



# Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

**Entscheid vom 17. Juni 2010**

---

Mitwirkende

lic. iur. Andreas Miescher (Vorsitz), Dr. Stefan Grieder,  
lic. iur. David Levin, lic. iur. Heidi Mayer Jülich,  
Dr. Christophe Sarasin, und  
lic. iur. Marc Jordan (Gerichtsschreiber)

---

Parteien

**Ehegatten X**

[...]

v.d. A SA,

[...]

gegen

**Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt,**

Fischmarkt 10, 4001 Basel

---

Gegenstand

Kantonale Steuern pro 2006

(Bewertung vermieteter Liegenschaften, § 46 Abs. 4 und  
Abs. 7 StG i.V.m. § 50 StV)

## **Sachverhalt**

- A. Mit Veranlagungsverfügung vom 2. Oktober 2008 wurden die Rekurrenten für die kantonalen Steuern pro 2006 veranlagt, da sie kraft wirtschaftlicher Zugehörigkeit im Kanton Basel-Stadt steuerpflichtig sind. Hierbei wurde der Steuerwert ihrer Liegenschaften B, C und D, alle in Basel-Stadt, auf insgesamt CHF 5'672'413.00 festgesetzt. Die Ermittlung der Vermögenswerte erfolgte anhand der Ertragswertberechnung, basierend auf den Nettomietzinseinnahmen, d. h. die Mietzinseinnahmen ohne die von den Mietern zu bezahlenden Nebenkosten, kapitalisiert mit 7.5 % (massgebender Kapitalisierungssatz im Jahr 2006).
- B. Hiergegen erhoben die Rekurrenten, vertreten durch die A SA, mit Schreiben vom 6. November 2008 Einsprache. In der Einsprachebe-gründung vom 31. Januar 2009 wurde in erster Linie moniert, dass die Vermögenssteuerwerte ohne Abzug der Nebenkosten des Bruttoertrages festgesetzt worden seien. Zudem wurde beanstandet, dass die Vermögenssteuerwerte ausschliesslich aus den Ertragswerten berechnet worden seien. Gegenüber der Steuerperiode 2004 seien die Vermögenssteuerwerte um über CHF 1'200'000.00 erhöht worden. Der Gebäudeversicherungswert liege jedoch lediglich bei CHF 3'500'000.00 und gemäss Schätzungen betrage der Liegenschaftswert der drei Liegenschaften rund CHF 3'100'000.00. Somit wurde beantragt, die Liegenschaftswerte auf CHF 3'100'000.00 bis CHF 3'300'000.00 zu reduzieren und die Veranlagungsverfügung entsprechend anzupassen.

Mit Einspracheentscheid vom 21. April 2009 wurde die Einsprache teilweise gutgeheissen (Abzug der Nebenkosten von den Bruttomieteinnahmen und Neuberechnung des Vermögenssteuerwertes), im Übrigen jedoch abgewiesen. Zur Begründung führte die Steuerverwaltung an, dass gemäss § 50 Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern (StV) der Ertragswert massgebend sei, wie er sich durch Kapitalisierung des erzielten Bruttoertrages in der laufenden Steuerperiode errechne. Gestützt auf den nachträglich eingereichten Mieterspiegel wurde der Vermögenssteuerwert schliesslich auf CHF 5'332'267.00 reduziert. Ein Abstellen auf den Gebäudeversicherungswert bzw. auf eigene Schätzungen für die Berechnung des Vermögenssteuerwertes wurde von der Steuerverwaltung abgelehnt.

- C. Mit Schreiben vom 22. Mai 2009 erheben die Rekurrenten Rekurs an die Steuerrekurskommission. In der Rekursbegründung vom 15. August 2009 führen sie an, dass die Bewertung der Liegenschaften nicht, wie § 46 Abs. 4 StG festhalte, nach dem Verkehrswert erfolgt sei. Es solle jedoch vom objektiven Marktwert, der einem

Objekt am jeweiligen Stichtag zukomme, ausgegangen werden. Es sei also jener Wert, der unter normalen Umständen für ein Objekt bezahlt werde, einzusetzen. Im Übrigen stellen die Rekurrenten den Antrag, die Liegenschaften durch einen von beiden Seiten anerkannten Schätzer bewerten zu lassen.

Die Steuerverwaltung beantragt in ihrer Stellungnahme die Abweisung des Rekurses. Auf die einzelnen Standpunkte wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Eine mündliche Verhandlung hat nicht stattgefunden.

## **Erwägungen**

1. Gemäss § 164 Abs. 1 des baselstädtischen Gesetzes über die direkten Steuern vom 12. April 2000 (StG) kann die betroffene Person gegen den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheides an die Steuerrekurskommission Rekurs erheben. Daraus ergibt sich deren sachliche Zuständigkeit zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses. Die Rekurrenten sind als Steuerpflichtige durch den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 21. April 2009 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 22. Mai 2009 (Datum des Poststempels) ist somit einzutreten.
  
2.
  - a) Die Rekurrenten beantragen, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 21. April 2009 betreffend kantonale Steuern pro 2006 aufzuheben und die Liegenschaftswerte zu denselben Werten wie im Rekurs gegen die Veranlagung 2005 [recte: in der Veranlagung der Steuerperiode 2005] zu bewerten. Mit Schreiben vom 15. August 2009 beantragen die Rekurrenten ferner, die Liegenschaften durch einen von beiden Seiten anerkannten Schätzer bewerten zu lassen.
  
  - b) Umstritten ist, ob die Steuerverwaltung den Vermögenssteuerwert der Liegenschaften B, C und D zu Recht anhand der Ertragswertberechnung auf insgesamt CHF 5'332'267.00 festgesetzt hat oder ob sie vom Verkehrswert der vorgenannten Liegenschaften als Bewertungsgrundlage hätte ausgehen müssen.

3. a) Gemäss § 45 Abs. 1 StG unterliegt der Vermögenssteuer das gesamte Reinvermögen.
- b) Gemäss § 46 Abs. 1 StG ist das Vermögen grundsätzlich zum Verkehrswert zu bewerten. In Absatz 4 dieser Bestimmung wird festgehalten, dass Grundstücke zum Verkehrswert bewertet werden, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann. Selbstbewohnte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind auf der Basis des Realwerts zu schätzen. Im 7. Absatz von § 46 StG wird ausdrücklich festgehalten, dass der Regierungsrat die erforderlichen Bewertungsvorschriften für eine gleichmässige Besteuerung erlässt.
- c) aa) Gestützt darauf sieht § 50 Abs. 1 der StV vor, dass vermietete und verpachtete Grundstücke des Privat- und des Geschäftsvermögens grundsätzlich zum Ertragswert bewertet werden.
- bb) Gemäss § 50 Abs. 2 StV wird der Ertragswert durch Kapitalisierung des Bruttoertrags mit dem Kapitalisierungssatz gemäss Abs. 4 bestimmt.
- cc) Nach Abs. 3 dieser Bestimmung entspricht der Bruttoertrag grundsätzlich dem bis zum Bemessungsstichtag erzielten Jahresertrag (unter Einschluss der dem Eigenbedarf dienenden Nutzungen), ohne Abzug der Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie der Schuldzinsen und ohne Berücksichtigung der Nebenkosten (wie Heizung, Warmwasser, Lift, Hauswart usw.). Bei fehlender oder nur teilweiser Vermietung oder Verpachtung eines Grundstückes infolge Renovation oder anderer besonderer Umstände wird der Bewertung der durchschnittliche Jahresertrag der Vorjahre zugrunde gelegt, bei Fehlen eines solchen der ordentlicherweise erzielbare Jahresertrag.
- dd) Der Regierungsrat legt den Kapitalisierungssatz periodisch fest und berücksichtigt dabei den Zinssatz der Basler Kantonalbank für neue Ersthypotheken auf Wohnbauten per 30. September vor dem Bemessungsstichtag, einen Zuschlag für die üblichen Bewirtschaftungskosten und die Ergebnisse regelmässiger statistischer Verkaufspreiserhebungen (§ 50 Abs. 4 StV).
- d) Nach § 51 Abs. 1 StV werden selbstgenutzte Grundstücke des Privat- oder des Geschäftsvermögens zum Realwert bewertet, wobei sich dieser aus dem Gebäudewert und dem Landwert zusammensetzt. Als Gebäudewert gilt der indexierte Gebäudeversicherungswert unter angemessener Berücksichtigung der zustandsabhängigen Altersentwertung gemäss Gebäudeversicherung.

4. a) Die Rekurrenten rügen, dass der gemäss der genannten Verordnungsbestimmungen definierte Ertragswert nicht zu einer korrekten Vermögensbewertung führt. Damit wird implizit die fehlende Gesetzes-konformität von § 50 StV geltend gemacht. Diese Rüge ist nicht begründet. Es wird in diesem Zusammenhang auf den Entscheid der Steuerrekurskommission Nr. 43/2003 vom 18. September 2003, publ. in: BStPra 3/2006, S.231 ff. verwiesen. In diesem Entscheid setzte sich die Steuerrekurskommission intensiv mit der Gesetzmässigkeit der infrage stehenden Verordnungsbestimmung auseinander. Die Steuerrekurskommission hat sich auch schon zuvor mit den Bewertungsvorschriften des harmonisierten baselstädtischen Steuerrechts beschäftigt (vgl. die Entscheide der Steuerrekurskommission Nr. 113/2002 vom 20. März 2003 und Nr. 5/2003 vom 19. Juni 2003). In ihrem Entscheid Nr. 113/2002 vom 20. März 2003 hat die Steuerrekurskommission unter anderem festgestellt, dass es keine unzulässige Ungleichbehandlung darstelle, wenn eine vermietete Liegenschaft nach dem Ertragswert und eine selbstgenutzte Liegenschaft nach dem Realwert bewertet wird. Die Steuerrekurskommission ist dabei zum Schluss gekommen, dass § 50 StV gesetzes- und steuerharmonisierungskonform ist.
- b) Der Gesetzgeber hatte sich bewusst für die Anwendung der reinen Ertragswertmethode bei vermieteten Liegenschaften, und zwar ohne Berücksichtigung des Realwerts, entschieden. So hat der Regierungsrat den Methodenwechsel anlässlich der Gesetzesrevision vom 16. März 1989 mit Wirksamkeit ab 1. Januar 1990 wie folgt begründet: „Als Lösungsmöglichkeit bietet sich eine Bewertung zu den reinen Ertragswerten an. Diese Art der Wertfestsetzung kann ohne zusätzlichen Personalaufwand zumindest bei Mehrfamilien- und vermieteten Einfamilienhäusern durch die Veranlagungsbeamten erfolgen. Auch von der Sache her ist bei effektiven Mieteinnahmen die Beschränkung auf den Ertragswert vertretbar, gilt dieser doch bei vermieteten Liegenschaften als wesentlicher und massgebender Bestandteil des Verkehrswertes.“ (vgl. den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 8090 vom 15. Dezember 1988, S.35).
- c) Auch im Zusammenhang mit der Totalrevision und Harmonisierung des kantonalen Steuergesetzes vom 12. April 2000 wurde an der reinen Ertragswertmethode für vermietete Liegenschaften festgehalten. Dazu führte der Regierungsrat aus: „Nach Abs. 1 ist wie schon heute und analog zum StHG das Vermögen grundsätzlich zum Verkehrswert zu bewerten. Richtigerweise ist unter dem Verkehrswert ein verobjektivierter Wert zu verstehen. Zufällige Über- oder Unterpreise, Spekulations-, Liebhaber- oder Freundschaftspreise sind nicht von Belang. Der Verkehrswert setzt sich aus den Elementen Ertragswert und Substanzwert (Realwert) zusammen, wobei

diese je nach Art des Vermögensgegenstandes unterschiedlich gewichtet werden können. In bestimmten Fällen kann der Verkehrswert dem Substanzwert oder dem Ertragswert allein gleichgesetzt werden. Wo der betreffende Vermögensgegenstand keinen Ertrag abwirft oder dieser wie bei der Eigennutzung oder Eigenmiete aus dem Realwert abgeleitet werden muss, fällt der Ertragswert naturgemäss ausser Betracht und ermittelt sich der Verkehrswert allein anhand des Substanzwerts. Wo umgekehrt der Ertragswert einen ausgezeichneten Indikator zur Bestimmung des als verobjektivierte Grösse zu verstehenden Verkehrswertes bildet, braucht der Substanzwert nicht berücksichtigt zu werden und kann die Bewertung auf den Ertragswert allein abstellen, sofern das Bewertungsergebnis repräsentativ bleibt und keine unverhältnismässigen Differenzen gegenüber einer Bewertung zum Substanzwert entstehen. Die Aufstellung eines sachgerechten und ausgewogenen Bewertungssystems, das aber auch nicht zu einer Besteuerung fiktiver Werte führt, erfordert detaillierte und differenzierte Normen, die sinnvollerweise auf Verordnungsebene zu erlassen sind. Die entsprechenden Bewertungsvorschriften werden vom Regierungsrat aufgestellt.“ (vgl. den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 8825 vom 13. Mai 1998, S. 45). Dies hat der Regierungsrat in § 50 StV auch so realisiert.

d) Die Rekurrenten verkennen, dass nur selbstgenutzte Liegenschaften ausschliesslich zum Realwert, ohne Berücksichtigung des Ertragswertes, bewertet werden. Die Rekurrenten weisen darauf hin, dass der Verkehrswert der objektive Marktwert ist, der einem Vermögensobjekt am jeweiligen Stichtag zukommt. Es ist jener Wert, der bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr normalerweise zu erzielen gewesen wäre, den also ein Käufer unter normalen Umständen für ein Objekt bezahlen würde (vgl. Zigerlid/Jud in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/1, Art. 14 StHG, N 1). Die Bewertung zum Verkehrswert ist für die Kantone bindend. Nach welchen Regeln der Verkehrswert aber zu ermitteln ist, sagt das StHG indessen nicht. Ebenso wenig wird die Kann-Vorschrift der angemessenen Berücksichtigung des Ertragswertes näher geregelt; den Kantonen steht ein weiter Ermessensspielraum offen. Dem kantonalen Gesetzgeber sind nur alle Bewertungsnormen verwehrt, die auf eine systematische und erhebliche Über- oder Unterbewertung hinauslaufen, denn diese würden dem Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit widersprechen, welcher Art. 8 BV im Bereich der Steuern konkretisiert (vgl. Zigerlig/Jud, a.a.O. Art. 14 StHG, N 2). Es ergibt sich somit, dass keine Verletzung von Art. 14 StHG gegeben ist, wenn die kantonale Gesetzgebung für vermietete und verpachtete Grundstücke die Bewertung nach dem Ertragswert vorsieht.

e) Die Ertragswertberechnung nach den kantonalen gesetzlichen Vorschriften könnte allenfalls dann infrage gestellt werden, wenn diese zu einem offensichtlich falschen Verkehrswert führt, also ein unbilliges und unrealistisches Resultat vorläge. Solches machen die Rekurrenten indirekt geltend, indem sie aufführen, dass eine Überbewertung von CHF 1,2 Mio. (bezogen auf die von der Steuerverwaltung vorgenommene Bewertung von rund CHF 5,3 Mio. für alle drei Liegenschaften) vorliege. Allerdings führen die Rekurrenten keine stichhaltigen Gründe oder auch nur Anhaltspunkte für diese Behauptung an. Auf den Gebäudeversicherungswert kann für den Verkehrswert eines vermieteten oder verpachteten Grundstücks mit Sicherheit nicht abgestellt werden, da dieser von ganz anderen Vorgaben ausgeht. Ferner behaupten die Rekurrenten zwar, dass für die drei Liegenschaften Schätzungen vorliegen, sie legen diese allerdings nicht ins Recht, sodass eine Überprüfung der von den Rekurrenten gemachten Angaben nicht möglich ist. Es ist aber nicht Sache der Steuerverwaltung oder der Steuerrekurskommission, auf blosser Behauptung der Rekurrenten hin Schätzungen zu veranlassen – dies vor dem Hintergrund, dass die gesetzgeberischen Vorgaben für die Ermittlung des Verkehrswertes einer vermieteten oder verpachteten Liegenschaft klar sind.

f) Die Rekurrenten tragen denn auch kein einziges sachliches und stichhaltiges Argument vor, das die von der Steuerverwaltung vorgenommene Bewertung infrage stellen könnte oder auch nur Anlass dazu geben könnte, die Bewertung zu überdenken.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Steuerverwaltung die Ermittlung des Vermögenssteuerwertes der drei infrage stehenden Liegenschaften zu Recht nach dem Ertragswert berechnet hat, da es sich um vermietete Liegenschaften handelt und dass somit für die Rekurrenten kein Anspruch auf eine Bewertung dieser Liegenschaften anhand des Gebäudeversicherungswertes - wie dies bei selbstgenutzten Liegenschaften der Fall wäre - oder anderweitiger Schätzungen besteht. Der Rekurs ist somit abzuweisen.
6. Nach dem Ausgang des Verfahrens ist den Rekurrenten in Anwendung von § 170 Abs. 1 StG in Verbindung mit § 135 Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 sowie dem Gesetz über die Verwaltungsgebühren vom 9. März 1972 und der Verordnung hierzu vom 20. Juni 1972 eine Spruchgebühr aufzuerlegen. Diese Spruchgebühr wird im vorliegenden Fall auf CHF 1'000.00 festgelegt.

## **Beschluss**

- ://:
1. Der Rekurs wird abgewiesen.
  2. Die Rekurrenten tragen eine Spruchgebühr von CHF 1'000.00.
  3. Der Entscheid wird dem Vertreter der Rekurrenten und der Steuerverwaltung mitgeteilt.