

Schätzung von Grundstücken. Art. 10 Abs. 3 BGG, Art. 14 Abs. 2 StHG. Art. 24b Abs. 1quater RPG. Art. 55 Abs. 1 aStG. Art. 14 SchÄV. Zwischen- und Neuschätzung. Bewertung einer Sägerei als landwirtschaftlichen Nebenbetrieb. Die land- und forstwirtschaftlichen genutzten Grundstücke werden zum Ertragswert bewertet. Dabei gilt der kapitalisierte Mietwert als Ertragswert. Zwar wird der landwirtschaftliche Nebenbetrieb in die Ertragswertschätzung miteinbezogen, jedoch stellt Art. 10 Abs. 3 BGG klar, dass solches unter dem Aspekt, dass eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung zu bewerten ist, zu erfolgen hat. Es geht hier also nicht um eine landwirtschaftliche Nutzung. Dementsprechend sind die Mietwertansätze selbst genutzter Geschäftsräume zur Anwendung zu bringen. Damit kann einer weiteren Privilegierung gegenüber Gewerbebetrieben in vergleichbaren Situationen in den Bauzonen entgegen gewirkt werden.

Obergericht, 11. November 2013, OG V 12 32

Aus den Erwägungen:

1. a) Das Gesetz über die direkten Steuern im Kanton Uri vom 26. September 2010 (RB 3.2211; nachfolgend: StG) ist am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Dementsprechend ist das bisherige Steuergesetz vom 17. Mai 1992 (nachfolgend: aStG) aufgehoben worden (Art. 257 Ziff. 1 StG). Das neue Recht findet erstmals Anwendung auf die im Kalenderjahr 2011 zu Ende gehende Steuerperiode. Veranlagungen bis und mit Steuerperiode 2010 werden nach bisherigem Recht vorgenommen (Art. 258 Abs. 1 StG). Nach Inkrafttreten des neuen Steuergesetzes gelten nur noch die Verfahrensbestimmungen des neuen Rechts (Art. 258 Abs. 3 StG). Die Einsprachen gegen Schätzungsverfügungen, die bis 31. Dezember 2010 eingegangen sind, werden noch von der Schätzungskommission entschieden. Nach Erledigung dieser Einsprachen wird die Schätzungskommission aufgelöst (Art. 268 StG). Fortan kann gegen Schätzungsverfügungen gemäss Art. 29 Abs. 1 Verordnung über die steueramtliche Schätzung der Grundstücke (Schätzungsverfügung [SchÄV, RB 3.2215]) bei der kantonalen Steuerkommission Einsprache erhoben werden.

b) Am 20. September 2006 ordnete der Landrat des Kantons Uri die allgemeine Neuschätzung der Grundstücke an (Art. 56 Abs. 1 aStG; Protokoll des Landrates des Kantons Uri vom 18./20.09.2006, Ziff. 2.5). Diese ist am 1. Januar 2011 in Kraft getreten und löste die seit 1. Januar 1993 geltende Schätzung ab (vgl. Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 27.06.2006 an den Landrat zur allgemeinen Neuschätzung der Grundstücke, S. 2).

2. a) Die SchÄV sieht die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Obergericht nicht ausdrücklich vor (vgl. Art. 54 Abs. 2 lit. b VRPV). Sie nennt als Rechtsmittel in Art. 29 Abs. 1 nur die Einsprache gegen eine Schätzungsverfügung an die kantonale Steuerkommission. Im Anschluss daran verweist die SchÄV aber in Art. 29 Abs. 2 für das Verfahren auf Art. 199 StG (so auch Art. 64 Abs. 4 StG; ebenso Art. 56 Abs. 3 lit. a aStG und aArt. 29 SchÄV). Der Weiterzug des Einspracheentscheides richtet sich deshalb nach dem StG. Dieses sieht die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Obergericht vor (Art. 205 Abs. 1 StG). Auch das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG, SR 642.14) lässt in vorliegender Materie die Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht zu (Art. 73 Abs. 1 i.V.m. Art. 14 StHG; Art. 208 StG). Gleiches ergibt sich aus Art. 89 Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGG, SR 211.412.11). Art. 86 Abs. 2 BGG verlangt dabei, dass die Kantone als letzte kantonale Instanzen richterliche Behörden bestellen. Der Einspracheentscheid über eine Schätzungsverfügung kann somit mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Obergericht weitergezogen werden (Entscheide Obergericht des Kantons Uri vom 11.11.2007, OG V 07

20, und vom 20.07.2007, OG V 06 50, beide publ. in Rechenschaftsbericht über die Rechtspflege des Kantons Uri in den Jahren 2006 und 2007, Nr. 31 S. 112 und Nr. 32 S. 115).

b) Gemäss Art. 205 Abs. 1 StG kann die einspracheberechtigte Partei gegen den Einspracheentscheid beim Obergericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können alle Mängel des angefochtenen Entscheids und des vorangegangenen Verfahrens gerügt werden (Art. 205 Abs. 3 StG). Die Beschwerdefrist (Art. 205 Abs. 1 StG) und die Formvorschriften (Art. 205 Abs. 2 StG) wurden eingehalten. Der Beschwerdeführer ist als Adressat durch den angefochtenen Entscheid berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung (Art. 64 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. a VRPV).

Auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist demnach einzutreten.

3. Die Gewerbebaute als Bestandteil der Liegenschaft Nr. 342 wurde am 1. Oktober 2010 fertig gestellt. Insgesamt besteht eine Fläche von 718 m², wovon 320 m² landwirtschaftlich begründet sind. Die restliche Fläche im Umfang von 398 m² wird für die Sägerei (einschliesslich "Schärferei" und Lagerraum) beansprucht. Die Gewerbebaute umfasst ein Unter- und Erdgeschoss. Die Sägerei befindet sich im Erdgeschoss. Strittig vor Obergericht ist die Bewertung der Gewerbebaute im Rahmen der Zwischen- und Neuschätzung, soweit sie dem Betrieb der Sägerei dient. Die Bewertung der landwirtschaftlich genutzten Teile der Gewerbebaute blieb unangefochten. Damit stellt die Schätzung der Sägerei den Streitgegenstand dar. Es gilt also zu prüfen, ob die von der Vorinstanz ermittelten Steuerwerte zutreffen.

4. Der Klärung bedarf zunächst, als was die Sägerei zu betrachten ist. Dabei spricht der Beschwerdeführer von einem Zuerwerb.

Der Wiederaufbau der Gewerbebaute bedurfte der Zustimmung der Justizdirektion Uri (Art. 30c Abs. 4 aPBG). In Anwendung von Art. 24b RPG erteilte die Justizdirektion Uri mit Verfügung vom 1. April 2005 die Zustimmung. Art. 24b RPG regelt die Zulässigkeit von baulichen Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes mit oder ohne sachlichen Zusammenhang zur Landwirtschaft. Mit Blick darauf ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Sägerei als landwirtschaftlichen Nebenbetrieb auffasste. Ob dieser nun als Zu- oder Nebenerwerb bezeichnet wird, ist bedeutungslos. Jedenfalls entstehen mit der Bewilligung eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes nicht zwei voneinander unabhängige Betriebe. Vielmehr bleiben der landwirtschaftliche Betrieb und der Nebenbetrieb sowohl in raumplanungsrechtlicher Hinsicht als auch unter dem Aspekt des bäuerlichen Bodenrechts als Einheit miteinander verbunden (vgl. Art. 24b Abs. 4 RPG, Art. 7 Abs. 5 BGG; Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N. 14 zu Art. 24b).

5. Gemäss Art. 56 Abs. 3 lit. c Satz 1 aStG ist von Amtes wegen oder auf Verlangen des Eigentümers eine Zwischenschätzung vorzunehmen (Art. 2 Abs. 2 SchäV), wenn sich der Wert eines Grundstückes durch Änderung im Bestand, Beschaffenheit und Benützungsort oder aus anderen Gründen wesentlich verändert (Art. 2 Abs. 1 lit. a - c SchäV). Die Bewertung erfolgt zu den bei der allgemeinen Neuschätzung angewandten Ansätzen (Art. 56 Abs. 3 lit. c Satz 2 aStG; Entscheid Obergericht des Kantons Uri vom 11.11.2007, OG V 07 20, a.a.O., Nr. 31 S. 113 E. 3a). Dementsprechend bestehen vorliegend bei der Zwischenschätzung nicht dieselben Grundlagen wie bei der Neuschätzung. Was die Neuschätzung anbelangt, präsentiert sich die Rechtslage wie folgt:

a) Die land- und forstwirtschaftlichen genutzten Grundstücke werden zum Ertragswert bewertet (Art. 14 Abs. 2 StHG, Art. 55 Abs. 1 aStG). Die Ermittlung des Ertragswertes und die Belastungsgrenze richten sich nach dem BGG (Art. 14 SchäV). Nach

Art. 10 Abs. 3 BGG werden nichtlandwirtschaftliche genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung einbezogen. Die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Datum des Inkrafttretens: 01.02.2004; nachfolgend: Eidgenössische Schätzungsanleitung) findet sich im Anhang 1 zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB, SR 211.412.110). Sie ist für die Schätzungsbehörden und Schätzungsexperten verbindlich (Art. 2 Abs. 1 und Abs. 2 VBB). In der Eidgenössischen Schätzungsanleitung wird festgehalten, dass nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG) fest zum landwirtschaftlichen Gewerbe gehören. Deren Bewertung erfolgt gemäss Art. 10 Abs. 3 BGG nach dem Ertragswert aus der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung (S. 16). Dabei gilt der kapitalisierte Mietwert ($\text{Mietwert} \times 100 / \text{Kapitalisierungssatz}$) als Ertragswert (Eidgenössische Schätzungsanleitung, S. 17; zum Ganzen Weisung Nr. 5.02 der Finanzdirektion [nachfolgend: Schätzerhandbuch], S. 40 und 80).

b) Im Unterschied dazu, sind bei der Zwischenschätzung der Anhang zur Verordnung über die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (Datum des Inkrafttretens: 01.08.1986) und das Arbeitshandbuch der kantonalen Liegenschaftsschätzungskommission Uri für die steueramtliche Schätzung der Grundstücke vom 2. Juli 1990 (nachfolgend: aSchätzerhandbuch) massgebend.

6. Die Vorinstanz berechnete die Mietwerte anhand der Mietwertansätze für selbstgenutzte Geschäftsräume (Schätzerhandbuch, S. 64; aSchätzerhandbuch, Tabelle 3). Dabei wendete sie die tiefst möglichen Mietwertansätze an. Schliesslich legte sie die Kapitalisierungssätze mit Hilfe der Eidgenössischen Schätzungsanleitungen fest (S. 170 bzw. 126). Damit wurden die Steuerwerte der Sägerei nochmals nach unten korrigiert. Laut dem Beschwerdeführer sei indessen eine umfassendere Reduktion der Steuerwerte angezeigt. Sein Ansinnen begründet der Beschwerdeführer damit, dass die Ausstattung der Gewerbebaute minimal und der Betrieb der Sägerei im Winter eingeschränkt sei sowie die Zufahrtsmöglichkeiten bedingt seien.

a) Zwar wird der landwirtschaftliche Nebenbetrieb in die Ertragswertschätzung miteinbezogen, jedoch stellt Art. 10 Abs. 3 BGG klar, dass solches unter dem Aspekt, dass eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung zu bewerten ist, zu erfolgen hat. Es geht hier also nicht um eine landwirtschaftliche Nutzung. Dementsprechend sind die Mietwertansätze selbstgenutzter Geschäftsräume zur Anwendung zu bringen. Damit kann einer weiteren Privilegierung gegenüber Gewerbebetrieben in vergleichbaren Situationen in den Bauzonen entgegen gewirkt werden (vgl. Art. 24b¹quater RPG, aArt. 40 Abs. 3 RPV; Erläuterungen des Bundesamtes für Raumentwicklung zur Revision der RPV vom 04.07.2007, S. 7).

b) Tatsächlich erscheint der Betrieb der Sägerei eingeschränkt zu sein, insbesondere während der Wintermonate. Trotzdem kann von einem ganzjährigen Betrieb gesprochen werden, was der Beschwerdeführer auch nicht in Abrede stellt. Er selbst führt aus, dass die Sägerei ganzjährig als Zuerwerb betrieben wird (Eingabe des Beschwerdeführers vom 07.12.2012, S. 1). Die Vorinstanz hat den vom Beschwerdeführer behaupteten Einschränkungen bereits Rechnung getragen, indem sie die tiefst möglichen Mietwertansätze der Ertragswertschätzung zu Grunde gelegt hat. Eine weiter gehende Reduktion kommt daher nicht in Frage. Vielmehr sei daran erinnert, dass dem vorinstanzlichen Ermessen Schranken gesetzt sind. Insgesamt ist die steueramtliche Schätzung der Sägerei nicht zu beanstanden.

7. Auf die Durchführung des beantragten Augenscheins ist zu verzichten. Die vorhandene Aktenlage kann als ausreichend betrachtet werden.