Verordnung über die amtlichen Grundstückschätzungen (Steuer- und Pfandschätzungen)

vom 3. Januar 1984

Der Regierungsrat des Kantons Appenzell A.Rh.,

gestützt auf Art. 80 Abs.3 des Gesetzes vom 27. April 1958[1] über die direkten Steuern (StG), Art. 235 Abs. 4 des Gesetzes vom 27. April 1969[2] über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches[3] (EG zum ZGB) sowie Art. 1 Abs. 2 der Verordnung vom 29. Mai 1947[4] zum Bundesgesetz[5] vom 12. Dezember 1940 über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (VLEG),

verordnet:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Diese Verordnung findet Anwendung auf die Grundstückschätzungen für die Steuerveranlagung, die Errichtung von Gülten und Schuldbriefen sowie für die Schätzungen nach der Verordnung über die Schätzung landwirtschaftlicher Heimwesen und Liegenschaften (Eidgenössisches Schätzungsreglement) vom 28. Dezember 1951[6].

Art. 2 Schätzungsobjekte

Nach Massgabe dieser Verordnung werden mit ihren Bestandteilen geschätzt:

---

1) bGS 621.11
2) bGS 211.1
3) SR 210
4) bGS 213.112
5) SR 211.412.12
6) SR 211.412.123

a) Grundstücke im Sinne des Schweizerischen Zivilgesetzbuches[1)] (Art. 655 und Art. 667), nämlich:
   – die Liegenschaften,
   – die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte,
   – die Bergwerke,
   – die Miteigentumsanteile an Grundstücken, insbesondere das Stockwerkeigentum;
b) Gebäude, welche nicht Bestandteil eines Grundstückes sind, die jedoch unter die Steuerpflicht fallen oder bei denen eine Grundpfanderrichtung eine Schätzung voraussetzt;
c) Alprechte und ähnliche Nutzungsrechte des kantonalen Rechtes.

Art. 3 Ausnahmen

Nicht zu schätzen sind Grundstücke, welche keinerlei Nutzbarmachung gestatten und keinen Ertrag abwerfen, insbesondere:
– öffentliche Strassen, Brücken, Wege, Plätze, Trottoirs, Parkanlagen, Friedhöfe, Feuerweiher, Flüsse und Seen;
– öffentliche Kleinbauten wie Telefonkabinen, Denkmäler, Brunnen;
– die im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft und ihrer Anstalten stehenden Grundstücke, soweit das eidgenössische Recht die Besteuerung ausschliesst;
– Grundstücke, deren Eigentümer nach kantonalem Steuerrecht von der Steuerpflicht vollständig befreit sind[2)].

Art. 4 Rechte und Lasten

[1] Bei der Schätzung sind alle wirtschaftlich mit dem Grundstück verbundenen Nutzungen, Rechte und Lasten zu berücksichtigen, welche seinen Wert beeinflussen.

[2] Die Grundpfandlasten sind nicht zu berücksichtigen.

Art. 5 Schätzungsgrundlagen

[1] Bestand und Umfang des Schätzungsobjektes richten sich nach den Eintragungen im Grundbuch und den tatsächlichen Gegebenheiten im Zeitpunkt der Schätzung.

[1)] SR 210
[2)] Art. 9 StG (bGS 621.11)

[2] Ist die Fläche eines Grundstückes nicht genau bekannt, so ist sie zu schätzen.

[3] Bei Grundstücken landwirtschaftlicher Bergbetriebe und bei Alpen kann statt auf das Flächenmass auf die ortsübliche Ertragseinheit (Grossvieheinheit, Dürrfutterertrag, Stoss, Alprecht usw.) abgestellt werden.

Art. 6 Gesamt- und Einzelschätzung

[1] Gehören mehrere wirtschaftlich eine Einheit bildende Grundstücke dem gleichen Eigentümer, so sind sie als Gesamtheit zu schätzen.

[2] Einzelne Teile sind gesondert zu schätzen, wenn sie einzeln verpfändet sind, Einzelpfandrechte vorgesehen werden oder eine Einzelschätzung sonst geboten ist.

Art. 7 Festsetzung der Werte

[1] Gelangen die Schätzer zu unterschiedlichen Ergebnissen, so ist jener Betrag massgebend, dem die Mehrheit der Schätzer zustimmt.

[2] Fehlt eine solche Übereinstimmung, so wird das Mittel aus den unterschiedlichen Ergebnissen als massgebender Wert angenommen.

Art. 8 Einteilung der Grundstücke

Für die Schätzung ist zwischen nichtlandwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Grundstücken zu unterscheiden.

Art. 9 Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke

[1] Grundstücke, die nicht vorwiegend der land- oder forstwirtschaftlichen Nut-zung dienen, gelten als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke.

[2] Als nichtlandwirtschaftliche Grundstücke gelten auch Grundstücke, die wohl land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, bei denen sich jedoch der Handelswert nach andern Nutzungsmöglichkeiten ausrichtet. Art. 10 Abs. 2 bleibt vorbehalten.

[3] Zu den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken gehören insbesondere auch die Gärtnereien, Baumschulen und ähnliche Betriebe.

Art. 10 Landwirtschaftliche Grundstücke

[1] Grundstücke, die ausschliesslich oder vorwiegend der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen und bei denen diese Nutzungsart im Wesentlichen für deren Handelswert preisbildend ist, gelten als landwirtschaftliche Grundstücke.

[2] Die dem Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen[1)] unterstellten Grundstücke gelten als landwirtschaftliche Grundstücke.

Art. 11 Gemischte Betriebe

Grundstückteile, die nach ihrer Bestimmung oder nach der gegenwärtigen oder zukünftigen Nutzung andern als land oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, sind nach den Normen für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke zu schätzen.

II. Schätzungswerte und Schätzungsregeln

Art. 12 Wertgrössen

Die Schätzungsorgane haben zu ermitteln:

a) für die Steuerveranlagungsbehörde:
- den Verkehrswert sämtlicher Grundstücke;
- den Ertragswert der landwirtschaftlichen Grundstücke, erhöht um allfällige Verkehrswert-Zuschläge für Grundstückteile, bei denen sich der Wert aus der vorhandenen oder gebotenen nichtlandwirtschaftlichen Nutzung bestimmt;

b) für die Festsetzung der Belastungsgrenzen:
- den Ertragswert der landwirtschaftlichen Grundstücke, erhöht um allfällige Verkehrswert-Zuschläge für Grundstückteile, bei denen sich der Wert aus der vorhandenen oder gebotenen nichtlandwirtschaftlichen Nutzung bestimmt;
- den Schätzungswert nach dem Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (LEG)[2)] für die landwirtschaftlichen Grundstücke;
- auf Verlangen des Eigentümers die Belastungsgrenze für die Errichtung einer Gült;
- den Verkehrswert der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke für die Errichtung von Schuldbriefen.

Art. 13 Verkehrswert

[1] Der Verkehrswert entspricht dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend verkauft werden.

[1)] SR 211.412.12 (Art. 2)
[2)] SR 211.412.12

[2] Preise, die zufolge persönlicher oder sonst im Einzelfall ungewöhnlicher Verhältnisse erzielt werden, wie Preise bei Kauf unter Verwandten, Liebhaber- und ähnliche Ausnahmepreise, sind nicht zu berücksichtigen.

[3] Wenn keine tauglichen Vergleichspreise vorhanden sind, ist der Verkehrswert überbauter Grundstücke aufgrund des Ertragswertes und des Realwertes nach Massgabe der Bedeutung dieser Werte zu ermitteln.

[4] Der Verkehrswert ist so zu schätzen, dass das Schätzungsergebnis voraussichtlich für längere Zeit Bestand hat.

Art. 14 Ertragswert der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke

Der Ertragswert bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken entspricht dem kapitalisierten Mietwert zu einem Satze, der ausser einer angemessenen Verzinsung des investierten Kapitals auch die bei richtiger Bewirtschaftung entstehenden Unkosten berücksichtigt.

Art. 15 Ertragswert der landwirtschaftlichen Grundstücke

[1] Als Ertragswert gilt das Kapital, für das der Zins (Landgutsrente) zum mittleren Satz für erste Hypotheken bei landesüblicher Bewirtschaftung im Mittel mehrerer Jahre aus dem Heimwesen oder der Liegenschaft erzielt werden kann.

[2] Der Ertragswert wird nach den Vorschriften der Bundesgesetzgebung über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen geschätzt[1)].

Art. 16 Schätzungswert nach LEG[2)]

Der Schätzungswert nach LEG 2) ergibt sich aus dem Ertragswert zuzüglich eines allfälligen Zuschlages von höchstens fünfundzwanzig Prozent[3)].

Art. 17 Realwert

[1] Der Realwert eines Grundstückes setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Neuwert abzüglich Minderwert) der Gebäude, den Baunebenkosten und dem Anlagewert des Bodens.

[2] Umschwung, der das übliche Mass übersteigt und ohne Beeinträchtigung des Wertes der vorhandenen Gebäude anderweitig verwendet werden

---

[1)] Art. 6 Abs. 1 des BG über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen, SR 211.412.12; Art. 5 und 10 des eidg. Schätzungsreglementes, SR 211.412.123

[2)] SR 211.412.12

[3)] Art. 6 Abs. 2 des BG über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen, SR 211.412.12; Art. 11 des eidg. Schätzungsreglementes, SR 211.412.123

könnte, ist nicht in die Realwertberechnung einzubeziehen und gesondert zu bewerten.

Art. 18 Neuwert

Als Neuwert gilt die Kostensumme, die für die Erstellung des Gebäudes in gleicher Art und Grösse sowie gleichem Ausbau am betreffenden Standort aufzuwenden ist. Ausser Betracht fallen die Kosten, die nicht auf das Gebäude selbst entfallen.

Art. 19 Minderwert

Als Minderwert gilt die wertmässige Einbusse, die der Neuwert eines Gebäudes seit der Erbauung zufolge Alters, Abnützung oder aus andern Gründen erlitten hat.

Art. 20 Zeitwert

Als Zeitwert gilt der Zustandswert eines Gebäudes. Er ergibt sich aus dem Neuwert abzüglich des Minderwertes.

Art. 21 Bauland

Bei der Schätzung des Verkehrswertes von Bauland sind die örtlichen Verhältnisse, die Grösse und Entwicklungsfähigkeit der Ortschaft oder Gegend, die allgemeine und besondere Lage, die gebotenen Ausnützungsmöglichkeiten, der Erschliessungsgrad sowie die Nachfrage und Überbauungswahrscheinlichkeit angemessen zu berücksichtigen.

Art. 22 Überbautes Land

[1] Bei der Schätzung des Verkehrswertes von überbautem Land bestimmt sich der Wertanteil des Bodens nach dem Mass der durch die vorhandenen Gebäude erzielten wirtschaftlichen Nutzung.

[2] Bei Neubauten richtet sich der Wert des Bodens in der Regel nach den Bodenpreisen der Umgebung unter Hinzurechnung der Erschliessungskosten sowie unter Berücksichtigung der durch die Überbauung erzielten Nutzung des Bodens.

Art. 23 Baurecht

[1] Wo aufgrund einer Personaldienstbarkeit oder eines selbständigen und dauernden Rechtes gesondertes Eigentum an Bauten und Boden besteht, wird der Verkehrswert nach Massgabe der besonderen Rechtsverhältnisse auf Gebäude und Boden aufgeteilt.

[2] Bei der Schätzung des Verkehrswertes sind insbesondere Dauer und Umfang des Rechtes, der Baurechtszins oder die einmalige Entschädigung für die Einräumung des Rechtes, die übrigen Nutzungsrechte und das Schicksal des Gebäudes nach Ablauf der Baurechtsdauer zu berücksichtigen.

[3] Steht das Baurecht aufgrund eines Grunddienstbarkeitsvertrages einem Grundstück zu, erfolgt dessen wertmässige Berücksichtigung beim berechtigten und belasteten Grundstück.

Art. 24 Stockwerkeigentum

[1] Die zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Miteigentumsanteile an Grundstücken sind gesondert zu schätzen.

[2] Bei der Schätzung des Verkehrswertes sind die nicht in den Wertquoten erfassten besonderen Investitionen und Nutzungsanteile der einzelnen Stockwerkeigentümer im Ertrags- und Realwert zusätzlich zu berücksichtigen.

Art. 25 Gewerbe und Industrie

Bei der Schätzung des Verkehrswertes von Grundstücken, die ausschliesslich oder vorwiegend gewerblichen oder industriellen Zwecken dienen, sind insbesondere auch der Standort, die Dauerhaftigkeit und Zweckmässigkeit der Anlagen und ihre technische Abnützung sowie die anderweitige Verwendbarkeit und die Möglichkeit des Verkaufs angemessen zu berücksichtigen.

Art. 26 Waldungen

[1] Der Ertragswert von Waldungen stützt sich auf den Reinertrag der durch den Wirtschaftsplan geregelten Nutzung und, wo kein Wirtschaftsplan besteht, auf die bei nachhaltiger Bewirtschaftung zulässige Nutzung.

[2] Wurde die Waldung nicht genutzt, so wird auf den nach den örtlichen Verhältnissen zu erwartenden Holzzuwachs abgestellt.

[3] Vorbehalten bleibt die Schätzung des Ertragswertes nach den Vorschriften des eidgenössischen Schätzungsreglementes[1)].

Art. 27 Zuschläge zum landwirtschaftlichen Ertragswert

Grundstückteile, die nach ihrer Bestimmung oder nach gegenwärtiger oder zukünftiger Nutzung andern als land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken

---

[1)] SR 211.412.123 (Art. 1 Abs. 2 und Art. 5)

dienen, sind zum Verkehrswert zu schätzen. Das Ergebnis wird als Zuschlag zum landwirtschaftlichen Ertragswert hinzugerechnet.

Art. 28 Landwirtschaftlicher Boden

Wo der Verkehrswert des Bodens landwirtschaftlicher Grundstücke nicht aufgrund von Vergleichspreisen zuverlässig geschätzt werden kann, ist er in ein tragbares Verhältnis zum Ertragswert zu setzen.

III. Organisation und Zuständigkeiten

Art. 29 Schätzungskommissionen

[1] Für jeden Bezirk wird eine nichtlandwirtschaftliche und für alle drei Bezirke zusammen eine landwirtschaftliche Schätzungskommission bestellt.

[2] Wo die Verhältnisse oder die Organisation es erfordern, können weitere Kommissionen bestellt werden.

[3] Die Präsidenten und Mitglieder werden für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt und sind wieder wählbar, jedoch längstens bis zum Ende des Amtsjahres, in welchem sie das 70. Altersjahr vollenden.

Art. 30 Nichtlandwirtschaftliche Schätzungskommission

[1] Die nichtlandwirtschaftliche Schätzungskommission besteht aus dem Präsidenten und zwei Mitgliedern. Der Präsident und ein Mitglied werden vom Regierungsrat, ein Mitglied wird vom Gemeinderat gewählt. Der Präsident oder das vom Regierungsrat gewählte Mitglied hat über hinreichende Baufachkenntnisse zu verfügen. Das vom Gemeinderat bezeichnete Mitglied wirkt bei den Schätzungen in seiner Wohngemeinde mit, muss mit den örtlichen Verhältnissen vertraut und nach Möglichkeit ebenfalls baufachkundig sein.

[2] Diese Schätzungskommission schätzt die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke. Wenn die Schätzung es erfordert, ist der Präsident der landwirtschaftlichen Schätzungskommission beizuziehen.

Art. 31 Landwirtschaftliche Schätzungskommission

[1] Die landwirtschaftliche Schätzungskommission besteht aus dem Präsidenten und zwei Mitgliedern. Der Präsident und ein Mitglied werden vom Regierungsrat, ein Mitglied wird vom Gemeinderat gewählt. Der Präsident hat über besondere landwirtschaftliche Fachkenntnisse und das vom Regierungsrat gewählte Mitglied hat in der Regel über hinreichende Kenntnisse im Baufach zu verfügen. Das vom Gemeinderat bezeichnete Mitglied wirkt

bei den Schätzungen in seiner Wohngemeinde mit, muss mit örtlichen Verhältnissen vertraut sein und nach Möglichkeit über landwirtschaftliche Fachkenntnisse verfügen.

[2] Diese Schätzungskommission schätzt die landwirtschaftlichen Grundstücke. Wenn die Schätzung es erfordert, ist der Präsident der nichtlandwirtschaftlichen Schätzungskommission beizuziehen.

Art. 32 Grundbuchverwalter

Der Grundbuchverwalter führt das Sekretariat der Schätzungskommission. Er kann bei Bedarf zur Vornahme der Schätzung beigezogen werden.

Art. 33 Ersatzmänner

[1] Der Regierungsrat bezeichnet die Ersatzmänner für die von ihm gewählten Präsidenten und Mitglieder.

[2] Der Gemeinderat regelt die Stellvertretung für die von ihm bezeichneten Mitglieder.

[3] Ist der Präsident, das vom Regierungsrat gewählte Mitglied und Ersatzmitglied verhindert, kann auch ein für einen andern Bezirk zuständiger Schätzer als Ersatzmann amten.

Art. 34 Sachverständige

[1] Wenn die Schätzung besondere, den Mitgliedern abgehende Fachkenntnisse erfordert, hat die Schätzungskommission durch Vermittlung der kantonalen Steuerverwaltung einen oder mehrere Sachverständige beizuziehen.

[2] Für die Schätzung von Grundstücken mit grösseren gewerblichen oder industriellen Betrieben haben in der Regel Sachverständige mitzuwirken.

[3] Die Forstorgane sind bei der Schätzung von Waldungen, die für die Grundstückschätzung von erheblicher Bedeutung sind, beizuziehen.

Art. 35 Ausstand

[1] Der Ausstand der Schätzungsorgane und der von ihnen beigezogenen Sachverständigen richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften der kantonalen Zivilprozessordnung[1)]).

[1)] bGS 231.1 (Art. 25 ff.)

[2] Ist ein Ausstandsgrund streitig, so entscheidet die Schätzungskommission in Abwesenheit des Betroffenen.

Art. 36 Schweigepflicht

Die Schätzungsorgane haben über die bei ihrer Tätigkeit gemachten Feststellungen und Wahrnehmungen gegenüber Drittpersonen Stillschweigen zu beachten (Art. 157 StG[1)]).

Art. 37 Örtliche Zuständigkeit

[1] Erstrecken sich Grundstücke, die wirtschaftlich eine Einheit bilden und dem gleichen Eigentümer gehören, über mehrere Gemeinden, so ist die Schätzungskommission jener Gemeinde zuständig, in welcher die grössere Fläche liegt.

[2] Für die Schätzung pfandfreier oder gesondert verpfändeter Grundstücke ist die Schätzungskommission jener Gemeinde zuständig, in welcher sich das Grundstück befindet (Art. 6 Abs. 2).

[3] Die Schätzung von Liegenschaften, von denen sich einzelne Parzellen in einem andern Kanton befinden, erfolgt im Einvernehmen mit den Schätzungsorganen dieses Kantons.

Art. 38 Sachliche Zuständigkeit

[1] Die sachliche Zuständigkeit der nichtlandwirtschaftlichen oder der landwirtschaftlichen Schätzungskommission richtet sich nach dem Charakter der betreffenden Grundstücke.

[2] Bilden mehrere Grundstücke eine betriebliche Einheit oder handelt es sich um einen gemischten Betrieb, so richtet sich die sachliche Zuständigkeit nach dem wirtschaftlich überwiegenden Teil (Art. 6 Abs. 1).

IV. Durchführung der Schätzung

Art. 39 Total- und Teilrevisionen

[1] Der Regierungsrat kann für den ganzen Kanton oder gemeindeweise Total- und Teilrevisionen anordnen[2)].

[2] In jedem Fall ist ein Grundstück innert zehn Jahren einmal neu zu schätzen.

[1)] bGS 621.11
[2)] Art. 80 Abs. 2 StG, bGS 621.11

Art. 40 Zwischenrevisionen

[1] Der Eigentümer und die Steuerbehörde können jederzeit eine neue amtliche Grundstückschätzung verlangen.

[2] Wenn das Grundbuchamt oder die Steuerbehörde feststellt, dass eine Schätzung in erheblichem Masse überholt ist, so ist eine Neuschätzung anzuordnen.

[3] Eine neue Schätzung ist insbesondere nach Vornahme von Neu-, Um- und Anbauten von Amtes wegen anzuordnen.

[4] Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Anpassung und Bereinigung von Schätzungen (Art. 53–55).

Art. 41 Anmeldung zur Schätzung

Begehren um Zwischenrevisionen sind dem Grundbuchamt derjenigen Gemeinde einzureichen, in welcher sich das Grundstück ganz oder zum flächenmässig grösseren Teil befindet.

Art. 42 Vorbereitung der Schätzung

[1] Das Grundbuchamt klärt alle mit der Schätzung zusammenhängenden Vorfragen ab, beschafft die Unterlagen, bereitet das Schätzungsprotokoll vor und überweist die Akten dem Präsidenten der zuständigen Schätzungskommission.

[2] Für die Ermittlung der Bauwerte (Neu- und Zeitwert) können zu Vergleichszwecken die Aufzeichnungen der Assekuranzschätzung herangezogen werden[1)].

[3] Der Präsident veranlasst die Einladungen an die Schätzer und die Anzeigen an die Eigentümer über den Zeitpunkt der Schätzung.

[4] Allfällige Ausstandsgründe[2)] sind dem Präsidenten rechtzeitig zu melden.

Art. 43 Vornahme der Schätzung

[1] Die Schätzung ist aufgrund einer eingehenden Besichtigung des Grundstückes vorzunehmen; vorbehalten bleibt Art. 53 über die Anpassung und Bereinigung.

[2] Der Eigentümer sowie die Mieter und Berechtigte haben den Schätzern Zutritt zu allen Räumen zu gewähren. Der Eigentümer ist verpflichtet, der

---

[1)] Art. 83 Abs. 1 StG, bGS 621.11
[2)] Vgl. Art. 35

Schätzung beizuwohnen oder sich vertreten zu lassen. Er hat den Schätzungsorganen alle Auskünfte zu erteilen und alle Unterlagen vorzuweisen, die für die Schätzung von Bedeutung sind.

Art. 44 Eröffnung der Schätzungsergebnisse

[1] Der Präsident hat das von ihm unterzeichnete Schätzungsprotokoll innert zehn Tagen nach durchgeführter Schätzung dem Grundbuchamt zu übergeben.

[2] Das Grundbuchamt hat innert zwanzig Tagen nach Erhalt des Schätzungsprotokolls folgende Schätzungsergebnisse dem Eigentümer, der kantonalen Steuerverwaltung und dem Gemeindesteueramt schriftlich und mit Rechtsmittelbelehrung zu eröffnen:

a) bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken:
den Verkehrswert;
b) bei landwirtschaftlichen Grundstücken:
den Ertragswert, zuzüglich allfälliger Verkehrswertzuschläge, den Schätzungswert nach LEG[1)] und den Verkehrswert.

V. Rechtsmittel

Art. 45 Einsprache

Gegen die Schätzungsergebnisse kann beim Grundbuchamt zuhanden der Schätzungskommission innert dreissig Tagen, von der Eröffnung an gerechnet, schriftlich Einsprache erhoben werden.

Art. 46 Rekurs

Gegen den Einspracheentscheid kann beim Regierungsrat innert dreissig Tagen, von der Eröffnung an gerechnet, schriftlich Rekurs erhoben werden.

Art. 47 Legitimation

Einsprache- und rekursberechtigt ist, wer an der Überprüfung der Schätzung ein schutzwürdiges Interesse hat, insbesondere:
a) der Eigentümer,
b) die kantonale Steuerverwaltung,
c) das Gemeindesteueramt.

[1)] SR 211.412.12

Art. 48 Rechtsmittelinstanzen

[1] Für die Behandlung von Einsprachen ist die gleiche Schätzungskommission zuständig, deren Ergebnisse angefochten werden.

[2] Die Behandlung von Rekursen obliegt dem Regierungsrat. Er kann einen oder mehrere Experten einsetzen und gestützt auf deren Gutachten entscheiden. Der Regierungsrat ist nicht an die Begehren der Parteien gebunden und kann die Schätzungsergebnisse auch zum Nachteil eines Rekurrenten abändern. Der Entscheid des Regierungsrates ist endgültig.

Art. 49 Formerfordernisse

[1] Einsprachen und Rekurse haben einen bestimmten Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten.

[2] Bei Einsprachen prüft das Grundbuchamt, ob die Formerfordernisse erfüllt sind und überweist die Einspracheakten nach Vornahme der notwendigen Erhebungen und Ergänzungen an den Präsidenten der zuständigen Schätzungskommission.

[3] Fehlen in einem Rechtsmittelverfahren Antrag oder Begründung, ist der Einsprecher oder Rekurrent mit eingeschriebenem Brief aufzufordern, die Eingabe innert einer angemessenen Notfrist zu ergänzen. Mit der Aufforderung zur Ergänzung ist zu eröffnen, dass nach unbenütztem Ablauf der Notfrist auf das Rechtsmittel nicht eingetreten werde.

Art. 50 Anzeigen

Der Eingang einer Einsprache oder eines Rekurses ist allen Rechtsmittelberechtigten mitzuteilen.

Art. 51 Einsprache- und Rekursschätzung

[1] Bei der Behandlung von Einsprachen und Rekursen sind die notwendigen Vorfragen sowie die Möglichkeit eines Rückzugs oder eines Vergleichs abzuklären. In der Regel ist das Grundstück nochmals zu besichtigen.

[2] Das rechtliche Gehör des Einsprechers oder Rekurrenten ist zu wahren. Den Rechtsmittelberechtigten steht auch der Anspruch auf Einsichtnahme in das Schätzungsprotokoll zu.

Art. 52 Einsprache- und Rekursentscheide

[1] Einsprache- und Rekursentscheide haben eine kurze Begründung und die Festsetzung der Kostentragungspflicht zu enthalten. Einspracheentscheide sind mit der Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

[2] Einsprache- und Rekursentscheide sind allen Rechtsmittelberechtigten, Rekursentscheide auch dem Grundbuchamt, schriftlich zu eröffnen.

VI. Anpassung und Bereinigung ohne Neuschätzung

Art. 53 Voraussetzungen

[1] Die Schätzungswerte können von Amtes wegen angepasst werden, sofern dies ohne ein ordentliches Verfahren mit hinreichender Zuverlässigkeit möglich ist. Über generelle Anpassungen erlässt der Regierungsrat Weisungen.

[2] Die Schätzungswerte können von Amtes wegen bereinigt werden, wenn sich das Flächenmass eines Grundstückes verändert hat, bestehende Gebäude abgebrochen oder zerstört wurden oder Nutzungen, Rechte oder Lasten untergegangen sind, die für den Wert des Grundstückes von Bedeutung waren.

Art. 54 Zuständigkeit

[1] Anpassungen und Bereinigungen werden durch die zuständige Schätzungskommission vorgenommen.

[2] Bildet die Anpassung oder Bereinigung lediglich einen rechnerischen Vorgang, kann die Schätzungskommission damit den Präsidenten oder den Protokollführer betrauen.

Art. 55 Verfahren und Rechtsschutz

[1] Das Grundbuchamt hat die zuständige Schätzungskommission auf das Vorliegen von Bereinigungsfällen aufmerksam zu machen und die Bereinigung vorzubereiten.

[2] Anpassungen und Bereinigungen, durch die Schätzungswerte geändert werden, sind wie Schätzungen zu eröffnen.

[3] Gegen angepasste und bereinigte Schätzungsergebnisse sind die gleichen Rechtsmittel zulässig wie bei den Schätzungen (Art. 45–52).

VII. Verschiedene Bestimmungen

Art. 56 Weisungen und Kurse

Im Interesse einer einheitlichen Schätzungspraxis kann die Steuerdirektion im Einvernehmen mit der Landwirtschaftsdirektion Weisungen und Anleitungen erlassen sowie Schätzungskurse anordnen.

Art. 57 Protokolle und Anzeigen

[1] Die Schätzungskommission führt über die Ermittlung der Schätzungsergebnisse Protokoll. Der Präsident hat es zu unterzeichnen und dem Grundbuchamt zur Aufbewahrung zu übergeben.

[2] Der Kanton stellt einheitliche Schätzungsformulare zur Verfügung.

VIII. Entschädigungen, Kosten, Gebühren

Art. 58 Entschädigung an die Schätzungsorgane

[1] Der Regierungsrat bestimmt die Höhe der Entschädigungen der von ihm gewählten Mitglieder.

[2] Der Gemeinderat bestimmt die Höhe der Entschädigungen der von ihm gewählten Mitglieder. Sie dürfen die Ansätze der vom Regierungsrat gewählten Mitglieder nicht überschreiten.

Art. 59 Kostentragung[1)]

[1] Der Kanton übernimmt die Kosten der vom Regierungsrat gewählten Mitglieder, der beigezogenen Experten, Sachverständigen und Forstorgane sowie der Schätzungskurse, Drucksachen und Formulare.

[2] Die Gemeinde trägt die Kosten der vom Gemeinderat gewählten Mitglieder.

Art. 60 Verfahrenskosten

[1] Für im Total- und Teilrevisionsverfahren sowie von Amtes wegen angeordnete Schätzungen und im Einspracheverfahren werden keine Kosten auferlegt. Vorbehalten bleibt Art. 106 Abs. 2 StG[2)].

[2] Erweist sich ein Rekurs als nicht oder nur teilweise begründet, können dem Eigentümer die Verfahrenskosten einschliesslich der Kosten allfälliger Expertisen ganz oder teilweise auferlegt werden[3)].

[3] Die Kosten der auf Verlangen des Eigentümers vorgenommenen Schätzung werden in der Regel dem Eigentümer auferlegt.

[1)] Vgl. Art. 108 StG, bGS 621.11
[2)] bGS 621.11
[3)] Art. 107 StG, bGS 621.11

Art. 61 Staatsgebühren

[1] Im Einspracheverfahren gemäss Art. 106 Abs. 2 StG[1)] sowie für Schätzungen, die auf Verlangen des Eigentümers vorgenommen werden, kann nebst den Verfahrenskosten (Art. 60) eine Staatsgebühr von Fr. 30.– bis Fr. 500.– erhoben werden.

[2] Im Rekursverfahren gilt Art. 4 lit. b des Gesetzes über die Verwaltungsgebühren[2)].

Art. 62 Rechnungstellung

[1] Die im Schätzungs- und Einspracheverfahren überbundenen Kosten und Gebühren werden vom Grundbuchamt in Rechnung gestellt und fallen in die Gemeindekasse.

[2] Kosten und Gebühren aus dem Rekursverfahren fallen in die Staatskasse.

IX. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 63 Aufhebung bisherigen Rechts

Durch diese Verordnung werden aufgehoben:

a) die Verordnung vom 11. August 1952 über das vereinfachte Schätzungsverfahren für die Gemeinde-Pfandschätzungskommissionen zur Schätzung landwirtschaftlicher Liegenschaften[3)];

b) die Verordnung vom 27. August 1973 über die steuerliche Bewertung der Grundstücke (Steuerschätzungsverordnung)[4)];

c) die Verordnung vom 15. Februar 1949 über den Gebührentarif gemäss Art. 40 der kant. Verordnung vom 29. Mai 1947 zum Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen[5)].

Art. 64

Hängige Rekursverfahren werden nach bisherigem Recht abgewickelt.

Art. 65 Diese Verordnung tritt sofort in Kraft.

[1)] bGS 621.11
[2)] bGS 233.2
[3)] bGS 213.112.2 (aGS II/224 mit Änderung vom 9. August 1965 (aGS III/425)
[4)] bGS 621.21 (aGS IV/638)
[5)] bGS 213.112.1 (aGS II/222 mit Änderung vom 16. Mai 1962 (aGS III/363)