

## Liegenschaftsbewertung

### Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt Nr. 18/1994 vom 14. März 1994

*Die Bewertung von im Kanton gelegenen Liegenschaften erfolgt nach allgemeinen, im Steuergesetz und in der zugehörigen Verordnung verbindlich festgelegten Regeln, welche eine rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen garantieren und die den konkreten Verhältnissen (Wertbeeinträchtigung durch Immissionen) gleichwohl angemessen Rechnung tragen.*

#### *I. Sachverhalt*

1. Der Rekurrent ist Eigentümer der Liegenschaft M.-Strasse 125 in Basel. Diese war per 1. Januar 1973 mit einem Steuerwert von Fr. 120'000.– bewertet worden, welcher in der Folge unverändert Bestand hatte. Im Rahmen der von der Verwaltung durchgeführten generellen Neubewertung aller in Basel-Stadt gelegenen Liegenschaften wurde der Steuerwert per 1. Januar 1993 neu auf Fr. 280'000.– erhöht, was dem Rekurrenten mit Verfügung vom 10. Oktober 1991 eröffnet wurde.

2. Dagegen erhob der Rekurrent mit Schreiben vom 17. Oktober 1991 Einsprache, welche von der Steuerverwaltung mit Entscheid vom 22. April 1992 abgewiesen wurde.

3. Gegen diesen Einspracheentscheid richtet sich der vorliegende Rekurs vom 20. Mai 1992. Der Rekurrent beantragt sinngemäss, den anlässlich der Neubewertung ermittelten Steuerwert zu reduzieren. Zur Begründung führt er an, dass seine Liegenschaft die schlechteste Lage in der Nachbarschaft habe. So besitze das Haus keinen Garten und der bauliche Zustand sei schlecht. Zudem sei er als Bewohner den Immissionen der Ringstrasse, eines Restaurants und einer „PUK-Filiale“ ausgesetzt. Aus diesen Gründen weise seine Liegenschaft mindestens einen realen Minderwert von Fr. 100'000.– gegenüber vergleichbaren Liegenschaften im Quartier auf.

4. In ihrer Vernehmlassung vom 23. November 1992 beantragt die Steuerverwaltung, den Rekurs abzuweisen. Ihre Begründung ergibt sich soweit erforderlich aus den nachfolgenden Erwägungen.

5. Ein zweiter Schriftenwechsel wurde nicht angeordnet. Eine mündliche Verhandlung hat nicht stattgefunden.

#### *II. Entscheidungsgründe*

1. Der Rekurrent beantragt sinngemäss, den anlässlich der Neubewertung des Steuerwerts seiner Liegenschaft an der M.-Strasse 125 ermittelten Betrag von Fr. 280'000.– zu reduzieren und die von ihm vorgebrachten Minderwertsgründe zu berücksichtigen.

2. a) Für die Bewertung des Steuerwerts eines selbstbewohnten Einfamilienhauses ist § 63 Abs. 2 StG i.V.m. § 34 Abs. 1-3 Vo StG heranzuziehen. Danach ist das selbstbewohnte Einfamilienhaus zu 2/3 des Realwertes zu schätzen (§ 63 Abs. 2 StG). Der Realwert setzt sich zusammen aus dem geltenden Gebäudeversicherungswert abzüglich der Altersentwertung des Gebäudes und zuzüglich des relativen Landwertes (§ 34 Abs. 1 Vo StG). Die Altersentwertung ist mit 0,5% pro Jahr des Gebäudealters anzusetzen. Sie darf 50% nicht übersteigen (§ 34 Abs. 2 Vo StG). Der relative Landwert leitet sich aus dem absoluten Bodenwert gemäss Bodenwertkatalog ab. Der absolute Bodenwert des Bodenwertkataloges 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 StG).

b) Auf dieser Grundlage beruht die Neubewertung des Steuerwertes der Liegenschaft an der M.-Strasse 125 durch die Steuerverwaltung:

Gebäudeversicherungswert (basierend auf Baukostenindex vom Oktober 1990: Index 866,5)	Fr. 520'000.00
Altersentwertung (0,5% pro Jahr des Gebäudealters [67 Jahre]: 33,5%)	<u>Fr. - 174'200.00</u>
Restgebäudewert	Fr. 345'800.00
relativer Landwert (22 m <sup>2</sup> à Fr. 325.– [50% des absoluten Bodenwertes von Fr. 650.–])	<u>Fr. 72'800.00</u>
Realwert	<u>Fr. 418'600.00</u>
Steuerwert (2/3 des Realwertes)	<u><u>Fr. 280'000.00</u></u>

3. a) Der Rekurrent bringt vor, dass seine Liegenschaft an einer Ringstrasse gelegen sei und infolgedessen besonders unter den Geruchs- und Lärmimmissionen des Verkehrs zu leiden habe. Ein benachbartes Restaurant und eine „PUK-Filiale“ trügen zusätzlich zu Beeinträchtigungen bei. Schliesslich sei der bauliche Zustand seiner Liegenschaft schlecht. Diese Umstände seien bei der Neubewertung seiner Liegenschaft offensichtlich nicht berücksichtigt worden. Insgesamt resultiere daraus ein Minderwert vom mindestens Fr. 100'000.–.

b) Im Vorgang der generellen Neubewertung des Grundeigentums per 1. Januar 1993 sind die Landwerte für Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentumswohnungen und unbebaute Landparzellen von einer aus verschiedenen Fachleuten zusammengesetzten neutralen Kommission ermittelt und im Bodenwertkatalog festgehalten worden. Dabei wurde den örtlichen Verhältnissen, der Lage der Grundstücke, den Zonenverhältnissen, der Überbauungswahrscheinlichkeit, dem Ausbau der Zufahrtsstrassen, der Vergleichspreise usw. in angemessener Weise Rechnung getragen. Hinzu kommt, dass der absolute Bodenwert, welcher dem Bodenwertkatalog entnommen werden kann und Ausgangspunkt für die Berechnung des relativen Landwerts darstellt, im Zuge der umfassenden Neubewertung keineswegs übersetzt geschätzt worden ist. Aufgrund von Vergleichspreisen wurde der Bodenwert jeweils so errechnet, dass er etwa 10-20% unter einem festgestellten Mittelwert zu liegen kommt. Entgegen den Behauptungen des Rekurrenten sind somit die mit den vorgebrachten Immissionen verbundenen Wertbeeinträchtigungen der Liegenschaft als Faktoren der Bodenwertberechnung sehr wohl berücksichtigt worden und haben damit auch Eingang in die Neubewertung gefunden.

c) Dem Vorwurf des Rekurrenten, bei der Neubewertung seiner Liegenschaft sei auch deren schlechter baulicher Zustand übergegangen worden, kann entgegengehalten werden, dass dieser Faktor ebenfalls in die Berechnung einbezogen worden ist, indem die Altersentwertung des Gebäudes bei der Bewertung - mit 0,5% pro Altersjahr des Gebäudes, in casu 33,5% für 67 Jahre - vom Gebäudeversicherungswert abgezogen wurde.

d) Im vorliegenden Fall ist die Steuerverwaltung bei der Neubewertung genau nach den Vorschriften des Gesetzes und der zugehörigen Verordnung vorgegangen, welche für sie verbindlich sind und eine rechtsgleiche Behandlung aller Liegenschaftseigentümer gewährleis-

ten, und hat dabei alle vom Rekurrenten vorgebrachten Minderwertsgründe berücksichtigt. Obwohl dieser geltend macht, dass die Neubewertung schematisch und primitiv sei, vermag er in keiner Weise darzutun, inwiefern sie fehlerhaft sein sollte. Der Rekurrent legt auch nicht dar, wie sich der von ihm errechnete Minderwert von Fr. 100'000.– genau zusammensetzt und auf welcher Grundlage dieser Betrag beruht. Alleine aus dem Umstand, dass die Neubewertung zu einer entscheidenden Erhöhung des Steuerwertes geführt hat, kann der Rekurrent nichts für sich ableiten. Der bisherige Steuerwert war viel zu tief und gab die tatsächlichen Wertverhältnisse nicht richtig wieder. Die Neubewertung der Steuerverwaltung ist korrekt und in keinem Punkt zu bemängeln.

4. Wie der Rekurrent richtig bemerkt hat, wird der neue Steuerwert zwar zu einem höheren Eigenmietwert beim Einkommen führen, doch wird auch der neue Eigenmietwert massvoll sein. Unter Zugrundelegung der vom Rekurrenten benutzten Nettomethode kommt der Eigenmietwert nach neuem Steuerwert gemäss § 13 Abs. 2 Vo StG (Steuerwert Fr. 280'000.– ./. Hypothekarschuld Fr. 20'000.– = Fr. 260'000.–, davon 3%) auf Fr. 7'800.– pro Jahr oder Fr. 650.– pro Monat zu stehen, was für eine Liegenschaft mit 6 Zimmern weder als übersetzt noch als ungerecht bezeichnet werden kann.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Steuerverwaltung die Neubewertung der Liegenschaft im Sinne des Gesetzes durchgeführt hat und das Resultat von Fr. 280'000.– in keiner Weise zu beanstanden ist. Der Rekurs ist somit abzuweisen.

6. ...

*Demgemäss wird erkannt:*

Der Rekurs wird abgewiesen.