

**BStP | 2023 | Nr. 1**

Betreff:	Liegenschaftsbewertung, rechtliches Gehör, Rechtsgleichheit bei fremd- und selbstgenutztem Wohneigentum
Instanz:	Bundesgericht
Entscheidungsdatum:	16. Januar 2023
Verfahrensnummer:	2C_737/2022

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör resultiert die grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Das bedeutet indessen nicht, dass sich die Behörde mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Situation des Vermieters einer Liegenschaft lässt nicht mit jener eines Selbstbewohners vergleichen. Letzterer hält sich eine eigene Liegenschaft zu Wohnzwecken zur Verfügung, d.h. bei ihm steht als Zweck von Erwerb und Halten allenfalls in einem gewissen Ausmass die Vermögensanlage, hingegen nicht die Absicht, mit der Liegenschaft einen Vermögensertrag zu erzielen, im Vordergrund. Dagegen geht es bei einer im Hinblick auf die Vermietung erworbenen und gehaltenen Liegenschaft in erster Linie um die Erzielung von Mieterträgen. Dieser sachliche Unterschied zwischen vermietenden und selbstbewohnenden Grundeigentümern rechtfertigt auch eine unterschiedliche Vermögensbewertung für diese beiden wirtschaftlich unterschiedlichen Arten von Wohneigentum. Allein der Umstand, dass eine gesetzliche Regelung in Einzelfällen im Vergleich mit der überwiegenden Mehrheit der Fälle zu unbefriedigenden Resultaten führt, rechtfertigt es im Übrigen nicht, die Anwendung der in Einzelfällen zu einer unbefriedigenden Lösung führenden gesetzlichen Regelung auf eine Mehrheit der Fälle auszudehnen.

Sachverhalt:

A. 2007 erwarben die Eheleute A.A. und B.A. für Fr. 3'515'000.-- ein Grundstück am Weg C. in U./BS (Grundbuch Basel, Sektion xxx, Parzelle xxx) im Halt von ... m². Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus überbaut, welches die Eheleute A. zusammen mit ihren drei Kindern bewohnen. Im Rahmen der allgemeinen Neubewertung der selbstgenutzten Liegenschaften setzte die Steuerverwaltung Basel-Stadt am 15. Dezember 2016 den Vermögenssteuerwert der Liegenschaft ab der Steuerperiode 2016 auf Fr. 2'723'000.-- fest.

B. Eine von den Eheleuten A. gegen die Neufestsetzung des Vermögenssteuerwerts erhobene Einsprache wies die Steuerverwaltung am 22. März 2018 ab; ebenso wies die Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt am 29. April 2021 einen Rekurs der Eheleute A. gegen den Einspracheentscheid ab. Auch ein Rekurs der Eheleute A. gegen den Entscheid der Steuerrekurskommission blieb erfolglos. Am 30. Juni 2022 wies das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt als Verwaltungsgericht, Dreiergericht, ihren Rekurs ab.

C. Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 14. September 2022 beantragen die Eheleute A. die Aufhebung des Urteils des Appellationsgerichts und die Festlegung des Vermögenssteuerwerts für ihre Liegenschaft ab der Steuerperiode 2016 auf Fr. 1'269'000.--, eventualiter die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und Rückweisung der Angelegenheit zur Festsetzung eines tieferen Vermögenssteuerwerts an die Steuerverwaltung. Sie haben verlangt, ihrer Beschwerde aufschiebende Wirkung zu erteilen.

Die Vorinstanz verzichtet auf eine Vernehmlassung und schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Die Steuerverwaltung Basel-Landschaft beantragt ebenfalls, die Beschwerde abzuweisen. In einer unverlangten Replik vom 7. November 2022 halten die Beschwerdeführer an ihren mit der Beschwerde gestellten Anträgen fest.

Das Gesuch um aufschiebende Wirkung wurde mit Verfügung vom 16. September 2022 durch die Präsidentin, als Instruktionsrichterin, abgewiesen.

Erwägungen:

2.1. Die Beschwerdeführer machen zunächst geltend, die Vorinstanz habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie die vorliegend zentrale Frage der rechtsungleichen Behandlung von fremd- und selbstgenutztem Wohneigentum nicht ausreichend behandelt habe und auf ihre ausführliche Argumentation nicht genügend eingegangen sei [Beschwerdeschrift, S. 6 Rz 9b und 17 Rz 46].

2.2.1. Diese Rüge ist angesichts der formellen Natur des Gehörsanspruchs vorweg zu behandeln (BGE 144 I 11 E. 5.3; Urteil 2C_35/2022 vom 23. September 2022 E. 2.2).

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Das bedeutet indessen nicht, dass sich die Behörde mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 142 II 49 E. 9.2; Urteil 2D_8/2020 vom 14. April 2020 E. 2.2, je m.H.).

2.2.2. Die Beschwerdeführer selbst konzedieren, dass sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid mit ihrem Vorbringen auseinandergesetzt hat, wonach sie durch die angefochtene Neufestlegung des Vermögenssteuerwerts ihrer Liegenschaft als Selbstbewohner im Verhältnis zu Eigentümern, welche ihre Liegenschaft vermieten, rechtsungleich behandelt würden. Die Beschwerdeführer machen lediglich geltend, die Vorinstanz habe ihre diesbezüglichen Argumente nicht ausreichend behandelt bzw. sei nicht genügend auf diese eingegangen.

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid dargelegt, warum es sich nach ihrer Auffassung bei vermietetem und selbstbewohntem Wohneigentum im Hinblick auf die hier allein interessierende Frage der Festlegung des Vermögenssteuerwerts nicht um vergleichbare Sachverhalte handelt [vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.3 S. 21 f.]. Ausserdem hat sie insbesondere auf den nach ihrer Auffassung notorischen Umstand hingewiesen, dass es kaum vermietete Anwesen in der Art der Liegenschaft der Beschwerdeführer gebe, bei denen im Vergleich zu ihrem Verkehrswert im Falle ihrer Vermietung nur eine unterdurchschnittliche Rendite erzielt werden könne, sodass die Verkehrswertbestimmung nach dem Ertragswert bei solchen fremdvermieteten Liegenschaften zu einem günstigeren Vermögenssteuerwert (als bei der Bewertung nach der Realwertmethode bei selbstbewohnten Liegenschaften) führe. Weil es jedoch kaum solche vermieteten Anwesen mit einem gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführer - wegen der Anknüpfung an den Ertragswert - niedrigeren Steuerwert gebe, könne nicht von einer systematischen Schlechterstellung von selbstbewohntem Grundeigentum bei der Vermögensbesteuerung gesprochen werden [angefochtener Entscheid E. 5.4.2, S. 22].

Die Beschwerdeführer machen zu Recht nicht geltend, mit dieser Argumentation sei die Vorinstanz auf ihr Vorbringen der Diskriminierung von selbstbewohnenden Grundeigentümern bei der Festlegung des Vermögenssteuerwerts gegenüber Grundeigentümern, welche ihre Liegenschaft vermieten, nicht eingegangen. Die Argumentation der Vorinstanz hat auch nicht etwa dazu geführt, dass den Beschwerdeführern dadurch erschwert oder verunmöglicht worden wäre, sich in ihrer (42 Seiten umfassenden) Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen. Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz kann damit nicht gesprochen werden. Ob die Vorbringen der Beschwerdeführer, welche in der Festlegung des Vermögenssteuerwerts ihrer Liegenschaft gegenüber der Vermögenssteuerwertfestlegung bei Selbstbewohnern vergleichbarer Liegenschaften eine rechtsungleiche Behandlung bzw. gar eine Diskriminierung erblicken, zutreffen, ist eine Frage der materiellen Beurteilung (vgl. nachstehend E. 5).

3.1. Weiter rügen die Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe den massgeblichen Sachverhalt nicht vollständig ermittelt, indem sie für ihr Grundstück den bei Vermietung jährlich erzielbaren Bruttoertrag und den daraus abgeleiteten Vermögenssteuerwert bei Vermietung (Ertragswert) nicht festgestellt und die für die Rüge der Diskriminierung des Selbstwohnens im Vergleich zur Vermietung vorgebrachten Tatsachen und Berechnungsparameter nicht festgestellt habe [Beschwerdeschrift, S. 6 Rz 9b].

3.2. Auch diese Rüge erweist sich als unbegründet bzw. von der materiellen Beurteilung der Beschwerde abhängig: Die Vorinstanz, ist wie bereits dargelegt, davon ausgegangen, zwischen selbstbewohnten und vermieteten Liegenschaften bestünden im Hinblick auf die Festlegung des Vermögenssteuerwerts massgebliche Unterschiede, welche auch eine unterschiedliche Ermittlung von deren Verkehrswert und damit deren Vermögenssteuerwert rechtfertigten. Daran ändert nach Auffassung der Vorinstanz auch der Umstand nichts, dass eine Festlegung des Vermögenssteuerwerts nach dem Ertragswert bei vermieteten Einfamilienhäusern zu (wohl zu) niedrigen Vermögenssteuerwerten führe. Für die Möglichkeit von gehobenem Wohneigentum würden auf dem Markt notorischerweise Erwerbspreise bezahlt, mit denen im Fall einer Vermietung bloss eine im Vergleich zu anderen Liegenschaften unterdurchschnittliche Rendite erzielt werden könne [angefochtener Entscheid, S. 21 E. 5.3.2]. Unter dieser Voraussetzung bestand für die Vorinstanz kein Anlass zu den von den Beschwerdeführern beantragten zusätzlichen Sachverhaltsabklärungen, weshalb sich auch die Rüge der offensichtlich unrichtigen bzw. unvollständigen Feststellung des Sachverhalts als unbegründet bzw. von der materiellen Beurteilung abhängig (vgl. nachstehend E. 5) erweist.

4. In der Sache machen die Beschwerdeführer geltend, die durch die Vorinstanz bestätigte Neufestlegung des Vermögenssteuerwerts ihrer Liegenschaft verletze in verschiedener Hinsicht ihre verfassungsmässig garantierten Rechte.

4.1. Der harmonisierten Vermögenssteuer von Kantonen und Gemeinden unterliegt das gesamte Reinvermögen (Art. 13 Abs. 1 StHG). Die Bewertung des beweglichen und unbeweglichen Vermögens ist Gegenstand von Art. 14 StHG. Das Vermögen wird zum Verkehrswert bewertet, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann (Art. 14 Abs. 1 StHG). Der Bundesgesetzgeber setzt den Rechtsbegriff des Verkehrswerts voraus, ohne ihn zu definieren. Auch die Methodik der Bewertung und Bemessung des Verkehrswerts ist nicht bundesrechtlich geregelt, d.h. Art. 14 Abs. 1 StHG ist als Rahmenvorschrift ausgestaltet und eröffnet den Kantonen und Gemeinden bei Überführung des Harmonisierungsrechts in ihr eigenes Steuerrecht einen weiten Gestaltungsspielraum bzw. eine *marge de manoeuvre importante* (vgl. zum Ganzen BGE 148 I 210 E. 4.4.1 und 4.4.2; Urteil 2C_194/2021 vom 23. Dezember 2021 E. 2.2). Demzufolge ist die bundesgerichtliche Kognition in diesem Bereich auf die Prüfung der Verletzung von Bundesrecht, insbesondere von verfassungsmässigen Individualrechten, beschränkt. Insoweit unterliegen die Beschwerdeführer der qualifizierten Rüge- und Begründungsobliegenheit (vorne E. 1.2.2 bis 1.2.4).

4.2.1. § 46 Abs. 1 des Gesetzes (des Kantons Basel-Stadt) vom 1. Januar 2000 [*recte*: 12. April 2000] über die direkten Steuern (Steuergesetz; StG/BS; SG 640.100) bestimmt im Einklang mit Art. 14 Abs. 1 StHG, dass das Vermögen grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet wird. Ebenso im Einklang mit den bundesrechtlichen Vorgaben ordnet § 46 Abs. 4 StG/BS für Grundstücke als Grundsatz die Bewertung zum Verkehrswert an und sieht zusätzlich vor, dass der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann. Sodann bestimmt § 46 Abs. 4 StG/BS zweiter Satz für selbstbewohnte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, dass diese auf der Basis des Realwerts zu schätzen sind. Die zur Ausführung dieser Vorschriften erlassenen Normen der Verordnung [des Kantons Basel-Stadt] vom 14. November 2000 zum Gesetz über die direkten Steuern (Steuerverordnung; StV/BS; SG 640.110) unterscheiden dementsprechend für die Bewertung von Grundstücken zwischen vermieteten und verpachteten Grundstücken einer- sowie selbstbewohnten Grundstücken andererseits (vgl. Marginale zu §§ 50 und 51 StV/BS).

4.2.2. Der Verkehrswert für vermietete und verpachtete Grundstücke wird gemäss § 50 StV/BS ermittelt, indem der Bruttoertrag der infrage stehenden Liegenschaft (vgl. zur genaueren Bestimmung des Bruttoertrags § 50 Abs. 3 StV) mit einem vom Regierungsrat periodisch festzulegenden Zinssatz (vgl. dazu § 50 Abs. 4 StV/BS) kapitalisiert wird. Selbstgenutzte Grundstücke werden dagegen nach § 51 StV/BS zum Realwert bewertet, welcher sich seinerseits aus dem Gebäudewert und dem Landwert zusammensetzt (§ 51 Abs. 1 StV/BS; Details zur Bestimmung des Gebäudewerts und des [relativen] Landwerts in § 51 Abs. 2 und 3 StV/BS).

4.3. Bei der Neubewertung der selbstbewohnten Liegenschaft der Beschwerdeführer ermittelte die Steuerverwaltung Basel-Stadt gestützt auf § 51 StV/BS einen Gebäudewert (Einfamilienhaus und Autoboxe) von Fr. 1'484'740.-- und einen Landwert für die ... m² umfassende Parzelle von Fr. 1'238'904.--. Den Vermögenssteuerwert legte die Steuerverwaltung sodann auf (gerundet) Fr. 2'723'000.-- fest. Nachdem die Steuerverwaltung im Einsprache- und die Steuerrekurskommission im Rekursverfahren an diesem Wert festgehalten hatten, bestätigte ihn auch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid.

5.1. Mit ihrer Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten machen die Beschwerdeführer nicht (mehr) geltend, diese Bewertung widerspreche den gesetzlichen Vorgaben gemäss dem baselstädtischen Steuergesetz und der Steuerverordnung. Sie sind hingegen der Auffassung, der angefochtene Entscheid und die Bewertungsregelung für selbstbewohnte Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt würden das Gleichbehandlungsgebot gemäss Art. 8 Abs. 1 BV in seiner spezifischen Ausprägung im Steuerrecht als Grundsatz der Allgemeinheit und Gleichmässigkeit der Besteuerung (Art. 127 Abs. 2 BV) verletzen.

5.2. Nach Art. 8 Abs. 1 BV ist Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich zu behandeln. Bestehenden Ungleichheiten ist umgekehrt aber auch durch rechtlich differenzierte Behandlung Rechnung zu tragen. Der Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung wird also verletzt, wenn hinsichtlich einer entscheidungswesentlichen Tatsache rechtliche Unterscheidungen getroffen werden, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder wenn Unterscheidungen unterlassen werden, die aufgrund der Verhältnisse hätten getroffen werden müssen (BGE 147 I 73 E. 6.1; 145 II 206 E. 2.4.1; 143 V 139 E. 6.2.3). Der Grundsatz der Rechtsgleichheit wird im Steuerrecht konkretisiert durch die Grundsätze der Allgemeinheit und Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie durch das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 BV). Der Grundsatz der Allgemeinheit der Besteuerung verlangt zum einen, dass alle Personen oder Personengruppen nach denselben gesetzlichen Regeln erfasst werden; Ausnahmen, für die kein sachlicher Grund besteht, sind unzulässig. Andererseits verbietet der Grundsatz, einer kleinen Gruppe von Steuerpflichtigen im Verhältnis zu ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erheblich grössere Lasten aufzuerlegen (BGE 133 I 145 E. 2.1; 133 I 206 E. 6.1; Urteil 2C_681/2020 vom 25. Juni 2021 E. 5.1). Nach dem Grundsatz der Gleichmässigkeit der Besteuerung sind Personen, die sich in gleichen Verhältnissen befinden, in derselben Weise mit Steuern zu belasten und müssen wesentliche Ungleichheiten in den tatsächlichen Verhältnissen zu entsprechend unterschiedlichen Steuerbelastungen führen. Schliesslich besagt das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, dass die Steuerpflichtigen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit an die Steuerlasten beizutragen haben (BGE 137 I 145 E. 2.1; 133 I 206 E. 6.1, Urteil 2C_681/2020 vom 25. Juni 2021 E. 5.1). Diese verfassungsmässigen Grundsätze verlangen jedoch nicht, dass jeder einzelne Steuerpflichtige mathematisch exakt gleich bzw. nach Massgabe der Ungleichheit exakt ungleich behandelt wird; dieses Ziel ist aus praktischen Gründen oft nicht erreichbar. Eine gewisse Schematisierung und Pauschalisierung des Abgaberechts ist zulässig und oft unausweichlich (BGE 141 II 338 E. 4.5; 133 II 305 E. 5.1; 128 I 240 E. 2.3; 125 I 65 E. 3c, je mit Hinweisen; Urteil 2C_681/2020 vom 25. Juni 2021 E. 5.1).

5.3.1.1. Mit ihren Vorbringen wenden sich die Beschwerdeführer nicht grundsätzlich gegen die baselstädtischen Bewertungsregeln. Sie machen vielmehr geltend, ihnen würden dadurch als Mitglied der Gruppe der Selbstbewohner gegenüber den Vermietern erheblich grössere Lasten

aufgelegt. Zur Begründung dieser Rüge berufen sie sich namentlich auf die beiden unterschiedlichen Zinssätze, welche nach basel-städtischem Recht einerseits für die Bestimmung des Eigenmietwerts selbstbewohnter Liegenschaften (3.5 % des Vermögenssteuerwerts) und andererseits für die Kapitalisierung des Mietertrags zur Bestimmung des Vermögenssteuerwerts vermieteter Liegenschaften verwendet werden (6 %) [*recte*: 6.5 %]. Der bei der Bestimmung des Eigenmietwerts verwendete tiefere Zinssatz beweise die systematische Benachteiligung der Selbstbewohner [Beschwerdeschrift, S. 18 Rz 53].

5.3.1.2. Thema des vorliegenden Verfahrens ist allein die Bestimmung des Vermögenssteuerwerts der Liegenschaft der Beschwerdeführer, nicht hingegen des Eigenmietwerts. Die Argumentation der Beschwerdeführer erweist sich im Übrigen schon deshalb als verfehlt, weil der Eigenmietwert für die Bestimmung des Vermögenssteuerwerts selbstbewohnter Liegenschaften gar nicht massgeblich ist, sondern vielmehr aus diesem abgeleitet wird. Aus der Verwendung eines tieferen Zinssatzes zur Bestimmung der Eigenmiete gegenüber dem zur Bestimmung des Vermögenssteuerwerts vermieteter Liegenschaften verwendeten Kapitalisierungszinssatz lässt sich ausserdem höchstens die Vermutung ableiten, dass der Gesetzgeber bei (allein) selbstbewohnten Objekten im Fall von deren Vermietung von der Annahme einer in der Regel im Verhältnis zu deren Verkehrswert ungenügenden Rendite ausgeht. Gerade diese durchaus berechnete Annahme spricht aber wiederum dafür, den Verkehrswert solcher Objekte nicht aufgrund eines ohnehin nur hypothetischen Ertrags, sondern gestützt auf andere Daten, welche Rückschlüsse auf einen möglichen Transaktionswert solcher Objekte zulassen, zu bestimmen. Die Verwendung verschiedener Zinssätze bei der Ermittlung des Ertragswerts vermieteter und der Ermittlung des Eigenmietwerts selbstbewohnter Liegenschaften verletzt somit, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer, das Gebot der Gleichmässigkeit der Besteuerung offensichtlich nicht.

5.3.2.1. Die Rüge der Beschwerdeführer zielt denn auch bei genauer Betrachtung nicht auf eine behauptete Diskriminierung gegenüber allen übrigen Steuerpflichtigen ab, die über selbstbewohntes Wohneigentum verfügen. Sie sind vielmehr der Auffassung, dass sie im Vergleich mit der relativ kleinen Gruppe der Vermieter von mit ihrer eigenen Liegenschaft vergleichbaren Liegenschaften (grosse Einfamilienhäuser oder Villen mit grossem Umschwung), die aus der Vermietung (bloss) einen Ertrag erzielen, der - nach § 50 Abs. 4 StV/BS kapitalisiert - zu einem erheblich niedrigeren Vermögenssteuerwert führt als dem für ihre eigene Liegenschaft unter Anwendung der Realwertmethode festgelegten, ungerechtfertigt schlechter behandelt würden. Konkret führen die Beschwerdeführer aus, im Fall der Vermietung ihrer eigenen Liegenschaft ergäbe sich bei einer maximal erzielbaren Marktmiete von jährlich Fr. 82'500.-- unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgesehenen Kapitalisierung mit 6.5 % ein Vermögenssteuerwert von Fr. 1'269'000.-- [Beschwerdeschrift, S. 10 vor Rz 56]. Ebenso resultiere für die mit ihrer eigenen Liegenschaft vergleichbare Nachbarliegenschaft, die lange Zeit für einen Mietzins von Fr. 42'000.-- p.a. (Fr. 3'500.-- p.M.) vermietet gewesen und nach einer umfassenden Renovation seit Januar 2017 erfolglos für einen Mietzins von Fr. 68'400.-- p.a. (Fr. 5'700.-- p.M.) zur Vermietung angeboten worden sei, ein viel tieferer Vermögenssteuerwert, als er von der Steuerverwaltung für ihre eigene, selbstbewohnte Liegenschaft festgesetzt worden sei. Insgesamt habe somit die Vermietung von Liegenschaften einen durchwegs wesentlich tieferen Vermögenssteuerwert zur Folge, als wenn die gleiche Liegenschaft selbst bewohnt werde.

5.3.2.2. Die Vorinstanz hat in diesem Zusammenhang ausgeführt, für primär zur Eigennutzung bestimmte Einfamilienhäuser im hier infrage stehenden Marktsegment gehobenen Wohneigentums würden auf dem Markt Erwerbspreise bezahlt, mit denen im Fall einer Vermietung bloss eine im Vergleich zu anderen Liegenschaften unterdurchschnittliche Rendite erzielt werden könnte [angefochtener Entscheid, E. 5.3.2]. Diese von der Vorinstanz als notorisch bezeichnete Tatsache bestreiten die Beschwerdeführer nicht. Ebenso wenden sie sich nicht gegen die gesetzlich vorgesehene Realwertmethode zur Bestimmung des Verkehrswerts von Immobilien, die wie ihre eigene entsprechende Eigenschaften aufweisen (erhebliches Bauvolumen bei gehobenem Ausbaustandard, im Verhältnis zur überbauten Fläche grosser Umschwung, bevorzugte Lage

des Grundstücks). Ein Abstellen auf den Realwert, bzw. auf andere an zu erwartenden Transaktionspreisen im Fall der Veräusserung orientierte Wertbestimmungsmethoden, zur Feststellung des Vermögenssteuerwerts für selbstbewohnte Wohnliegenschaften mit einem gehobenen Standard erscheint denn auch als sachgerecht.

Die Beschwerdeführer stossen sich einzig daran, dass, würde der Vermögenssteuerwert ihrer Immobilie im Fall von deren Vermietung nach der gemäss § 50 StV/BS vorgesehenen Ertragswertmethode bestimmt, ein (als Folge der Nichtvermietbarkeit von Einfamilienhäusern im gehobenen Segment für einen Mietzins, welcher zu einem den voraussichtlichen erzielbaren Verkaufspreis erreichenden Ertragswert führt) wesentlich niedrigerer Vermögenssteuerwert (nach ihrer eigenen Berechnung Fr. 1'269'000.--) resultieren würde als der durch die Steuerverwaltung auf Fr. 2'723'000.-- festgelegte Wert. Darin liegt nach Auffassung der Beschwerdeführer eine Ungleichbehandlung der Selbstbewohner gegenüber den Vermietern eigener Wohnliegenschaften. Dieser Vorwurf ist schon deshalb verfehlt, weil sich, wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, die Situation des Vermieters einer Liegenschaft nicht mit jener eines Selbstbewohners vergleichen lässt. Letzterer hält sich eine eigene Liegenschaft zu Wohnzwecken zur Verfügung, d.h. bei ihm steht als Zweck von Erwerb und Halten allenfalls in einem gewissen Ausmass die Vermögensanlage, hingegen nicht die Absicht, mit der Liegenschaft einen Vermögensertrag zu erzielen, im Vordergrund. Dagegen geht es bei einer im Hinblick auf die Vermietung erworbenen und gehaltenen Liegenschaft in erster Linie um die Erzielung von Mieterträgen. Dieser sachliche Unterschied zwischen vermietenden und selbstbewohnenden Grundeigentümern rechtfertigt auch eine unterschiedliche Vermögensbewertung für diese beiden wirtschaftlich unterschiedlichen Arten von Wohneigentum.

Selbst wenn im Übrigen die Sichtweise der Beschwerdeführer zuträfe, könnte das doch nicht zur Folge haben, dass für die Bestimmung des Vermögenssteuerwerts bei Selbstbewohnern von Liegenschaften mit einem gehobenen Standard auf den - hinter dem tatsächlichen Verkehrswert erheblich zurückbleibenden - Ertragswert abzustellen wäre. Allein der Umstand, dass eine gesetzliche Regelung in Einzelfällen (hier: die Ertragswertmethode bei den gemäss Feststellung der Vorinstanz kaum vermieteten Anwesen in der Art der Liegenschaft der Beschwerdeführer; vgl. angefochtener Entscheid, E. 5.4.2. S. 22) im Vergleich mit der überwiegenden Mehrheit der Fälle (hier: den Selbstbewohnern von Liegenschaften aus dem Marktsegment gehobenen Wohneigentums) zu unbefriedigenden Resultaten führt, rechtfertigt es nicht - wie die Beschwerdeführer verlangen -, die Anwendung der in Einzelfällen zu einer unbefriedigenden Lösung führenden gesetzlichen Regelung auf eine Mehrheit der Fälle (hier: alle, d.h. vor allem alle selbstbewohnenden Eigentümer von Liegenschaften mit einem gehobenen Standard) auszudehnen.

5.3.2.3. Insbesondere lässt sich hier entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer [vgl. Beschwerdeschrift, S. 30 Rz 96 ff.] auch nicht etwa die bundesgerichtliche Rechtsprechung betreffend die sog. Gleichbehandlung im Unrecht (siehe dazu BGE 146 I 105 E. 5.3.1; 139 II 49 E. 7.1; 136 I 65 E. 5.6; 127 I 1 E. 3a; 126 V 390 E. 6; Urteil 2C_681/2020 vom 25. Juni 2021 E. 5.2) analog zur Begründung eines Anspruchs darauf heranziehen, dass auch der Vermögenssteuerwert ihrer selbstbewohnten Liegenschaft nach deren Ertragswert festgelegt wird. Während nämlich die Stossrichtung des Anspruchs auf Gleichbehandlung im Unrecht darin besteht, eine - zu Unrecht, in Abweichung von der gesetzlichen Regelung - einer Vielzahl von Rechtsunterworfenen gewährte Privilegierung ausnahmsweise auch weiteren Personen zu gewähren (vgl. zu dieser subjektivrechtlichen Optik PIERRE TSCHANNEN, Gleichheit im Unrecht: Gerichtsstrafe im Grundrechtskleid, ZBI 112/2011, S. 82 f.), ergibt sich die hier behauptete Ungleichbehandlung nicht etwa aus einer gesetzwidrigen Behördenpraxis, mit der Vermietereigentümer privilegiert werden, sondern direkt aus der gesetzlichen Regelung. Die basel-städtischen Bewertungsvorschriften führen im Regelfall, was selbst die Beschwerdeführer nicht bestreiten, bei selbstbewohnten (ebenso wie bei vermieteten) Liegenschaften - und so auch bei der Liegenschaft der Beschwerdeführer - zu realistischen Werten. Dann fällt aber ausser Betracht, nur deshalb, weil die Bewertungsregel für vermietete Liegenschaften, wie die Beschwerdeführer geltend machen, in Einzelfällen im Vergleich zur Bewertung selbstbewohnter Liegenschaften zu einer ungerechtfertigten Privilegierung führt, in Abweichung von der gesetzlichen Regelung den Anwendungsbereich der Ertragswertmethode auch auf selbstbewohnte Liegenschaften mit einem gehobenen Standard

auszudehnen (bzw. damit die Anwendung der für selbstbewohnte Liegenschaften gesetzlich vorgesehenen und durchweg zu einer rechtskonformen Bewertung führenden Realwertmethode für diese Art von Immobilien auszusetzen).

5.4. Nebst der wie dargelegt unbegründeten Rüge der Verletzung des Gleichheitsgebots in seiner für das Abgaberecht spezifischen Form des Grundsatzes der Gleichmässigkeit der Besteuerung sind die Beschwerdeführer weiter der Auffassung, der angefochtene Entscheid verletze das Willkürverbot (Art. 9 BV). Ausserdem missachte die gesetzliche Regelung betreffend die Festlegung des Vermögenssteuerwerts im Kanton Basel-Stadt Art. 108 Abs. 2 und 111 Abs. 4 BV sowie § 123 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 (KV/BS; SG 111.100; SR 131.222.1).

5.4.1. Als zum vornherein unbegründet erweist sich die Rüge der Verletzung des Willkürverbots. Sie fällt zum einen mit dem bereits ausführlich abgehandelten Vorbringen der Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots zusammen; zum andern legen die Beschwerde nicht dar, inwiefern die Anwendung der Regeln von § 46 Abs. 1 und 4 StG/BS i.V.m. § 51 StV/BS durch die Vorinstanzen in ihrem Fall zu einem unhaltbaren Ergebnis geführt haben soll. Das Gegenteil ist der Fall, indem die für ihr Grundstück durchgeführte Bewertung nach der Realwertmethode zu einem realistischen Vermögenssteuerwert geführt hat und sie dadurch als Selbstbewohner ihrer Liegenschaft auch nicht gegenüber jenen Eigentümern, welche ihre Liegenschaft vermieten, in unhaltbarer Weise rechtungleich behandelt werden.

5.4.2. Die Beschwerdeführer führen ausserdem aus, die Förderaufträge gemäss Art. 108 Abs. 2 und 111 Abs. 4 BV (Wohnungsbauförderung durch den Bund sowie Förderung der Selbstvorsorge durch den Bund in Zusammenarbeit mit den Kantonen) sowie nach § 123 Abs. 2 KV/BS (Förderung der Selbstvorsorge durch die Bemessung der direkten Steuern) verlangten nach einer Gesetzgebung bzw. schränkten den Spielraum des (Steuer-) Gesetzgebers jedenfalls insoweit ein, als die Steuergesetzgebung so auszugestalten sei, dass ausschliesslich Selbstbewohner privilegiert, nicht aber im Vergleich mit Vermietern schlechter gestellt bzw. benachteiligt würden. Durch die angefochtene Vermögenssteuerfestlegung würden jedoch die verfassungsmässigen Förderaufträge in ihr Gegenteil verkehrt.

Auch dieses Vorbringen ist unbegründet. Abgesehen davon, dass sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer aus den in der Bundesverfassung bzw. der Verfassung des Kantons Basel-Stadt enthaltenen Aufträgen für die Förderung von Wohneigentum bzw. der Selbstvorsorge kaum justiziable Ge- bzw. Verbote für eine bestimmte Ausgestaltung der Gesetzgebung betreffend die Vermögensbesteuerung ableiten lassen, deckt sich auch dieses Vorbringen der Beschwerdeführer der Sache nach mit dem Vorwurf, sie würden durch die Festlegung des Vermögenssteuerwerts für ihre Liegenschaft gegenüber Grundeigentümern, die ihre Liegenschaft vermieten, diskriminiert. Dass dieser Vorwurf unbegründet ist, wurde bereits ausführlich dargelegt, so dass sich weitere Ausführungen auch zum Vorwurf der Missachtung verfassungsmässiger Förderaufträge durch den angefochtenen Entscheid erübrigen.

6. Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 65 f. BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.-4. [...]