

VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS FREIBURG

STEUERGERICHTSHOF

Entscheid des Präsidenten vom 23. Dezember 2005

In den Beschwerdesachen (**4F 04 157/158 und 159/160**)

A.,

B.,

alle vertreten durch die Treuhand C. AG

Beschwerdeführer,

gegen

die **Kantonale Steuerverwaltung**, Rue Joseph-Piller 13, 1700 Freiburg,

Beschwerdegegnerin,

betreffend

**Steuerwert von Liegenschaften
(Einspracheentscheide vom 18. Oktober 2004;
direkte Bundessteuer und Kantonssteuer 2003)**

hat sich ergeben:

- A. A. und B. erwarben (in einfacher Gesellschaft) mit Kaufvertrag vom 30. Juni 2003, welcher am 14. Juli 2003 im Grundbuch eingetragen wurde, von der Bank die Liegenschaft Art. ... des Grundbuches der Gemeinde X. (Wohn- und Geschäftshaus, Platz und Wiese im Halte von 3363 m²) zum Preis von 850'000 Franken. Diese war vorgängig (im November 2001) von der Bank als Hypothekargläubigerin im Rahmen der Zwangsverwertung zum Preis von 805'000 Franken übernommen worden.

In ihren Steuererklärungen, welche sie für die Steuerperiode 2003 einreichten, deklarierten A. und B. die Liegenschaft als Geschäftsvermögen, wobei sie den Steuerwert ihres hälftigen Anteils je mit 425'000 Franken bezifferten.

Gemäss den beiden Veranlagungsanzeigen, welche den Steuerpflichtigen am 23. September 2004 eröffnet wurden, setzte die Kantonale Steuerverwaltung je den hälftigen Steuerwert der Liegenschaft auf 489'000 Franken fest (gesamter Steuerwert von 978'000 Franken; arithmetisches Mittel zwischen dem Verkehrswert von 850'000 Franken und dem zweifachen, auf 1'042'500 Franken [zu 8 % kapitalisierter jährlicher Ertrag von 83'400 Franken] festgesetzten, Ertragswert).

- B. Gegen diese Veranlagungen erhoben A. und B., beide vertreten durch die Treuhand C. AG, am 13. Oktober 2004 "für die Kantonssteuer sowie für die Liegenschaftssteuer" Einsprache mit dem Antrag, den Steuerwert der Liegenschaft ... auf 850'000 Franken (je hälftiger Anteil von 425'000 Franken) und demzufolge das steuerbare Vermögen je um 64'000 Franken herabzusetzen. In den beiden gleich lautenden Rechtsschriften legten sie insbesondere dar, sie hätten die Liegenschaft im Rahmen einer "Transaktion unter unabhängigen Dritten" erworben, nachdem die Bank über einen längeren Zeitraum versucht habe, diese zu veräussern. Deren Wert sei im Übrigen auch durch die unabhängige Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft D. AG geschätzt worden. Gemäss Art. 54 Abs. 1 DStG entspreche der Steuerwert "dem Verkehrswert des Bodens und der Bauten unter entsprechender Berücksichtigung des Ertragswertes". Eine zusätzliche Bewertung oder Schätzung des Verkehrswertes sei hinfällig, da der Kaufpreis definitionsgemäss den einzig richtigen Verkehrswert darstelle. Eine Schätzung oder Bewertung sei nur dann nötig, wenn der Stichtag der Bewertung massgeblich vom Kaufdatum abweiche oder seit dem Kauf wesentliche Veränderungen an der Liegenschaft oder am Markt eingetreten seien. Auch bei allen anderen Vermögensbestandteilen (Forderungen, Wertpapieren, usw.) gelte auf die eine oder andere Art der Verkehrs- oder Marktwert als massgebender Steuerwert. Es sei aus objektiver Sicht nicht nachvollziehbar, dass die Steuerverwaltung einen Vermögensbestandteil

höher als den Markt- respektive Verkehrswert bewerte. Im vorliegenden Fall betrage diese Überbewertung mehr als 15%, was als wesentlich zu betrachten sei. Es treffe zwar zu, dass die Besteuerung des mit 8.5% kapitalisierten Ertragswerts vom Verwaltungsgericht gestützt werde. Diese Praxis widerspreche jedoch dem Grundsatz von Treu und Glauben sowie der wirtschaftlichen Realität. Gängige Bewertungsrichtlinien für Banken gingen von einem Kapitalisierungssatz von 10% aus, welcher je nach Art der Liegenschaft sogar noch höher liegen könne.

Mit zwei identischen Entscheiden vom 18. November 2004 wurden diese Einsprachen bezüglich "der Kantonssteuer und der direkten Bundessteuer" abgewiesen. Zur Begründung führte die Kantonale Steuerverwaltung insbesondere aus:

"Auf dem Fragebogen für die Bewertung der Miet- und Steuerwerte von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften hat der Pflichtige die jährlichen Erträge aufgeführt und den Steuerwert auf Grund der gültigen Bestimmungen ermittelt. Die Veranlagungsbehörde hat die Berechnung gemäss diesen Angaben akzeptiert und in diesem Sinne veranlagt.

Diese Veranlagung wird nun angefochten. Der Vertreter des Pflichtigen macht diverse Argumente geltend, aus welchen er den Schluss zieht, dass der Steuerwert nicht über dem Verkehrswert (Kaufpreis) und demzufolge mit Fr. 850'000.- zu erfassen ist.

Die Einsprachebehörde verweist diesbezüglich auf die Bestimmungen von Art. 13, 14 und 15 des Staatsratsbeschlusses vom 9. April 1992 über die Besteuerung der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften (siehe beiliegende Kopie). Diese Artikel bestimmen die Ermittlung des Steuerwertes.

*Daraus geht hervor, dass der veranlagte Wert - wie vom Pflichtigen selbst berechnet - den Bestimmungen von Art. 13 Abs. 1 des erwähnten Beschlusses entspricht. Der Kapitalisierungssatz stützt sich auf Artikel 14 Abs. 3 und kann ebenfalls nicht abgeändert werden. Was den Verkehrswert betrifft, entspricht derjenige dem Kaufpreis und somit sicher der Realität, dies umso mehr, als gemäss Artikel 15 Abs. 2 der Verkehrswert einer nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaft **grundsätzlich nicht unter dem Ertragswert** (im vorliegenden Falle Fr. 1'042'500.-) liegen kann. In Berücksichtigung sämtlicher Umstände ist die Einsprachebehörde der Überzeugung, dass der veranlagte Wert in keiner Weise übersetzt ist und demzufolge zu keiner Abänderung Anlass gibt."*

- C. Mit zwei separaten Eingaben vom 16. November 2004 reichten A. (4F 04 159/160) und B. (4F 04 157/158), weiterhin vertreten durch die C. Treuhand AG, beim Verwaltungsgericht gegen die beiden Einspracheentscheide Beschwerden ein. Sie halten an den in ihren Einsprachen gestellten Anträgen und der dort dargelegten Begründung fest. Ergänzend fügen sie

insbesondere bei, die Firma D. AG habe im Kommentar zu ihrem Schätzungsbericht vom 11. Januar 2001 bestätigt, dass Banken und Käufer seit einigen Jahren von Bruttorenditen bis zu 10% ausgehen. In verschiedenen Fällen könnten auch höhere Bruttorenditen vorkommen. Die Bestimmungen von Art. 13 ff. des Staatsratsbeschlusses vom 9. April 1992 basierten offenbar noch auf den Erfahrungen aus den späten Achtzigerjahren, in denen der ganze Immobilienmarkt von spekulativ hohen Preisen ausgegangen sei. Somit sollten die Kapitalisierungssätze für die Ermittlung des Ertragswertes in Art. 14 Abs. 3 dringend überholt und dem heutigen Markt angepasst werden. Unter den gegebenen Voraussetzungen widersprechen sowohl diese Ausführungsbestimmungen als auch die gängige Praxis der Steuerverwaltung der Gesetzesvorschrift von Art. 54 Abs. 1 DStG.

In ihren zwei identischen Beschwerdeantworten vom 2. bzw. 9. Dezember 2004 legt die Kantonale Steuerverwaltung insbesondere noch dar, eine strikte Anwendung des Staatsratsbeschlusses hätte sogar eine Erhöhung des Steuerwertes zur Folge gehabt, da der Verkehrswert einer nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaft grundsätzlich nicht unter dem Ertragswert liegen könne. Im Übrigen könne sie den Argumenten der Beschwerdeführer "nicht folgen, da die Veranlagung auf Grund der sich gegenwärtig in Kraft befindlichen gesetzlichen Bestimmungen" vorgenommen worden sei.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung reichte am 14. Dezember 2004 einzig im Verfahren betreffend B. eine Vernehmlassung ein. Darin betont sie, dass der Bund für natürliche Personen keine Vermögenssteuer erhebe. Auf kantonaler Ebene sehe Art. 14 Abs. 1 StHG vor, dass das Vermögen zum Verkehrswert bewertet werde, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden könne. Aus der Formulierung dieser Bestimmung sei ersichtlich, dass die Veranlagungsbehörde bei der Bewertung von Vermögen - somit auch von Grundstücken und Liegenschaften - ein gewisses Ermessen besitze. Unter diesen Umständen verzichte die Eidgenössische Steuerverwaltung auf die Stellung eines Antrages und dessen Begründung.

Die Beschwerdeführer machten von der Möglichkeit, Gegenbemerkungen einzureichen, keinen Gebrauch.

**Der Präsident des Steuergerichtshofes
zieht in Erwägung:**

I. Vereinigung der Verfahren, Zuständigkeit des Einzelrichters

1. a) Gemäss Art. 104 Abs. 4 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) regelt das kantonale Recht Organisation und Amtsführung der kantonalen Vollzugsbehörde, soweit das Bundesrecht nichts anderes bestimmt. Insofern sind die Kantone auch in der Bestellung und Organisation der Steuerrekurskommission grundsätzlich frei (vgl. RAINER ZIGERLIG / GUIDO JUD *in Zweifel* / Athanas, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/2b, Basel 2000, N 3 ff. zu Art. 104 DBG). Dementsprechend bestimmen Art. 4 Abs. 3 und 4 des kantonalen Ausführungsbeschlusses vom 5. Januar 1995 zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (SGF 634.1.11), dass im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht, welches Beschwerdeinstanz im Sinne von Art. 104 Abs. 3 DBG ist, unter Vorbehalt anders lautender Bestimmungen des Bundesrechts (vgl. Art. 140 ff. DBG) sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Rechts gelten. Somit gelangen also die Verfahrensvorschriften des Gesetzes vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonssteuern (DStG; SGF 631.1) sowie des Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SGF 150.1) subsidiär zur Anwendung.

b) Art. 42 Abs. 1 lit. b VRG sieht vor, dass Eingaben, die den gleichen Gegenstand betreffen, aus wichtigen Gründen in einem einzigen Verfahren vereinigt werden können.

Im vorliegenden Fall erscheint es angebracht, die von A. (4F 04 159/160) und B. (4F 04 157/158) angehobenen Beschwerdeverfahren im gleichen Verfahren zu vereinigen. Der Rechtsstreit betrifft nämlich eine einzige Liegenschaft, welche von den Beschwerdeführern in einfacher Gesellschaft erworben wurde, und die beiden Einspracheentscheide sind praktisch identisch. Zudem wurden vor dem Verwaltungsgericht auch zwei gleich lautende Rechtsschriften eingereicht, da die Beschwerdeführer aus nahe liegenden Gründen die gleiche Parteivertreterin beauftragt haben. Die beiden Rechtsmittel stehen also nicht nur prozessual, sondern auch sachlich in einem engen Zusammenhang, werden doch übereinstimmende Rechtsfragen aufgeworfen.

c) Gestützt auf Art. 186 DStG in Verbindung mit Art. 100 Abs. 1 lit. c VRG sind die Beschwerden angesichts der Streitwerte vom Präsidenten des Steuergerichtshofes als Einzelrichter zu beurteilen.

II. Direkte Bundessteuer (4F 04 158 und 160)

2. Obwohl die Beschwerdeführer mit ihren Einsprachen ausdrücklich nur die Veranlagungen "für die Kantonssteuer sowie für die Liegenschaftssteuer" angefochten haben, umfassen die von der Vorinstanz erlassenen Einspracheentscheide gemäss dem Wortlaut und den zitierten Gesetzesbestimmungen auf der Vorderseite auch die Veranlagungen der direkten Bundessteuer. Aus dem "Protokollauszug" der Entscheide geht allerdings nicht hervor, inwiefern der Streitfrage eine Bedeutung für die direkte Bundessteuer beigemessen wird, da ja in diesem Bereich keine Vermögenssteuer erhoben wird und der Steuerwert der Liegenschaft insofern dort keine Bedeutung hat. Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat denn auch darauf hingewiesen und auf die Stellung eines entsprechenden Antrages verzichtet. Wie dem auch sei, ist vorliegend schlicht festzustellen, dass die Beschwerdeführer klarerweise sowohl in ihren Einsprachen als auch in ihren Beschwerden nur die Veranlagungen betreffend die Kantonssteuer (samt ihren indirekten Auswirkungen auf die Liegenschaftssteuer) angefochten haben. Die Vorinstanz hatte sich also - auch wenn es sich um eine Liegenschaft des Geschäftsvermögens handelt - nicht mehr mit den Veranlagungen der direkten Bundessteuer zu befassen. Unter diesen Umständen ist festzustellen, dass die Veranlagungen vom 23. September 2004, soweit sie die direkte Bundessteuer betreffen, längst in Rechtskraft erwachsen sind und dementsprechend nicht Gegenstand der vorliegenden Beschwerdeverfahren bilden.

III. Kantonssteuer (4F 04 157 und 159)

3. a) Das steuerbare Vermögen wird grundsätzlich, d. h. unter Vorbehalt anders lautender Gesetzesvorschriften, zum Verkehrswert bewertet (Art. 53 Abs. 2 DStG). Gemäss Art. 54 DStG werden nicht landwirtschaftliche Grundstücke zum Steuerwert besteuert. Dieser entspricht dem Verkehrswert des Bodens und der Bauten unter entsprechender Berücksichtigung des Ertragswertes (Abs. 1). Der Verkehrswert entspricht dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Verkaufspreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Abs. 2). Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten jährlichen Mietwert. Für vermietete Grundstücke entspricht der Ertragswert dem Mieterspiegel, d. h. dem Nettomietzins (Mietzins ohne Nebenkosten) der Wohnungen, Lokale und anderen Teile des Grundstückes (Abs. 3). Zum Ertragswert besteuert werden hingegen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie die für den Betrieb unentbehrlichen Gebäude, solange diese Nutzung andauert (Art. 55 DStG). Der Staatsrat erlässt die nötigen Vorschriften für die Bewertung der Grundstücke (Art. 53 Abs. 3 DStG).

Das Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) sieht in Art. 14 allgemein vor, dass das Vermögen zum Verkehrswert bewertet wird.

Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden (Abs. 1). Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke werden zum Ertragswert bewertet. Das kantonale Recht kann bestimmen, dass bei der Bewertung der Verkehrswert mitberücksichtigt wird oder im Falle der Veräusserung oder Aufgabe der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes eine Nachbesteuerung für die Differenz zwischen Ertrags- und Verkehrswert erfolgt.

- b) Der Staatsratsbeschluss vom 9. April 1992 betreffend die Besteuerung von nicht landwirtschaftlichen Liegenschaften (SGF 631.33; nachfolgend: der Ausführungsbeschluss) sieht in Art. 13 vor, dass der Steuerwert von nicht landwirtschaftlichen Liegenschaften in der Regel aufgrund des arithmetischen Mittels zwischen dem Verkehrswert (Marktwert) und dem zweifachen Ertragswert ermittelt wird (Abs. 1). Dies gilt grundsätzlich auch für Liegenschaften, welche zum Geschäftsvermögen des Steuerpflichtigen gehören. Für Liegenschaftsgüter ohne Ertrag wird jedoch der Steuerwert dem investierten Wert oder dem Buchwert gleichgesetzt (Abs. 2). Der Steuerwert der Industrieanlagen, Produktionsstätten, Fabriken und besonderen Liegenschaften (historische Bauten, Klöster, Transportanlagen usw.) wird in der Regel durch Expertise festgesetzt (Abs. 3). Der Ertragswert einer nicht landwirtschaftlichen Liegenschaft ergibt sich durch Kapitalisierung des Bruttoertrages der Liegenschaft mit einem näher bestimmten Satz (zwischen 8½ und 8%). Der Bruttoertrag entspricht dem Gesamtmietwert der Liegenschaft oder der Wohnung des Eigentümers und dem Mietwert der Berufs- und Geschäftsräume im Jahr sowie der Mietzinseinnahmen entsprechend der Mietzinsaufstellung für die Wohnungen, Geschäfts- und übrigen Räume (vgl. Art. 14). Der Verkehrswert des Bodens oder eines Gebäudes wird anhand des mittleren Preises ermittelt, welcher für gleiche oder ähnliche Liegenschaften in derselben Gegend während einer längeren Zeitspanne bei Verkäufen erzielt wurde und mit Wahrscheinlichkeit auch für die betreffende Liegenschaft erzielt werden könnte. Die unter dem Einfluss spezieller oder persönlicher Umstände erzielten Veräusserungspreise sind nicht zu berücksichtigen (Art. 15 Abs. 1). Der Verkehrswert einer nicht landwirtschaftlichen Liegenschaft kann grundsätzlich nicht unter dem Ertragswert liegen (Art. 15 Abs. 2).

Schon in einem Urteil vom 26. April 2002 (i. S. M.G. [4F 01 116], Erw. 4b) hat der Steuergerichtshof darauf hingewiesen, dass dieser Ausführungsbeschluss noch unter dem alten Steuergesetz ergangen ist, dessen Art. 71 Abs. 1 ("Das Grundeigentum wird zum Ertragswert unter billiger Berücksichtigung seines Verkehrswertes eingeschätzt.") anders formuliert war als die neue einschlägige Bestimmung. Es war im Rahmen dieses Rechtsstreits jedoch nicht näher zu prüfen, ob der beibehaltene Ausführungsbeschluss in allen Auswirkungen dem neuen DStG sowie dem StHG entspricht und verfassungskonform ist.

Mit Entscheid vom 15. Oktober 2004, welcher noch einen altrechtlichen Fall betraf, hat der Steuergerichtshof - in teilweiser Änderung der früheren Rechtsprechung der Kantonalen Steuerrekurskommission - Art. 13 Abs. 2, zweiter Satz, des Ausführungsbeschlusses insofern als gesetzeswidrig beurteilt, als danach entgegen Art. 71 Abs. 1 StG für die Bewertung von geschäftlichen Liegenschaften ohne Ertrag nur dem investierten Wert oder dem Buchwert, jedoch keineswegs dem Ertragswert (möglicher Ertrag) Rechnung zu tragen wäre. Im Übrigen wurde erneut offen gelassen, ob bzw. wieweit der unverändert beibehaltene Ausführungsbeschluss unter dem neuen Recht noch gesetzeskonform sei (vgl. die Zusammenfassung des Urteils in FZR 2004, S. 277).

Schliesslich hat der Steuergerichtshof schon wiederholt entschieden, dass der steuerlich massgebende Verkehrswert einer Liegenschaft grundsätzlich dem (aktuellen) Marktwert entspricht und dass von einem rechtsgeschäftlich zu Stande gekommenen Preis nur, aber immerhin, dann abgewichen werden kann, wenn er nicht das Ergebnis des freien Marktes ist (vgl. insbesondere FZR 1999, S. 126 und 155, sowie die unveröffentlichten Urteile vom 16.5.2003 i. S. T.W. [4F 02 72], 2.7.2004 i. S. J.P. [4F 02 28] und 15.10.2004 i. S. SI A. [4F 03 71]). Dies gilt - unter Vorbehalt nachträglich veränderter Verhältnisse - auch bei der Festsetzung des Steuerwertes.

4. a) In ihrer Hauptrüge machen die Beschwerdeführer geltend, der (auf den selbst deklarierten und mithin unbestrittenen Ertrag von 83'400 Franken angewendete) Kapitalisierungssatz von 8% (Ertragswert: 1'042'500 Franken) sei für Geschäftsliegenschaften dieser Art total illusorisch. Die Bestimmungen von Art. 13 ff. des Ausführungsbeschlusses basierten offensichtlich noch auf den Erfahrungen aus den späten Achtzigerjahren, in denen der ganze Immobilienmarkt von spekulativ hohen Preisen ausgegangen sei. Somit sollten die Kapitalisierungssätze für die Ermittlung des Ertragswertes in Art. 14 Abs. 3 dringend überholt und dem heutigen Markt angepasst werden.

Die Höhe des Kapitalisierungssatzes wird im Wesentlichen durch die Basiswerte Kapitalkosten sowie Bewirtschaftungskosten bestimmt. Der Zinssatz für die Kapitalkosten entspricht dem objektspezifischen Hypothekenzinssatz der massgeblichen Referenzbank am Ort der gelegenen Sache. Dieser variiert somit je nach Objektart. Er wird unabhängig von den individuellen finanziellen Möglichkeiten des Eigentümers angewendet. Bewirtschaftungskosten sind diejenigen Kosten, welche durch die ordnungsgemässe Bewirtschaftung eines Grundstücks entstehen und die dem Mieter nicht direkt überbunden werden können (Eigentümerlasten). Gemessen am Total des Mietwerts wird deren Höhe bestimmt durch die Betriebskosten (aus Erfahrungszahlen abgeleitete Bandbreite für den Zuschlagsanteil: 0,1 bis 0,5%), die Unterhaltskosten (Bandbreite für den Zuschlagsanteil: 0,2 bis 2,2%), die Verwaltungskosten (Bandbreite für den Zuschlagsanteil: 0,1 bis 0,3%), das Risiko für Mietzinsausfälle (Bandbreite für den Zuschlagsanteil: 0,0 bis 0,4%) sowie

Abschreibung/Rückstellungen (Bandbreite für den Zuschlagsanteil: 0,2 bis 1%). Im einzelnen Bewertungsfall ist aufgrund von konkreten Geldbeträgen für jede einzelne Position der Bewirtschaftungskosten der entsprechende Prozentzuschlag zum Kapitalisierungssatz innerhalb der angegebenen Bandbreite zu ermitteln und festzusetzen (SVKG + SEK/SVIT, Das Schweizerische Schätzerhandbuch - Bewertung von Immobilien, Chur 2005, S. 64 ff. Ziff. 3.4; vgl. auch die unveröffentlichten Urteile des Steuergerichtshofes vom 2.7.2004 i. S. J.P. [4F 02 28] Erw. 4c, 2.7.2003 i. S. R.E. [4F 03 55] Erw. 2b und 12.12.2003 i. S. Erbschaft B. [4F 02 175] sowie das Urteil des Verwaltungsgerichts VD vom 15.1.1993, RDAF 1993, 380).

Es mag in der Tat erstaunen, dass die im Ausführungsbeschluss vorgesehenen Kapitalisierungssätze während alle den Jahren seit dessen Erlass unverändert geblieben sind. Dabei übersehen die Beschwerdeführer jedoch, dass sich diese Tatsache für sie eher günstig auswirkt. In der Tat sind ja die Kapitalisierungssätze im letzten Jahrzehnt gesunken. Im vorliegenden Fall erscheint denn auch - schon angesichts der zur Zeit extrem günstigen Kapitalkosten - der für die Liegenschaft (mit Gewerberäumen sowie zwei Wohnungen, Baujahr 1989) angewandte Kapitalisierungssatz von 8% keineswegs als offensichtlich überrissen, sodass - zumindest zur Zeit - nicht gesagt werden kann, der Ausführungsbeschluss bewirke in diesem Punkt ein Ergebnis, welches dem gesetzlichen Begriff des Ertragswertes nicht gerecht werde. Im vorliegend massgebenden Zeitpunkt Ende 2003 betrug der Zinssatz für Hypotheken im 1. Rang bei Geschäftsliegenschaften rund 3,5%. Gemäss Tabelle 25 auf S. 270 des Schätzerhandbuches ergeben sich Zuschläge von insgesamt zwischen 1,6 und 3,3%. Somit erweist sich, selbst wenn man nicht bloss auf den aktuellen Hypothekenzinssatz abstellt (vgl. dazu KASPAR FIERZ, Wert und Zins bei Immobilien, 4. Aufl., Zürich 2001, S. 116 ff.; Der Schweizer Immobilienwert, 5. Aufl. S. 73 ff. und 104 ff.; FRANCESCO CANONICA, Schätzerlehrgang - Grundwissen, Bern 2000, S. 90 ff.), der schematisch angewandte Kapitalisierungssatz durchaus als vertretbar, ja sogar als eher günstig. Im Übrigen lässt sich die Ansicht der Beschwerdeführer auch nicht mit dem blossen Hinweis auf die (anfangs 2001 im Schätzungsbericht geschriebene) Randbemerkung des Immobilien-Schätzers Edgar Jenny durchsetzen, wonach "heute viele Banken und auch Privatkäufer von Bruttorenditen bis zu 10% ausgehen". Dies gilt nicht nur wegen der zu allgemein gehaltenen und durch nichts belegten Aussage, sondern ebenso weil es nicht angeht, die Bruttorendite ohne weiteres dem Kapitalisierungssatz gleichzusetzen (zu den wesentlichen Unterschieden siehe insbesondere CANONICA, a.a.O. S. 90). Demzufolge ist der von der Vorinstanz ermittelte Ertragswert zu bestätigen.

- b) Die Beschwerdeführer scheinen im Übrigen davon auszugehen, dass dem Ertragswert überhaupt nicht Rechnung getragen werden dürfe, falls dieser über dem Verkehrswert liegt. Damit vermögen sie jedoch nicht durchzudringen. Insbesondere bei Geschäftsliegenschaften ist der Ertragswert eine

zentrale Grösse und es kommt ohnehin nur in seltenen Ausnahmefällen vor, dass der Verkehrswert tiefer ist (z. B. allenfalls wenn erheblicher Nachholbedarf an Unterhaltsarbeiten besteht und sich der vernachlässigte Unterhalt noch nicht auf die Mietzinsen auszuwirken vermochte). Wie dem auch sei, erscheint es auch in solchen Situationen sachlich richtig und gesetzeskonform, den Steuerwert aufgrund einer Mischrechnung zwischen Verkehrswert und Ertragswert zu ermitteln. Die im vorliegenden Fall vorgenommene Gewichtung als solche ist nicht umstritten, so dass kein Anlass zu einer diesbezüglichen Überprüfung besteht.

Beizufügen ist schliesslich noch, dass die Vorinstanz von einer Anwendung von Art. 15 Abs. 2 des Ausführungsbeschlusses abgesehen hat, sodass auch auf die Problematik dieser Vorschrift nicht näher einzugehen ist.

Somit erweist sich der Rekurs vollumfänglich als unbegründet.

402.206; 402.207