

Liegenschaftsbewertung

Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt Nr. 3/1995 vom 24. Januar 1995

Die Praxis der Steuerverwaltung, bei der Bewertung von Stockwerkeigentum den für die Gesamtliegenschaft ermittelten Steuerwert auf die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten anhand der im Grundbuch eingetragenen Wertquoten zu verteilen, ist sachgerecht.

I. Sachverhalt

1. Der Rekurrent ist Eigentümer dreier Stockwerkeigentumspartellen der Liegenschaft X.-Strasse 25 in Basel: Nr. X-1, Nr. X-2 und Nr. X-3. Diese Liegenschaft, ein Mehrfamilienhaus, besteht aus insgesamt sechs Wohnungen und vier Separatzimmern oder Mansarden. Das Mehrfamilienhaus ist seit seiner Erbauung im Jahre 1948 mehrfach renoviert worden.

2. Der Rekurrent hat am 1. Juni 1977 die Stockwerkeigentumspartellen Nr. X-1 und Nr. X-2, nämlich eine Dreizimmerwohnung und eine Mansarde, für Fr. 157'294.– erworben. Der damalige Steuerwert dieser beiden Partellen hat insgesamt Fr. 110'000.– betragen. Am 26. September 1977 haben die Eltern dem Rekurrenten eine weitere Mansarde, Partelle Nr. X-3, geschenkt, dessen Steuerwert dazumal Fr. 12'000.– betragen hat. Die Eltern des Rekurrenten hatten diese am 25. Januar 1977 von ihrer Tochter, der Schwester des Rekurrenten, geerbt, der Inventarwert hatte dazumals Fr. 25'000.– betragen.

3. Der Steuerwert dieser drei Stockwerkeigentumspartellen ist per 1. Januar 1993 aufgrund der von der Steuerverwaltung durchgeführten generellen Neubewertung aller Liegenschaften im Kanton Basel auf Fr. 198'000.– festgelegt worden. Die entsprechende Verfügung ist dem Rekurrenten mit Datum vom 27. Juli 1992 zugestellt worden.

4. Am 17. August 1992 hat der Rekurrent gegen die Neubewertung Einsprache erhoben, welche am 13. September 1993 von der Steuerverwaltung abgewiesen worden ist.

5. Gegen diesen Entscheid richtet sich der vorliegende Rekurs vom 22. September 1993. In seiner Begründung macht der Rekurrent im wesentlichen geltend, dass für die Neubewertung des Steuerwertes seiner drei Stockwerkeigentumspartellen nicht eine prozentuale Wertquote vom Gesamtwert der Liegenschaft herangezogen werden könne. Der Rekurrent führt aus, dass seine Wohnungen im Gegensatz zu den übrigen Wohnungen der Liegenschaft nicht ausgebaut seien und daher entsprechend dem niedrigeren Verkehrswert auch einen tieferen Steuerwert aufweisen

sollten. Schliesslich hätten die anderen Wohnungen in der gleichen Grösse im Juni 1971 Fr. 10'000.– mehr gekostet als seine Wohnung. Eine Zerlegung in eine prozentuale Wertquote vom Steuerwert der Liegenschaft trage diesem Umstand nicht Rechnung.

6. In ihrer Vernehmlassung vom 31. Januar 1994 beantragt die Steuerverwaltung, den Rekurs abzuweisen. Ihre Begründung ergibt sich soweit erforderlich aus den nachfolgenden Erwägungen.

7. Auf die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels ist verzichtet worden. Eine mündliche Verhandlung hat nicht stattgefunden.

II. Entscheidungsgründe

1. Der Rekurrent beantragt sinngemäss, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 13. September 1993 aufzuheben und die Berechnung des Steuerwertes der Stockwerkeigentumspartellen dahingehend abzuändern, dass dem unterschiedlichen Ausbau der Wohnungen Rechnung getragen wird.

Die Berechnung des Steuerwertes der gesamten Liegenschaft gemäss § 63 Abs. 2, § 62 Abs. 2 StG und § 34 Vo StG wird vom Rekurrenten nicht bestritten, weshalb hierfür auf die Vernehmlassung der Steuerverwaltung vom 31. Januar 1994 verwiesen wird. Bestritten ist hingegen die Aufteilung des Steuerwertes der ganzen Liegenschaft auf die einzelnen Stockwerkeigentumspartellen gemäss den grundbuchamtlichen Wertquoten.

2. Gemäss Praxis der Steuerverwaltung wird für die Berechnung des Steuerwertes der einzelnen Stockwerkeigentumspartellen der Steuerwert, welcher für die gesamte Liegenschaft ermittelt worden ist, mit der im Grundbuch festgehaltenen Wertquote, auf die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten verteilt. Diese Berechnungsmethode ist praktikabel und gerecht, gibt doch die Wertquote der einzelnen Stockwerkeigentümer darüber Auskunft, welchen Anteil er an den Gesamtlasten zu tragen hat. Ferner bestimmt die Wertquote das Stimmrecht in der Stockwerkeigentümerversammlung etc. Dem Einwand des Rekurrenten, dass die im Grundbuch festgehaltenen Wertquoten in seinem Fall nicht den exakten Verkehrswerten entsprechen, ist entgegenzuhalten, dass diese allfälligen durch den unterschiedlichen Innenausbau entstandenen Wertdifferenzen nicht massgebend für den Steuerwert sein können, weil der Innenausbau der einzelnen Wohnung zu deren Einrichtung zu zählen ist. Die Einrichtung der Wohnung hat aber keinen Einfluss auf die Wertquote und damit den Steuerwert der einzelnen Partellen (Nägeli/Hungerbühler, Handbuch des Liegenschaftenschätzers, 3. Auflage, S. 293). Ein weiterer Aspekt, welcher zu beachten ist, ist die Praktikabilität. Würden die werterhöhenden Innenausbauten bei der Ermittlung des Steuerwertes für die einzelne Stockwerkeigentümerpartelle berücksichtigt, so würde sich der Aufwand für die Steuerverwaltung stark erhöhen.

3. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Berechnung des Steuerwertes der Stockwerkeigentumsparzellen gemäss grundbuchamtlichen Wertquoten korrekt vorgenommen worden ist. Der Rekurs ist folglich abzuweisen.

Demgemäss wird erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.