

S. 98 / Nr. 23 Bundesrechtliche Abgaben (d)

BGE 70 I 98

23. Auszug aus dem Urteil vom 26. Mai 1944 i. S. W. R. gegen Rekurskommission des Kantons Solothurn.

Seite: 98

Regeste:

Wehroper:

1. Bei der Bemessung des Wehroperwertes von Wohn- und Geschäftshäusern nach dem Bruttoertrag (Art. 11 VBG) ist der Mietwert vorübergehend leerstehender Wohnungen mitzuberecksichtigen.

2. Einer Bewertung nach Art. 11 VBG kann nicht entgegengehalten werden, die Liegenschaften anderer Steuerpflichtiger im Kanton seien in dem in Art. 14 VBG vorgesehenen Verfahren im Anschluss an bestehende kantonale Steuerschätzungen eingeschätzt worden.

Sacrifice pour la défense nationale:

1. Lors de la fixation de la valeur imposable des maisons d'habitation et des locaux commerciaux sur la base du rendement brut (art. 11 de l'Ordonnance du 26 décembre 1939 concernant l'évaluation des immeubles en vue de la contribution fédérale de crise), il faut aussi tenir compte de la valeur locative des logements qui sont momentanément inoccupés.

2. On ne saurait opposer à une évaluation fondée sur l'art. 11 précité que les immeubles d'autres contribuables dans le canton auraient été estimés, selon la procédure fixée par l'art. 14, sur le fondement de taxations fiscales cantonales déjà opérées.

Sacrificio per la difesa nazionale:

1. Nel fissare in base al reddito lordo il valore imponibile delle case d'abitazione e delle case che servono ad aziende commerciali (art. 11 dell'ordinanza 26 dicembre 1939 concernente la valutazione dei fondi per la contribuzione federale di crisi) devesi tener conto anche del valore locativo degli appartamenti momentaneamente disabitati.

2. Ad una valutazione fondata sull'art. 11 suddetto non si potrebbe opporre che gli immobili d'altri contribuenti nel cantone sono stati stimati, giusta la procedura stabilita dall'art. 14, in base a tassazioni fiscali cantonali già esistenti.

A. Laut Entscheidung der kantonalen Rekurskommission Solothurn vom 26. Januar 1944 ist, gemäss Art. 11 VBG, als Steuerwert der Grundstücke des Beschwerdeführers, der zu 7 % kapitalisierte Bruttoertrag eingesetzt worden, wobei zu der effektiven Mietzinseinnahme des Jahres 1939 der Mietwert einer leerstehenden Wohnung hinzugerechnet wurde.

B. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird geltend gemacht, die Rekurskommission habe die Vorschriften des Wehroperbeschlusses und die Verfügung des Finanzdepartements vom 26. Dezember 1939

Seite: 99

betreffend die Bewertung der Grundstücke dadurch verletzt, dass sie den Mietwert einer während des Jahres 1939 leerstehenden Wohnung anrechnete. Die angefochtene Schätzung beruhe zudem auf einer Verletzung von Art. 4 BV, da der Wehroperwert der Liegenschaften im Kanton Solothurn sonst allgemein auf Grund von Brandassekuranz und Katasterschätzung festgesetzt worden sei. Der Beschwerdeführer habe ein Recht auf Gleichbehandlung mit den übrigen Steuerpflichtigen.

Das Bundesgericht hat die Beschwerde abgewiesen

in Erwägung:

1. Nach Art. 20 Abs. 1 WOB wird der Wehroperwert von Grundstücken unter billiger Berücksichtigung des Verkehrswertes und des Ertragswertes berechnet. Das eidgenössische Finanzdepartement hat im Rahmen des ihm in Art. 20, Abs. 5 WOB erteilten Auftrages bestimmt, dass bei Wohn- und Geschäftshäusern als massgebender Abgabewert in der Regel der zu 6 bis 7 % kapitalisierte Bruttoertrag des Jahres 1939 angenommen werden dürfe (Art. 11 VBG). Dass dabei bei Miethäusern der Mietwert vorübergehend leerstehender Wohnungen mitberecksichtigt werden muss, folgt aus der Überlegung, dass Ertragswert und Verkehrswert von Gebäuden bestimmt werden durch die dauernden Erträge. Gelegentliche Ausfälle im Mietertrag, die sich etwa daraus ergeben, dass ein Mieter auszieht und ein neuer Mieter nicht sofort gefunden werden kann, wirken sich in ihnen in der Regel nicht aus. Darum wäre es unrichtig, bei Berechnung eines nach Ertrags- und Verkehrswert bestimmten Steuerwertes eines Miethauses nur auf die tatsächlichen Mietzinseingänge abzustellen in einem Falle, wo damit nicht der ganze Mietzinsertrag erfasst wird, der als normaler Bruttoertrag der Schätzungsobjekte anzusehen ist. Dass der Mietwert unbewohnter Wohnungen mitberecksichtigt

werden muss, ergibt sich übrigens auch aus Art. 11 VBG selbst. Denn dort wird die Bewertung nichtbewohnter

Seite: 100

Gebäude nach dem Mietwert vorgeschrieben. Was für nichtbewohnte Gebäude gilt, trifft offenbar auch zu, wo Miethäuser vorübergehend nicht ganz besetzt sind. In Art. 11 VBG ist denn auch nicht vorgesehen, dass der «Bruttoertrag des Jahres 1939», die in diesem Jahr tatsächlich erzielte Einnahme, der Bewertung schlechweg zu Grunde zu legen sei. Es wird gesagt, dass a in der Regel» so vorgegangen werden könne, womit der nötige Raum für die freiere Anwendung der Bewertungsvorschrift in besonderen Fällen gelassen ist. Hier war es richtig, den Mietwert der am 1. Januar 1940 leerstehenden Wohnung bei Ermittlung des Steuerwertes der Liegenschaften des Beschwerdeführers zu berücksichtigen. Im übrigen hat die Rekurskommission den höchsten Kapitalisierungsansatz gewählt, was zu einer Bewertung führt, die sich an der untern Grenze hält.

Dass in andern Fällen anders vorgegangen, Grundstücke nicht auf Grund des Bruttoertrages, sondern in Anlehnung an die bestehenden kantonalen Steuerschätzungen bewertet wurden, kann der Bewertung nach Art. 11 VBG nicht entgegengehalten werden. Die Feststellung des Wehropferwertes in dem in Art. 14 ff. VBG vorgesehenen Verfahren auf Grund der kantonalen Schätzungen ist beschränkt auf a brauchbare Schätzungen». Der Steuerpflichtige kann sie nur verlangen, wenn damit im Ergebnis eine Bewertung nach Gesetz (Art. 20 WOB) erreicht wird. Doch kann eine Verletzung von Bundesrecht oder ein Verstoss gegen das Gebot der Rechtsgleichheit darin nicht liegen, dass eine Schätzung auf dieser Grundlage abgelehnt wurde, weil jene Voraussetzung nicht zutrifft (BGE 68 I S. 182