

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}

2C 495/2015

Urteil vom 13. April 2016

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Seiler, Präsident,  
Bundesrichter Stadelmann,  
Bundesrichter Haag,  
Gerichtsschreiberin Genner.

Verfahrensbeteiligte

A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,

gegen

Steuerverwaltung des Kantons Schwyz.

Gegenstand

Güterschätzungen (Schätzungsverfügung; Anpassungsschätzung infolge Bewertung Bauland),

Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer II, vom 16. April 2015.

Sachverhalt:

A.

A. \_\_\_\_\_ ist Eigentümer des in der Gemeinde U. \_\_\_\_\_ (SZ) gelegenen Grundstücks GB Nr. xxx, auf dem er ein landwirtschaftliches Gewerbe betreibt. Auf dem Grundstück befinden sich das Wohnhaus, der Stall, die Remise und ein Bienenhaus. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 11'328 m<sup>2</sup>; davon liegen 9'283 m<sup>2</sup> in der Landwirtschaftszone und 2'045 m<sup>2</sup> in der Bauzone.

Am 23. Juni 2006 nahm die kantonale Steuerverwaltung eine generelle Neuschätzung per 1. Januar 2004 vor und legte folgende Werte fest:

Eigenmietwert\_ \_\_\_\_ Fr. 9'725.-\_ \_

Vermögenssteuerwert\_ Fr. 360'462.-\_ \_

Ertragswert\_ \_\_\_\_\_ Fr. 360'462.-\_ \_

Belastungsgrenze\_ \_ Fr. 445'120.-\_ \_

B.

Am 7. November 2012 kam die Steuerverwaltung auf ihre Verfügung vom 23. Juni 2006 zurück und nahm eine Anpassung der Schätzung per 1. Januar 2013 vor. Sie legte folgende Werte fest:

Eigenmietwert\_ \_\_\_\_ Fr. 10'380.–\_

Vermögenssteuerwert\_ Fr. 1'791'122.–\_

Ertragswert\_ \_\_\_\_\_ Fr. 360'472.–\_ \_

Belastungsgrenze\_ \_ Fr. 445'134.–\_ \_

Mit Einspracheentscheid vom 4. April 2014 korrigierte die kantona-le Steuerkommission die Bewertung des Baulands von Fr. 700.– pro m2 auf Fr. 600.– pro m2, was einen Vermögenssteuerwert von Fr. 1'586'612.– ergab. Der Eigenmietwert, der Ertragswert und die Belastungsgrenze wurden hingegen bestätigt. Die gegen den Einspracheentscheid gerichtete Beschwerde wies das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz am 16. April 2015 ab und bestätigte damit folgende Werte:

Eigenmietwert\_ \_\_\_\_ Fr. 10'380.–\_

Vermögenssteuerwert\_ Fr. 1'586'612.–\_

Ertragswert\_ \_\_\_\_\_ Fr. 360'472.–\_ \_

Belastungsgrenze\_ \_ Fr. 445'134.–\_ \_

C.

A. \_\_\_\_\_ erhebt am 1. Juni 2015 Beschwerde beim Bundesgericht mit den Anträgen, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und ihm die aufgelaufenen Kosten von Fr. 3'570.– zu ersetzen.

Das Verwaltungsgericht und die Steuerverwaltung schliessen auf Abweisung der Beschwerde. Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat darauf verzichtet, einen Antrag zu stellen.

Erwägungen:

1.

1.1. Der angefochtene Entscheid betrifft eine Angelegenheit des öffentlichen Rechts und wurde von einer letztinstanzlichen kantonalen Gerichtsbehörde erlassen. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten steht damit grundsätzlich offen (Art. 82 lit. a BGG, Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG, Art. 73 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG; SR 642.14]); eine Ausnahme gemäss Art. 83 BGG liegt nicht vor.

1.2. Die Festlegung des Steuer- oder Katasterwerts eines Grundstücks gilt als Endentscheid, wenn sie in einem selbständigen Verfahren unabhängig von einem konkreten Steuerveranlagungsverfahren erfolgt (Urteile 2C 827/2014 vom 1. September 2015 E. 1; 2C 873/2011 vom 22. Oktober 2012 E. 1.1; 2C 101/2010 vom 24. Juni 2010 E. 1.4). Dies ist im Kanton Schwyz der Fall: Die kantonale Steuerverwaltung legt die Eigenmietwerte und die Vermögenssteuerwerte von Grundstücken in Form selbständig anfechtbarer Verfügungen fest (§ 155 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons Schwyz vom 9. Februar 2000 [StG/SZ; SRSZ 172.200]) und eröffnet diese dem Eigentümer (§ 19 des Gesetzes des Kantons Schwyz vom 24. November 2004 über

die steueramtliche Schätzung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke [SchätzG/SZ; SRSZ 172.230]; § 20 des Gesetzes des Kantons Schwyz vom 21. April 2004 über die steueramtliche Schätzung landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe vom 21. April 2004 [LSchätzG/SZ; SRSZ 172.220]). Der kantonale Gerichtsentscheid über die Grundstückschätzung ist somit als Endentscheid im Sinn von Art. 90 BGG mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten anfechtbar.

1.3. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und als Steuerpflichtiger zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG, Art. 73 Abs. 2 StHG). Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 42 BGG und Art. 100 Abs. 1 BGG) ist einzutreten.

2.

2.1. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann eine Rechtsverletzung nach Art. 95 und Art. 96 BGG gerügt werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist folglich weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden (BGE 139 II 404 E. 3 S. 415). In Bezug auf die Verletzung von Grundrechten gilt eine qualifizierte Rüge- und Substanziierungspflicht (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 139 I 229 E. 2.2 S. 232; 136 II 304 E. 2.5 S. 314).

Das Bundesgericht prüft die Anwendung des harmonisierten kantonalen Steuerrechts durch die kantonalen Instanzen gleich wie Bundesrecht mit freier Kognition. In den Bereichen, in denen das Steuerharmonisierungsgesetz den Kantonen einen gewissen Gestaltungsspielraum belässt oder keine Anwendung findet, beschränkt sich die Kognition des Bundesgerichts auf Willkür (BGE 134 II 207 E. 2 S. 210; Urteil 2C 837/2014 vom 23. Februar 2015 E. 2.2).

2.2. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2). Die beschwerdeführende Partei kann die Feststellung des Sachverhalts unter den gleichen Voraussetzungen beanstanden, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG).

3.

Streitig ist die Anpassung der Grundstücksbewertung, welche für die Erhebung der Vermögenssteuer massgeblich ist.

3.1. Grundsätzlich wird das Vermögen zum Verkehrswert bewertet. Dabei kann der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden (Art. 14 Abs. 1 StHG; § 41 Abs. 1 StG/SZ). 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. Die Nachbesteuerung darf für höchstens 20 Jahre erfolgen (Art. 14 Abs. 2 StHG). Von diesem Wahlrecht hat der Kanton Schwyz folgendermassen Gebrauch gemacht: Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert bewertet. Unüberbaute Grundstücke in der Bauzone werden ungeachtet einer allfälligen landwirtschaftlichen Nutzung unter Berücksichtigung ihres Erschliessungszustandes besteuert (§ 42 Abs. 2 StG/SZ).

3.2. Land ist erschlossen, wenn es für die betreffende Nutzung genügend zugänglich ist und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (§ 37 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 [PBG/SZ; SRSZ 400.100]). Genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt, ausnahmsweise einen blossen Zugang voraus. Technisch hinreichend ist eine Zufahrt, wenn sie verkehrssicher und so beschaffen ist, dass sie der zu erwartenden Beanspruchung durch Benützer und öffentli-

che Dienste gewachsen ist (§ 37 Abs. 3 PBG/SZ). Die Groberschliessung besteht in der Ausstattung des Baugebietes mit den Hauptsträngen der Strassen-, Wasser-, Energie- und Abwasseranlagen (§ 37 Abs. 4 PBG/SZ). Die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung (§ 37 Abs. 4 PBG/SZ). Die Gemeinden sind für die Groberschliessung der Bauzonen verantwortlich. Sie bezeichnen die Anlagen der Groberschliessung in den Erschliessungsplänen (§ 38 Abs. 1 PBG/SZ).

3.3. Gegenstand der Schätzung nach LSchätzG bilden landwirtschaftliche Grundstücke und landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne von § 42 Abs. 1 StG/SZ, welche unter das BGG fallen und sich im Eigentum von natürlichen Personen und von nicht steuerbefreiten juristischen Personen im Sinne von § 81 StG befinden (§ 5 LSchätzG). Neben den generellen Neuschätzungen gemäss § 6 LSchätzG sind bei Bestandes-, Wert- und Nutzungsänderungen individuelle Schätzungen von landwirtschaftlichen Grundstücken und landwirtschaftlichen Gewerben von Amtes wegen vorzunehmen (§ 7 Abs. 1 LSchätzG). Schätzungen haben Gültigkeit bis zur nächsten generellen Neuschätzung oder individuellen Schätzung (§ 10 LSchätzG).

3.4. Verfügungen können auf Gesuch einer Partei oder von Amtes wegen von der erlassenden Behörde oder der Aufsichtsbehörde ausserhalb eines Revisionsverfahrens abgeändert oder aufgehoben werden, wenn sich die Verhältnisse geändert haben oder erhebliche öffentliche Interessen es erfordern und dabei der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird (§ 34 Abs. 1 der Verordnung des Kantons Schwyz vom 6. Juni 1974 über die Verwaltungsrechtspflege [VRP/SZ; SRSZ 234.110]).

4.

4.1. Die Vorinstanz erwog, die Schätzung vom 23. Juni 2006 habe für die Zukunft angepasst werden müssen, weil die in der Bauzone gelegene Fläche von 2045 m<sup>2</sup>, entgegen den Vorgaben von § 42 Abs. 2 zweiter Satz StG/SZ, als Landwirtschaftsland zum Ertragswert von insgesamt Fr. 850.– bewertet worden sei. Dies stelle eine offensichtlich fehlerhafte Rechtsanwendung dar. Die Korrektur der Bewertung sei von erheblicher Bedeutung, so dass die Interessen an der Durchsetzung des objektiven Rechts eindeutig höher zu gewichten seien als die gegenläufigen Interessen am unveränderten Fortbestand der Verfügung. Weil die Anpassung einer anfänglich fehlerhaften Verfügung im Rahmen der Güterschätzung (ausserhalb der generellen Neuschätzung und einer individuellen Schätzung) im kantonalen Steuergesetz und in den einschlägigen Ausführungsbestimmungen nicht geregelt sei, seien die Bestimmungen der VRP/SZ betreffend den Widerruf von Verfügungen ergänzend heranzuziehen. Die Voraussetzungen für eine Anpassung der Schätzung gestützt auf § 34 Abs. 1 VRP/SZ seien erfüllt.

4.2. Dagegen bringt der Beschwerdeführer vor, die Schätzungsverfügung vom 23. Juni 2006 sei in Rechtskraft erwachsen. Sie dürfe nur zu seinen Ungunsten abgeändert werden, wenn eine neue Tatsache vorliege; dies treffe hier nicht zu. Das Steuergesetz habe den Fall, dass ein rechtskräftiger Entscheid korrigiert werden müsse, abschliessend geregelt. Für die Anwendung von § 34 VRP/SZ bleibe daher kein Raum. Habe sich die Steuerbehörde geirrt und das Recht falsch angewendet, dürfe sie nicht mehr auf ihren Entscheid zurückkommen, weil dadurch die verfassungsmässigen Rechtsgüter der Rechtssicherheit und des Gutglaubensschutzes verletzt würden. Zudem begründe die Tatsache, dass der Staat aufgrund eines Fehlers zu wenige Steuern einnehme, kein öffentliches Interesse. Ansonsten könnte jede rechtskräftige, zu tiefe Veranlagung unter Berufung auf das öffentliche Interesse korrigiert werden, wodurch die vom Steuergesetz stipulierte Voraussetzung des Vorliegens einer neuen Tatsache obsolet würde.

5.

Zunächst ist die Frage zu behandeln, ob die Anpassung der Schätzung grundsätzlich zulässig ist.

5.1. Verfügungen können nach ihrer zeitlichen Geltung eingeteilt werden in sogenannte urteilsähnliche Verfügungen und Dauerverfügungen. Urteilsähnliche Verfügungen regeln ein Rechtsverhältnis für einen zeitlich abgeschlossenen Sachverhalt, während Dauerverfügungen sich auf einen nicht abgeschlossenen Sachverhalt beziehen (TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, S. 262 Rz. 76-78). Die Unterscheidung wird im Allgemeinen auf rechtsgestaltende Verfügungen angewendet. Ob sie auch in Bezug auf Feststellungsverfügungen sinnvoll ist, erscheint fraglich, kann aber offen bleiben. Feststellungs-

verfügungen sind dadurch gekennzeichnet, dass sie ein konkretes Rechtsverhältnis nicht gestalten, sondern lediglich dessen Existenz (oder Nicht-Existenz) feststellen (MARKUS MÜLLER, (Schleich) -Wege zum Verwaltungsrechtsschutz, ZBl 116/2015 S. 66). Die Steuerveranlagung ist zweifellos eine rechtsgestaltende, urteilsähnliche Verfügung. Die Grundstückschätzung hingegen ist nicht rechtsgestaltend, denn sie löst keine durchsetzbaren Rechte und Pflichten beim Adressaten aus. Sie legt den Wert fest, der in Bezug auf das Grundstück den künftigen Vermögenssteuerveranlagungen zugrunde gelegt werden soll. Dies ist keine reine Tatsachenfeststellung - eine solche rechtfertigt nicht den Erlass einer Verfügung (TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, a.a.O., S. 259 Rz. 64 drittes Lemma) -, sondern die Feststellung, welchen Wert die Behörde durch Anwendung der gesetzlichen Bewertungsregeln ermittelt hat. Das Rechtsverhältnis besteht darin, dass die steuerpflichtige Person sich bei künftigen Veranlagungen diesen Wert entgegenhalten lassen muss. Die Grundstückschätzung ist somit eine Feststellungsverfügung, welche sich wie eine Dauerverfügung auf einen nicht abgeschlossenen Sachverhalt bezieht, so dass die entsprechenden Regeln herangezogen werden können.

5.2. Erstinstanzliche Verfügungen entfalten - im Gegensatz zu Gerichtsurteilen - keine materielle Rechtskraft; sie werden lediglich rechtsbeständig (TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, a.a.O., S. 299 Rz. 9; KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Aufl. 2015, Rz. 849; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl. 2013, Rz. 713; BENOÎT BOVAY, Procédure administrative, 2. Aufl. 2015, S. 388 f.). Sie sind daher grundsätzlich, unter bestimmten Voraussetzungen, revidierbar (TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, a.a.O., S. 303 Rz. 21; KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, a.a.O., Rz. 849; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, a.a.O., Rz. 713; BOVAY, a.a.O., S. 389). Mit Bezug auf formell rechtskräftige Dauerverfügungen werden vier Konstellationen unterschieden, in denen sich die Frage eines Rückkommens stellt (vgl. BGE 140 V 514 E. 3.2) : 1. Anfängliche tatsächliche Unrichtigkeit (fehlerhafte Sachverhaltsfeststellung); 2. Nachträgliche tatsächliche Unrichtigkeit (Änderung des Sachverhalts nach Verfügungserlass bzw. Eintritt der formellen Rechtskraft); 3. Anfängliche rechtliche Unrichtigkeit (Verfügung beruht auf einer fehlerhaften Rechtsanwendung); 4. Nachträgliche rechtliche Unrichtigkeit (Änderung der massgebenden

Rechtsgrundlagen nach Verfügungserlass bzw. Eintritt der formellen Rechtskraft, vgl. BGE 135 V 201 E. 5.1 S. 204 f. mit weiteren Hinweisen).

Hier geht es um die dritte der genannten Konstellationen. Zu prüfen ist die Frage, ob eine anfänglich unrichtige Schätzungsverfügung, deren Inhalt die Basis zukünftiger Steuerveranlagungen bildet, mit Wirkung ex nunc et pro futuro abgeändert werden darf.

5.3. Der Widerruf einer Feststellungsverfügung folgt im Grundsatz den gleichen Regeln, welche für den Widerruf von Gestaltungsverfügungen gelten (KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, a.a.O., Rz. 406). Der Widerruf einer Dauerverfügung wegen unrichtiger Rechtsanwendung ist grundsätzlich zulässig, weil sich die Gesetzwidrigkeit über eine längere Zeitspanne auswirkt. Das öffentliche Interesse an der Verwirklichung des objektiven Rechts ist in diesem Fall stärker, als wenn sich die Rechtswidrigkeit in einem abgeschlossenen Ereignis erschöpft (TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, a.a.O., S. 308 Rz. 40). Die für den Widerruf von Dauerverfügungen entwickelten Grundsätze müssen auch für Feststellungsverfügungen gelten, weil diese in vergleichbarer Weise in die Zukunft wirken. Es ist im Einzelfall abzuwägen, ob die Durchsetzung des objektiven Rechts den individuellen Vertrauensschutz überwiegt (BGE 137 I 69 E. 2.3 S. 71). Dieser Grundsatz ist in § 34 Abs. 1 VRP/SZ explizit festgehalten. Nach dieser Bestimmung können Verfügungen auf Gesuch einer Partei oder von Amtes wegen von der erlassenden Behörde oder der Aufsichtsbehörde ausserhalb eines Revisionsverfahrens abgeändert oder aufgehoben werden, wenn sich die Verhältnisse geändert haben oder erhebliche öffentliche Interessen es erfordern und dabei der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird. Die Vorinstanz wendete die zweite Tatbestandsvariante an, indem sie der Korrektur der Grundstückschätzung für die Zukunft ein erhebliches öffentliches Interesse beimass. Den Vertrauensschutz erachtete sie als gewahrt.

5.4. Die Grundstückschätzung dient - unter anderem - der Erhebung der Vermögenssteuer, welche zum harmonisierten Bereich des Steuerrechts gehört (vgl. Zweiter Titel, 4. Kapitel StHG). Das Schätzungsverfahren als - hier verselbständigter - Teil des Veranlagungsverfahrens gehört ebenfalls zum harmonisierten Steuerrecht (vgl. Urteil 2C 1236/2012 vom 20. Juni 2013 E. 1.1). Indessen enthält das StHG keine Vorschriften darüber, wie das Schätzungsverfahren auszugestalten sei. Art. 14 StHG legt nur die Grundsätze fest, die der kantonale

Gesetzgeber bei der Bewertung des (beweglichen oder unbeweglichen) Vermögens zu beachten hat. Die Rückkommensgründe in Art. 51-53 StHG (Revision, Berichtigung und Nachsteuer) sind, wie die Vorinstanz richtig erwogen hat, abschliessend. Ungeachtet des offenen Wortlauts der Kapitelüberschrift ("Änderungen rechtskräftiger Verfügungen und Entscheide") sind sie jedoch auf rechtskräftige Veranlagungen zugeschnitten. Dies geht auch aus der Botschaft vom 25. Mai 1983 über die Steuerharmonisierung hervor, in der die Nachsteuer (die naturgemäss nur Veranlagungen betrifft) als Gegenstück der Revision bezeichnet wird (BB1 1983 III 137). Folglich kann aus dem Wortlaut von Art. 51 Abs. 1 StHG nicht abgeleitet werden, eine Änderung zu Ungunsten der steuerpflichtigen Person sei für alle Verfügungsarten ausgeschlossen. Auch die Auffassung des Beschwerdeführers, die Schätzungsverfügung könne nur zu seinen Ungunsten abgeändert werden, wenn eine neue Tatsache vorliege, trifft nicht zu. Erstens kann eine rechtskräftige Veranlagung grundsätzlich nur zu Gunsten der steuerpflichtigen Person revidiert werden (Art. 51 StHG; § 169 StG/SZ). Zweitens sind Schätzungsverfügungen keine Veranlagungen; wie dargelegt unterliegen sie den genannten Regeln des StHG betreffend Rückkommen nicht. Die Anpassung einer Schätzungsverfügung erfolgt ex nunc et pro futuro; rechtskräftige Veranlagungen bleiben davon unberührt. Das StHG steht somit der Anpassung einer Schätzungsverfügung nicht entgegen.

Eine willkürliche Anwendung von § 34 Abs. 1 VRP/SZ ist ebenfalls zu verneinen, nachdem diese Bestimmung lediglich einen allgemein anerkannten Grundsatz (vgl. E. 5.3) festhält. Für die Abänderbarkeit spricht schliesslich auch die Tatsache, dass bei periodischen Steuern einer Veranlagung nur für die betreffende Periode Rechtskraft zukommt, so dass die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse in einem späteren Veranlagungszeitraum anders gewürdigt werden können (BGE 140 I 114 E. 2.4.3 S. 120). Deshalb soll auch die Grundlage, auf der die Veranlagung basiert, angepasst werden können, wenn die generellen Voraussetzungen des Widerrufs erfüllt sind. Die Grundstückschätzung unterliegt somit auch ausserhalb der individuellen Neuschätzung nach § 7 LSchätzG der Anpassung für die Zukunft.

5.5. Zu prüfen bleibt, ob die Voraussetzungen für die Anpassung erfüllt sind. Dies ist der Fall, wenn die Durchsetzung des objektiven Rechts das Vertrauen in den Fortbestand der unrichtigen Verfügung überwiegt. Unter der Annahme, dass die neue Bewertung korrekt ist, ist das öffentliche Interesse an der Änderung der Schätzungsverfügung als sehr hoch einzustufen. Denn ohne Korrektur der Schätzung müsste der Staat hinnehmen, dass das Grundstück auch in Zukunft Jahr für Jahr zu Unrecht zu einem Vermögenssteuerwert von Fr. 360'462.– besteuert wird anstatt zu einem solchen von Fr. 1'586'612.–. Mit Blick auf das grosse fiskalische Interesse hat die Vorinstanz das in § 34 VRP/SZ genannte Erfordernis des erheblichen öffentlichen Interesses ohne Willkür bejaht. Nachdem der Beschwerdeführer eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben nach Art. 9 BV nur behauptet, nicht aber begründet, sind die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes nicht im Einzelnen zu prüfen (vgl. E. 2.1). Es ergibt sich, dass die Anpassung der Schätzungsverfügung vom 23. Juni 2006 mit Wirkung ab 1. Januar 2013 zulässig ist.

6.

6.1. Als Eventualbegründung, d. h. für den Fall, dass die Anpassung der Schätzungsverfügung zulässig sein sollte, bringt der Beschwerdeführer vor, der Vermögenssteuerwert müsse "dennoch massiv reduziert" werden. Gemäss der Aktennotiz des Bauamts U. \_\_\_\_\_ vom 26. Februar 2013 sei das eingezonte Land weder technisch noch rechtlich hinreichend erschlossen. Bauland, welches nicht groberschlossen sei und deshalb nicht überbaut werden könne, dürfe nicht als Bauland geschätzt werden. Die telefonische Auskunft des Bauamts U. \_\_\_\_\_ vom 25. Februar 2014, auf die sich die Vorinstanz ebenfalls stütze, stehe im Widerspruch zur Aktennotiz vom 26. Februar 2013. Dort habe die Gemeinde U. \_\_\_\_\_ die Groberschliessung verneint. Telefonische Auskünfte seien keine Beweismittel, da sie von der beschwerdeführenden Partei nicht überprüft werden könnten. Deshalb habe er einen Augenschein und die Befragung des damaligen Gemeindepräsidenten beantragt. Die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör verletzt, indem sie diesen Antrag abgewiesen habe.

6.2. Die Vorinstanz stützt sich auf die Aktennotiz des Bauamts U. \_\_\_\_\_ vom 26. Februar 2013. Diese wurde offenbar im Einspracheverfahren von der Steuerverwaltung eingeholt. Zudem nimmt sie Bezug auf eine Telefonnotiz vom 25. Februar 2014, welche ebenfalls während des Einspracheverfahrens erstellt wurde. Die Notiz vom 25. Februar 2014 dokumentiert ein Telefongespräch selbigen Tages mit jenem Mitarbeiter des Bau-

amtes U. \_\_\_\_\_, welcher auch die Aktennotiz vom 26. Februar 2013 verfasst hatte. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers handelt es sich bei der Telefonnotiz vom 25. Februar 2014 um ein Beweismittel, denn diese ist geeignet, die streitige Tatsache des Erschliessungszustands zu beweisen. Beweise unterliegen generell der freien Würdigung durch die Verwaltungsbehörden und unterinstanzlichen Gerichte. Als Teil der Sachverhaltsfeststellung wird die Beweiswürdigung vom Bundesgericht nur unter dem Blickwinkel der Willkür geprüft (vgl. E. 2.2).

6.3. Die Aktennotiz des Bauamts U. \_\_\_\_\_ vom 26. Februar 2013 lautet folgendermassen:

”Am 14.11.12 wurde unsrerseits gegenüber der kantonalen Steuerverwaltung bestätigt, dass derzeit keine geeignete Erschliessung für das besagte Bauland existiert, und es somit nicht überbaubar ist.

Am 13.02.13 hat der kantonale Rechtsdienst sich uns gegenüber dahingehend geäussert, dass der bestehende Weg (Feinerschliessung) zurzeit nur ein Wohnhaus erschliesst. Eine Zufahrt und Verkehrserschliessung für mehrere Häuser über einen Weg, der ausserhalb der Bauzonen liegt, ist raumplanungsrechtlich in der Regel nicht zulässig. Für einen Ausbau des bestehenden Wohnhauses ist die bisherige Zufahrt wohl noch ausreichend. Ob auch die restliche Bauzone auf KTN xxx über den bestehenden Weg technisch hinreichend zu erschliessen ist, ist wohl eher zu verneinen, zumal das bestehende Fusswegrecht von 1866 bloss für Vieh, Wagen und Karren - nicht aber für weitere Wohnhäuser - ausreichend sein dürfte. Im Weiteren hätte sich bei einem allfälligen Strassenausbau der Grundeigentümer an den Kosten zu beteiligen.

Fazit: Das eingezonte Land ist weder technisch noch rechtlich hinreichend erschlossen. Eine technisch hinreichende Erschliessung wäre allenfalls über einen Ausbau (Kostenübernahme durch Eigentümer) denkbar. Privat-Rechtlich müsste die Erschliessung wohl über eine Enteignung (Ausgang unklar) angestrebt werden. Öffentlich-Rechtlich scheint raumplanungsrechtlich eine Erschliessung über einen Weg der ausserhalb der Bauzone liegt nicht zulässig.”

Die Telefonnotiz vom 25. Februar 2014 lautet folgendermassen:

”Herr B. \_\_\_\_\_ erklärte mir, dass gemäss Zonenplanrevision 1996 und des entsprechenden Erschliessungsplans 1996 die Groberschliessung des Grundstücks GB-Nr. xxx U. \_\_\_\_\_ besteht. Vorliegend könne erschliessungsmässig höchstens die Feinerschliessung des Grundstückes noch Gegenstand von Abklärungen sein. (...).”

Die Telefonnotiz vom 25. Februar 2014 erscheint als Klarstellung der - zugegebenermassen unpräzise formulierten - Aktennotiz des Bauamts U. \_\_\_\_\_ vom 26. Februar 2013. Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers wird in der Aktennotiz die Groberschliessung der Baulandfläche nicht ausdrücklich verneint; vielmehr fehlt es an einer Differenzierung zwischen Grob- und Feinerschliessung. Dies steht indessen einer Berücksichtigung des Verkehrswerts in Anwendung von § 42 Abs. 2 StG/SZ nicht entgegen, da der gesetzliche Begriff des Erschliessungszustands keinen Mindestgrad der Groberschliessung verlangt (Urteil 2C 873/2011 vom 22. Oktober 2012 E. 7.1). Es ist zudem nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz die Aussage der Telefonnotiz vom 25. Februar 2014, wonach das Bauland groberschlossen sei, als wahr erachtete. Dies umso weniger, weil die Gemeinden für die Groberschliessung der Bauzonen verantwortlich sind und gemäss der verbindlichen Feststellung der Vorinstanz die Groberschliessung dieser Grundstücksfläche bereits im Erschliessungsplan 1996 enthalten war. Somit durfte die Vorinstanz in antizipierter Beweiswürdigung (vgl. BGE 141 I 60 E. 3.3 S. 64; 136 I 229 E. 5.3 S. 236; 134 I 140 E. 5.3 S. 148) auf einen Augenschein und auf die Befragung des damaligen Gemeindepräsidenten verzichten: Aufgrund der vorliegenden Unterlagen war sie willkürfrei zur Überzeugung gelangt, dass weitere Beweismassnahmen nichts am Beweisergebnis ändern würden. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

6.4. Nach dem Gesagten durfte die Vorinstanz ohne Willkür davon ausgehen, dass das Grundstück des Beschwerdeführers, soweit es in der Bauzone liegt, groberschlossen, aber noch nicht vollständig feinerschlossen ist. Gestützt auf die Bestimmungen des SchätzG und der zugehörigen Ausführungserlasse wurde der Erschliessungszustand durch einen Abschlag von 10% berücksichtigt, ebenso die Realisierungsmöglichkeit in vier Jahren. Aus der Verrechnung des Abschlags von 20% mit kleineren Zu- und Abschlägen bei den übrigen Bewer-

tungskriterien resultierte ein Abschlag von insgesamt 13% von Fr. 700.– pro m2 (Richtpreis für Bauland in der betreffenden Bauzone). Der so ermittelte Preis von Fr. 609.– pro m2 wurde auf Fr. 600.– pro m2 gerundet. Diese Bewertung ist nicht zu beanstanden, zumal der Beschwerdeführer nichts dagegen vorbringt. Damit bleibt es beim Vermögenssteuerwert von Fr. 1'586'612.–.

7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz die Verfügung vom 7. November 2012 zu Recht bestätigt hat. Die Beschwerde ist abzuweisen.

Der unterliegende Beschwerdeführer trägt die Gerichtskosten (Art. 66 Abs. 1 BGG). Ausgangsgemäss ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 68 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.– werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer II, und der Eidgenössischen Steuerverwaltung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 13. April 2016

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Seiler

Die Gerichtsschreiberin: Genner