

## **Liegenschaftsbewertung**

### **Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt Nr. 3/1996 vom 22. Februar 1996**

*Die Bewertung der im Kanton gelegenen Liegenschaften erfolgt nach allgemeinen, im Steuergesetz und in der zugehörigen Verordnung verbindlich festgelegten Regeln. Diese tragen den konkreten Verhältnissen (Erschliessung, Immissionen etc.) hinreichend Rechnung und führen zu sachgerechten Ergebnissen.*

#### *I. Sachverhalt*

1. Die Rekurrenten sind Eigentümer der Liegenschaft N.-Strasse 222 in Basel. Es handelt sich dabei um ein im Jahr 1926 erbautes, dreigeschossiges Einfamilienhaus mit fünf Zimmern und einer Mansarde, welches von den Rekurrenten selbst bewohnt wird. Die Liegenschaft befindet sich in der Bauzone 2A. Per 1. Januar 1973 wurde der Steuerwert der Liegenschaft auf Fr. 125'000.-- festgesetzt und blieb in der Folge unverändert. Erst im Rahmen der von der Steuerverwaltung durchgeführten generellen Neubewertung aller im Kanton Basel-Stadt gelegenen Liegenschaften wurde der Steuerwert per 1. Januar 1993 neu auf Fr. 243'000.-- festgesetzt. Dieser neue Steuerwert wurde den Rekurrenten mit Verfügung vom 27. Januar 1993 eröffnet.

2. Dagegen erhoben die Rekurrenten mit Schreiben vom 25. Februar 1993 Einsprache, welche die Steuerverwaltung mit Entscheid vom 10. Juli 1994 abwies.

3. Gegen diesen Einspracheentscheid richtet sich der vorliegende Rekurs der Ehegatten A. und B. X. vom 11. Juli 1994 sowie die innert erstreckter Frist eingereichte Rekursbegründung vom 8. September 1994. Die Rekurrenten beantragen, es sei von einem Realwert der Liegenschaft von Fr. 240'000.-- auszugehen und der Steuerwert sei infolgedessen auf 2/3 davon, somit auf Fr. 160'000.-- festzusetzen. Auf die Einzelheiten ihrer Rekursbegründung wird, soweit sie für den Entscheid von Belang sind, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

4. In ihrer Vernehmlassung vom 13. März 1995 beantragt die Steuerverwaltung die Abweisung des Rekurses. Ihre Begründung ergibt sich, soweit erforderlich, ebenfalls aus den nachfolgenden Erwägungen.

5. Auf die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels wurde verzichtet. Eine mündliche Verhandlung hat nicht stattgefunden.

#### *II. Entscheidungsgründe*

1. Die Rekurrenten beantragen, den Steuerwert der Liegenschaft N.-Strasse 222 auf Fr. 160'000.-- festzusetzen.

2. a) Gemäss § 63 Abs. 2 des Gesetzes über die direkten Steuern vom 22. Dezember 1949 (StG) sind selbstbewohnte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zu 2/3 ihres Realwertes und unbebautes Land zum Verkehrswert zu schätzen. Der Realwert setzt sich nach § 34 Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz über die direkten

Steuern vom 30. Januar 1990 (Vo StG) aus dem geltenden Gebäudeversicherungswert abzüglich der Altersentwertung des Gebäudes und zuzüglich des relativen Landwertes zusammen. Die Altersentwertung ist zufolge § 34 Abs. 2 Vo StG mit 0,5 % pro Jahr des Gebäudealters anzusetzen und darf 50 % nicht übersteigen. Der relative Landwert leitet sich aus dem absoluten Bodenwert gemäss Bodenwertkatalog ab, wobei sich der absolute Bodenwert des Bodenwertkatalogs nach dem Durchschnitt der Preise richtet, 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 StG).

b) Als Ausgangsbasis zur Ermittlung des Realwertes dient - wie bereits erwähnt - der geltende Gebäudeversicherungswert abzüglich der Altersentwertung des Gebäudes. Nach § 5 Abs. 1 des Gebäudeversicherungsgesetzes vom 22. März 1973 (GVG) sind die Gebäude grundsätzlich zum Neuwert versichert, wobei der Neuwert gemäss § 9 der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz vom 14. August 1973 (Vo GVG) dem Kostenaufwand entspricht, der für die Wiederherstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus unter Verwendung möglichst gleichwertiger Materialien und Anwendung zeitgemässer Baumethoden erforderlich ist. Die Anpassung der Versicherungswerte erfolgt in Anlehnung an einen allgemein anerkannten Baukostenindex (§ 15 Abs. 1 Vo GVG).

3. Nach Ansicht der Steuerverwaltung wurde die Neubewertung der Liegenschaft N.-Strasse 222 in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen vorgenommen. Insbesondere bestehe keine Veranlassung, neben der berücksichtigten Altersentwertung in der Höhe von 32,5 % einen zusätzlichen Abschlag zu bewilligen oder vom Gebäudeversicherungswert abzuweichen.

4. Demgegenüber vertreten die Rekurrenten den Standpunkt, dass der Gebäudeversicherungswert, auf welchen die Steuerverwaltung bei ihrer Berechnung abstelle, nur ein ungefähres Indiz und keine absolut zwingende Basis darstelle. Bei der zu bewertenden Liegenschaft handle es sich um ein renovationsbedürftiges, einfaches Einfamilienhaus, welches durch die Herabzonung eine Entwertung erfahren habe, die bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden sei. Das baulich nicht nutzbare Gartenland sei von geringem wirtschaftlichem Wert, weshalb von einem absoluten Bodenwert von Fr. 400.--/m<sup>2</sup>, somit von einem effektiven Landwert von Fr. 60'000.-- ausgegangen werden dürfe. Zur Altersentwertung von 32,5 % müsse ein Abschlag bewilligt werden, da die Wohnqualität u.a. durch den enormen Verkehrslärm sehr viel schlechter geworden und die Infrastruktur veraltet und mangelhaft sei. Der Bodenwertkatalog trage der vorliegenden Situation nicht genügend Rechnung. Der Realwert dürfe dem allfälligen Verwertungserlös abzüglich Kosten und Steuern gleichgesetzt werden. Die hier zugrundeliegende Schätzung datiere von 1986. Die während der überhitzten Hochkonjunktur hochgetriebenen Preise wie die Erstellungskosten seien ganz erheblich gesunken. Somit dürfe nach Berücksichtigung der wertmindernden Faktoren von einem Gebäudewert von Fr. 180'000.-- und einem Landwert von Fr. 60'000.-- ausgegangen werden, woraus sich ein Realwert von Fr. 240'000.-- und ein Steuerwert von Fr. 160'000.-- ergebe.

5. a) Nach den Unterlagen der Gebäudeversicherung beläuft sich der Versicherungswert der Liegenschaft N.-Strasse 222 per 1. Oktober 1990 auf Fr. 384'000.--. Für die generelle Neubewertung des Grundeigentums per 1. Januar 1993 hat die Verwaltung für die Indexierung der Gebäudeversicherungswerte einheitlich auf den

allgemein anerkannten zürcherischen Baukostenindex von 866,5 Punkten, Stand 1. Oktober 1990, abgestellt. Wie die Steuerverwaltung in ihrer Vernehmlassung vom 13. März 1995 richtig festhält, ist der Baukostenindex die statistische Auswertung der Erstellungskosten von Mehrfamilienhäusern mit durchschnittlichem Komfort in Zeitabständen von je einem halben Jahr. Durch die Indexierung wurde der Schätzungswert der Liegenschaft der Rekurrenten an die veränderten Preise auf dem Bausektor und den dadurch beeinflussten Realwert des Objektes angepasst. Der vorliegend aktualisierte Schätzungswert gibt nunmehr an, wie hoch die Erstellungskosten der Liegenschaft per 1. Oktober 1990 wären. Dieser Wert ist nicht mit dem Verkehrswert einer Liegenschaft zu verwechseln. Nach Berücksichtigung eines Abzuges für Altersentwertung von 32,5 % des Gebäudeversicherungswertes, was Fr. 124'800.-- entspricht und einen Realwert von Fr. 259'200.-- ergibt, wird dem Ausbaustandard und dem Allgemeinzustand des Gebäudes sowie dessen von den Rekurrenten in ihrer Rekursbegründung genannten Mängel entgegen der Auffassung der Rekurrenten korrekt Rechnung getragen. Ein weiterer Abzug vom Gebäudeversicherungswert rechtfertigt sich somit nicht.

b) Der Landwert der Liegenschaft wurde bei der Neubewertung per 1. Januar 1993 auf Fr. 325.--/m<sup>2</sup>, entsprechend 50 % des absoluten Landwertes von Fr. 650.--/m<sup>2</sup>, gesamthaft somit auf Fr. 105'462.-- für eine Fläche von 324,5 m<sup>2</sup>, festgesetzt. Wie dem Schreiben der Bodenbewertungsstelle vom 9. Mai 1993 zu entnehmen ist, entspricht der absolute Landwert von Fr. 650.--/m<sup>2</sup> dem steuerlichen Landwert der Zone 2A des Gevierts, in welchem sich die Liegenschaft der Rekurrenten befindet. Der Einwand der Rekurrenten, dass der Umzonung der Liegenschaft von der Bauzone 3 in die Bauzone 2A nicht Rechnung getragen worden sei, trifft somit nicht zu. Wie die Vorinstanz im Einspracheentscheid zutreffend ausführt, sind im Zusammenhang mit der generellen Neubewertung die Landwerte für Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentumswohnungen und unbebaute Landparzellen einheitlich durch eine Kommission von Fachleuten ermittelt worden. Bei der Festlegung der Wertansätze sind insbesondere die örtlichen Verhältnisse, die Lage des Grundstückes, die Zonenverhältnisse, die Überbauungswahrscheinlichkeit, der Ausbau der Zufahrtsstrassen und die Vergleichspreise angemessen berücksichtigt worden. Aufgrund der Vergleichspreise wurde der Bodenwert jeweils so errechnet, dass er um rund 20 % unter dem festgestellten Mittelwert zu liegen kommt. Spitzenwerte wurden bei der Festsetzung des Bodenwertes nicht berücksichtigt. Die von den Rekurrenten angeführten Immissionen und die Erschliessungsverhältnisse waren der Kommission bekannt und die Bewertung trägt der dadurch bedingten Wertbeeinträchtigung der Liegenschaft Rechnung. Der Vorwurf der Rekurrenten, der Bodenwertkatalog sei sehr allgemein und pauschal gehalten und trage der vorliegenden Situation nicht genügend Rechnung, ist daher nicht stichhaltig.

6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Steuerverwaltung den Realwert der Liegenschaft N.-Strasse 222 in der Höhe von Fr. 364'662.-- und den daraus resultierenden Steuerwert im Betrag von Fr. 243'000.-- per 1. Januar 1993 in Übereinstimmung mit § 63 Abs. 2 StG und mit den Bewertungsvorschriften des § 34 Vo StG festgesetzt hat, weshalb der Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 10. Juni 1994 zu bestätigen und der Rekurs folglich abzuweisen ist.

7. ...

*Demgemäss wird erkannt:*

Der Rekurs wird abgewiesen.