemäss allgemeiner Auffassung wird der Verkehrswert als jener Wert definiert, der bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr normalerweise zu erzielen ist. Es ist dies also derjenige Wert, der einem Vermögensgegenstand im wirtschaftlichen Tauschverkehr, bei Kauf und Verkauf unter normalen Verhältnissen, beigemessen wird (vgl. Zigerlig/Jud in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Band I/1, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG), Art. 14 StHG N 1; Höhn/Waldburger, Steuerrecht, Band I, 9. Auflage, Bern/Stuttgart/Wien 2001, S. 386; Naegeli/Wenger, Der Liegenschaftenschätzer, Zürich 1997, S. 98 f.; Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückerbewertungsexperten, Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, Chur 1998, S. 59).

bb) Wie die Steuerverwaltung nun im Zusammenhang mit Liegenschaften zu Recht bemerkt, gilt es zu beachten, dass bei diesen nicht wie bei kotierten Wertpapieren vergleichbare Verkaufsabschlüsse per einen bestimmten Stichtag vorliegen und dass die bezahlten Kaufpreise auch nicht (ohne Weiteres) aus einer Kursliste eruiert werden können. Darüber hinaus weist die Steuerverwaltung in ihrer Vernehmlassung zu Recht darauf hin, dass es «den Marktpreis» beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften nicht gibt; das heisst, dass für vergleichbare Lagen nicht (zwingend) ähnliche Preise bezahlt werden müssen. Oft sind die Unterschiede bezüglich der bezahlten Preise für vergleichbare Lagen sogar sehr gross, so dass nicht von «dem Marktpreis» gesprochen werden kann (vgl. Naegeli/Wenger, a.a.O., S. 99). Hinzu kommt schliesslich, dass der Wert und der Preis einer Liegenschaft nicht (unbedingt) übereinstimmen müssen. Differenzen zwischen der langfristigen Werthaltigkeit und den aktuellen Preisen können sich insbesondere ergeben, wenn die Märkte nicht im Gleichgewicht sind. Dieses Ungleichgewicht kann auf einer Überhitzung oder einer Baisse beruhen (vgl. Fierz, Wert und Zins bei Immobilien, 3. Auflage, Zürich 1998, S. 147 ff.). So kann der erzielte Preis insbesondere bei Zwangsverwertungen nicht das Ergebnis des freien Marktes sein. Die betriebsrechtliche Verwertung ist kein privates Rechtsgeschäft und folgt eigenen Grundsätzen. Der Zuschlagspreis kann, muss aber nicht unbedingt dem Verkehrswert entsprechen. Während der Zuschlag an einen Dritten grundsätzlich durchaus als Ausdruck der aktuellen Marktlage betrachtet werden kann, funktioniert der Markt bei der Übernahme der Liegenschaft durch den Hypothekargläubiger oft nicht. Was im Einzelfall gilt, ist aufgrund der konkreten Umstände zu beurteilen (vgl. StE 1999 Nr. 7, Erw. 2c).

c) Da nach dem Gesagten kein Marktpreis für Liegenschaften eruiert ist, müssen deren Verkehrswerte – wie bereits erwähnt – geschätzt werden. Wie die Steuerverwaltung in ihrer Vernehmlassung vom 28. September 2000 zutreffend ausführt, enthält das baselstädtische Steuerrecht aber keine Bestimmungen, wonach der Verkehrswert des Bodens und des Gebäudes anhand des mittleren Preises ermittelt werden müsste, welcher für gleiche und ähnliche Liegenschaften in derselben Gegend während einer längeren Zeitspanne bei Verkäufen erzielt wurde und mit Wahrscheinlichkeit auch für die betreffende Liegenschaft erzielt werden könnte. Vielmehr sieht das baselstädtische Steuergesetz vor, dass der Verkehrswert und damit der Steuerwert bei Einfamilienhäusern gestützt auf den Gebäudewert einerseits und den Landwert andererseits (sog. Realwert) ermittelt wird. Dieser Realwert ist nicht mit dem Verkehrswert im Sinne des Marktwertes zu verwechseln. Lediglich im Sinne einer Ergebniskontrolle bleibt zu prüfen, ob ein festgestellter Steuerwert marktübliche Preise nicht übersteigt, d.h. ob eine Liegenschaft zu diesem Wert allenfalls veräussert werden könnte (vgl. Escher, Die steuerliche Bewertung von privatem Grundeigentum im Kanton Basel-Stadt, publ. in: BJM 1978, S. 61, 68).

d) Im vorliegenden Fall hat die Steuerverwaltung den Steuerwert der Liegenschaft G.-Str. 105 in Basel wie folgt ermittelt:

Gebäudewert:

Gebäudeversicherungswert Einfamilienhaus	Fr. 2'191'000.–
Altersentwertung 7,5%	<u>Fr. - 164'325.–</u>
	Fr. 2'026'675.–

Landwert:

400,0 m<sup>2</sup> à Fr. 490.– (relativer Landwert =  
70% des absoluten Landwertes von Fr. 700.–/m<sup>2</sup>) Fr. 196'000.–

354,5 m<sup>2</sup> à Fr. 163.– (= 1/3 des relativen Land-  
wertes von Fr. 490.–/m<sup>2</sup>) Fr. 57'783.–

Fr. 253'783.–

Realwert (= Gebäudewert + Landwert) Fr. 2'280'458.–

Steuerwert (= 2/3 des Realwertes) Fr. 1'520'305.–

gerundet Fr. 1'520'000.–

Der Steuerwert der Liegenschaft G.-Str. 105 in Basel ist demgemäss mit zwei Dritteln des Realwertes bemessen worden, wobei sich der Realwert aus der Summe von Gebäudewert und Landwert zusammensetzt. Der Gebäudeversicherungswert entspricht dem Wert der letzten Versicherungsschätzung per 1991. Entsprechend dem Alter des Einfamilienhauses von 15 Jahren ist der Gebäudeentwertung mit einem Abzug von 7,5% des Gebäudeversicherungswertes Rechnung getragen worden. Der relative Landwert beträgt bei 15-jährigen Häusern 70% des absoluten Landwertes. Aufgrund der Grösse des Grundstücks wurde der relative Landwert auf jenem Teil der Parzelle, der die Limite von 400 m<sup>2</sup> übersteigt, auf einen Drittel reduziert. Der absolute Landwert gemäss Bodenwertkatalog für die Liegenschaft G.-Str. 105 in Basel beträgt Fr. 700.– pro Quadratmeter. Die im Bodenwertkatalog festgehaltenen Bodenwerte liegen jeweils 20% unter den Mittelwerten für bestimmte Strassen und Strassenabschnitte anhand der geltenden durchschnittlichen Verkaufspreise. Rechnung getragen wurde zudem den örtlichen Verhältnissen, der Lage der Grundstücke, den Zonenverhältnissen, der Überbauungswahrscheinlichkeit, dem Ausbau der Zufahrtsstrasse, den Vergleichspreisen etc., wobei Spitzenwerte nicht berücksichtigt wurden.

e) Aufgrund des Gesagten lässt sich feststellen, dass der Steuerwert der Liegenschaft G.-Str. 105 in Basel mit Fr. 1'520'000.– von der Steuerverwaltung nach den gesetzlichen Bestimmungen und damit korrekt ermittelt worden ist. Für die Berücksichtigung des von den Rekurrenten ins Feld geführten Kaufpreises von

Fr. 1'300'000.– bleibt in casu kein Raum, wenn auch den Rekurrenten einzuräumen ist, dass es nicht vollauf zu befriedigen vermag, dass der Steuerwert im vorliegenden Fall über dem bezahlten Kaufpreis liegt.

6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der auf dem Realwert beruhende Steuerwert der Liegenschaft der Rekurrenten korrekt ermittelt worden ist. Der Rekurs erweist sich daher als unbegründet und ist abzuweisen.

*Demgemäss wird erkannt:*

Der Rekurs wird abgewiesen.