

## Katasterschätzung

### Neuschätzung bei unveränderten Verhältnissen und Rechtsschutzinteresse

#### Entscheid des Steuergerichts des Kantons Basel-Landschaft vom 2. September 2022

*Bei der Beurteilung des Rechtsschutzinteresses anlässlich einer Katasterneuschätzung durch die Gemeinde muss Zweierlei beachtet werden: einerseits dürfen gemäss § 121 StG individuelle Neuschätzungen nur bei materiellen oder rechtlichen Veränderungen der Liegenschaft vorgenommen werden. Eine Revisionsschätzung der Gebäudeversicherung oder eine neue Vermessung des Grundstücks ohne jegliche Veränderungen gibt deshalb keinen Rechtsgrund für eine Neuschätzung der Katasterwerte. Andererseits gebietet es das Rechtsschutzinteresse, dass bezüglich der Wortwahl bzw. technischen Bezeichnung von Gebäudeteilen unmissverständlich hervorgeht, ob und mit welchem Wert diese mitversichert sind. Dies ist insbesondere bedeutsam für die zukünftige Beurteilung bei den direkten Steuern. Ferner ist bei der Festlegung der Gebäudekatasterwerte immer auch die konkret zutreffende Altersklasse zuzuordnen, um die richtigen Zuschläge (Bewertungssätze) gemäss der Verordnung anzuwenden.*

#### Sachverhalt:

A. Der Pflichtige ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 001, Grundbuch (GB) G, und des im Jahre 1970 darauf erstellten Einfamilienhauses in G. In den Jahren 1992 bis 1995 realisierte er im Süden des Hauses einen Ausbau, wobei im Anbau ein Schwimmbad integriert wurde.

In der Katasteranzeige vom 19. Juni 1998 ist das Schwimmbad als «Bassin» enthalten und mit einem eigenen Brandlagerschätzwert von Fr. 3'400.– ausgewiesen.

Per 1. Juni 2017 führte die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) eine Nachschätzung durch. Das Ergebnis der Nachschätzung wurde der Gemeinde G. mitgeteilt, welche am 24. August 2017 eine neue Katasteranzeige erliess. Darin ist das Schwimmbad als «Wasserbecken» bezeichnet, wobei der Brandlagerwert von Fr. 77'500.– übernommen und aufgrund des aufgeführten Bewertungsansatzes von 345,0 % die Katasterschätzung des Gebäudes auf Fr. 267'300.– festgelegt wurde.

In den Jahren 2018 und 2019 wurde zur Prüfung der Informationen aus der amtlichen Vermessung der Geometer beigezogen und der Bestand wurde mittels Mutation Nr. 0001 neu umschrieben. Die Gemeinde G. erliess in der Folge am 24. März 2021 eine neue Katasteranzeige, in welcher das Schwimmbad weiterhin als «Wasserbecken» bezeichnet und ein Bewertungsansatz von 345,0 % angewendet wurde.

B. Gegen die Katasteranzeige vom 24. März 2021 erhob der Vertreter des Pflichtigen mit Schreiben vom 19. April 2021 Einsprache und beantragte, (1) es sei die Katasteranzeige vom 24. März 2021 aufzuheben bzw. dahingehend abzuändern, dass daraus ersichtlich wird, dass das Schwimmbad des Einsprechers bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung mitversichert ist, beispielsweise (1.1), indem anstelle des Begriffs «Wasserbecken» der Begriff «Schwimmbad» mit einer Fläche von 28 m<sup>2</sup> in der Katasteranzeige aufzuführen sei, oder (1.2) eventualiter der Begriff «Wasserbecken» mit dem Begriff «Schwimmbad», ebenfalls mit einer Fläche von 28 m<sup>2</sup> in der Katasteranzeige zu ergänzen sei; (2) zudem sei in der Katasteranzeige vom 24. März 2021 der Bewertungssatz von 345,0 % auf 255,0 %, eventualiter auf 300,0 % zu reduzieren; (3) alles unter o/e Kostenfolge (inkl. Mehrwertsteuer) zulasten der Einsprachegegnerin. Zur Begründung führte der Vertreter im Wesentlichen aus, dass zu keiner Zeit die Voraussetzungen zur Vornahme einer Neuschätzung per 24. März 2021 erfüllt gewesen seien. Die letzte allgemeine Neuschätzung sei im Jahr 1983 vom damaligen Regierungsrat veranlasst worden. Ferner genüge eine Revisionsschätzung der BGV mit einer blossen Neufestsetzung des Brandlagerwerts nicht für eine individuelle Neuschätzung. Zwischen der Katasteranzeige vom 24. August 2017 und derjenigen vom 24. März 2021 habe sich zudem weder die Beschaffenheit, die Baureife oder die Nutzung des betreffenden Grundstücks geändert, noch habe sich der Bestand durch Neubau, Umbau, Abbruch oder dergleichen verändert.

Bei der Katasterschätzung handle es sich um ein Instrument des Steuerrechts. Es sei somit klar ersichtlich, dass die Katasterschätzung nur für Steuerzwecke relevant sei und deswegen darin auch die für die Steuerverwaltung erheblichen Tatsachen umschrieben, festgehalten sowie die dafür notwendige Terminologie verwendet werden müsse. Im Informationsblatt «Liegenschaftswerte im Kanton Basel-Landschaft», welches die Steuerverwaltung der Steuererklärung 2020 beigelegt habe, werde beim effektiven Abzug von Unterhaltskosten der Begriff «Schwimmbäder» verwendet. Zudem habe auch der Geometer in seinem Schreiben vom 24. August 2020 festgehalten, dass je nach Verwendungszweck der Informationsgehalt der Daten nicht genüge und entsprechend ergänzt werden müsse. Aufgrund des Begriffs «Wasserbecken» sei es für die Steuerverwaltung unklar, ob es sich dabei um einen einfachen (unversicherten) Gartenteich oder um ein (versichertes) Schwimmbad handle. Dies führe immer wieder dazu, dass die vom Steuerpflichtigen zu Recht geltend gemachten Unterhaltskosten für das Schwimmbad gestrichen werden würden.

Aufgrund der Nachschätzung der BGV sei klar ersichtlich, dass das Schwimmbad im (Neu-)Versicherungswert, aber auch im Zeitwert enthalten und daher bei der BGV mitversichert sei. Im Raumprogramm des Einschätzungsprotokolls der BGV seien das Schwimmbad, der Schwimmbadtechnikraum sowie die Gänge um das Bassin einbezogen worden. Einzig die Schwimmbadabdeckung sei nicht vom Versicherungsschutz erfasst. Im Auszug «Gebäudedaten» der BGV sei die Liegenschaft des Einsprechers als «Wohnhaus mit Garage und Schwimmbad» mit einem gesamthaften (Neu-)Versicherungswert von Fr. 968'000.– (Index 137 Punkte) aufgeführt worden. Aus Seite 2 des Einschätzungsprotokolls (Schätzdatum 1. Juni 2017) sei ersichtlich, dass die gesamte Liegenschaft inkl. Schwimmbad ein Gesamtvolumen von 1'602 m<sup>3</sup> sowie einen Neuwert von Fr. 967'800.– und einen Zeitwert von Fr. 803'275.– habe. Werde der im Einschätzungsprotokoll ausgewiesene Zeitwert von Fr. 803'275.– durch den Index für das Jahr 2021 von 1'036.6 Punkten (Basis 1939 = 100 Punkte) dividiert und mit dem Index für das Jahr 1939 von 100 Punkten multipliziert, ergebe sich der Brandlagerwert von Fr. 77'492.– bzw. aufgerundet Fr. 77'500.–. Da das Schwimmbad im Brandlagerwert enthalten sei, werde darauf auch ein Eigenmietwert erhoben. Würde dieser Umstand in der Katasteranzeige durch eine dem Steuerrecht fremde Terminologie wie «Wasserbecken» nicht abgebildet werden, wäre es dem Pflichtigen folglich in der Steuererklärung auch nicht möglich, seine Unterhaltskosten für das versicherte Schwimmbad zum Abzug zu bringen.

Unter dem Gesichtspunkt des Bewertungsansatzes sei zu erwähnen, dass im vorliegenden Fall § 18 Abs. 1 lit. a der Verordnung vom 13. Dezember 2005 zum Steuergesetz (VO StG; SGS 331.11) zur Anwendung gelange, da das Einfamilienhaus im Jahr 1970 erbaut worden sei. Die Erstellung der Liegenschaft liege daher (Stand 2021) 51 Jahre zurück. Daher sei in casu gemäss § 18 Abs. 1 lit. a VO StG die Altersklasse 3 und ein Bewertungsansatz von maximal 255 % massgebend. Bei einer Brandlagerschätzung von Fr. 77'500.– und einem Bewertungsansatz von 255 % ergebe dies eine Katasterschätzung von Fr. 197'600.–. Dieser Umstand sei bei der Neuausstellung der Katasteranzeige richtig zu stellen.

Sollte, entgegen der Feststellung des Baujahres 1970 in der Katasteranzeige, vom Zeitpunkt des Um- und Anbaus 1992 bis 1995 gerechnet werden, so sei eventualiter gemäss § 18 Abs. 1 lit. a VO StG die Altersklasse 2 massgebend und dort ein Bewertungsansatz von maximal 300 %. In diesem Fall sei die Katasterschätzung für das Gebäude auf maximal Fr. 232'500.– festzusetzen.

Mit Entscheid vom 30. August 2021 hiess der Gemeinderat G. die Einsprache des Pflichtigen teilweise gut. Zur Begründung führte er unter anderem aus, dass in der Katasteranzeige der Gemeinde G., Parzelle Nr. 001, GB G., die Informationen der letzten Mutationstabelle des Nachführungsgeometers Nr. 0001 vom 24. August 2020 korrekt angezeigt seien. Darin seien die Bodenbedeckungsflächen «Wasserbecken», «Gartenanlage» und «befestigte Flächen» sowie die Fläche der unterirdischen Gebäudeteile aktualisiert worden. Für die Bezeichnung der Objekte sei das Datenmodell der amtlichen Vermessung massgebend, namentlich würden Schwimmbäder mit dem Oberbegriff «Wasserbecken» definiert werden. Die Katasteranzeige der Gemeinde G. stütze sich auf das Steuergesetz, resp. die Steuerverordnung und bezwecke die Angabe der Eigentumsverhältnisse zusammen mit den steuerlich relevanten Bewertungen des Grundstückes (Brandlagerschätzung Bauten, Grund und Boden, Bewertungsansätze).

Wie im Auszug der BGV vom 7. April 2021 festgehalten sei, umfasse der versicherte Wert das Wohnhaus mit Garage und Schwimmbad (ohne Schwimmbadabdeckung). Die Schätzung basiere auf der Einschätzung vom 1. Juni 2017, worauf auch das Schwimmbad mit Technikraum, die unterirdischen Gänge um das Schwimmbad sowie die Terrasse auf Niveau Schwimmbad protokolliert seien. Es stehe der Gemeinde frei, die beschreibenden Informationen in der Katasteranzeige zu ergänzen. Um dem Eventualbegehren Nr. 1.2 zu entsprechen, bestehe die Möglichkeit, unter Bemerkungen Folgendes zu ergänzen: «Schwimmbadanlage im Katasterwert von Gebäude berücksichtigt». Eine Anpassung des Begriffs «Wasserbecken» (gemäss Angaben Geometer) werde nicht vorgenommen, weil dadurch ein Rückschluss auf die Angaben in der Mutationsanzeige des Geometers erschwert werde.

Betreffend Rechtsbegehren Nr. 2 sehe der Gemeinderat G. die Möglichkeit, eine Korrektur des Bewertungssatzes insofern vorzunehmen, als dass dieser auf 319 % festgelegt werde. Diese Anpassung erfolge per Datum der letzten Katasteranzeige.

C. Mit Eingabe vom 18. Januar 2022 erhebt der Vertreter des Pflichtigen Rekurs gegen den Einspracheentscheid und begehrt, (1) es seien der Einspracheentscheid der Einwohnergemeinde G. vom 30. August 2021 aufzuheben und die Einwohnergemeinde G. anzuweisen, die Katasteranzeige der Gemeinde G. betreffend die Parzelle Nr. 001, GB G., vom 24. März 2021 so abzuändern, dass daraus für die Steuerbehörden ersichtlich ist, dass das Schwimmbad des Rekurrenten bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung mitversichert und demzufolge im Brandlagerwert von Fr. 77'500.– und im daraus errechneten Eigenmietwert mitenthalten ist, beispielsweise (1.1) indem in der Katasteranzeige anstelle des Begriffs «Wasserbecken» die Bezeichnung «Schwimmbad, im Brandlagerwert mitenthalten» mit einer Fläche von 28 m<sup>2</sup> aufgeführt wird, oder (1.2) indem eventualiter in der Katasteranzeige hinter dem Begriff «Wasserbecken» die Bezeichnung «Schwimmbad, im Brandlagerwert mitenthalten», ebenfalls mit einer Fläche von 28 m<sup>2</sup> ergänzt wird, oder (1.3), indem in der Katasteranzeige in anderer, für die Steuerbehörden sichtbarer Form, darauf hingewiesen wird; (2) zudem sei die Einwohnergemeinde G. anzuweisen, in der Katasteranzeige vom 24. März 2021 den Bewertungssatz von bisher 345,0 % auf 255,0 %, eventualiter auf 300,0 % zu reduzieren; (3) alles unter o/e Kostenfolge (inkl. Mehrwertsteuer) zulasten der Rekursgegnerin.

Der Vertreter des Pflichtigen hält an seinen Ausführungen in der Einsprache fest und führt ergänzend u. a. aus, dass der Gemeinderat G. die Korrektur des Bewertungssatzes lediglich in Erwägung gezogen hätte und zudem jegliche Begründung dafür fehle, wieso er den Bewertungssatz auf 319,0 % und nicht auf die seitens des Rekurrenten verlangten 255,0 % bzw. eventualiter 300,0 % korrigieren wolle. Dieses Fehlen jeglicher Begründung stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar, weshalb dieser Entscheid sowieso aufzuheben sei.

Mit Schreiben vom 27. Mai 2022 führt der Gemeinderat G. aus, dass er auf die bereits geführte Korrespondenz in diesem Sachverhalt verweise und an den damit verfassten Punkten festhalten würde. Daher verzichte er auf eine weitere Stellungnahme.

Mit Schreiben vom 27. Mai 2022 erklärt die Steuerverwaltung, dass sie auf eine Vernehmlassung verzichte.

An der heutigen Verhandlung stellt der Vertreter des Rekurrenten ein zusätzliches Rechtsbegehren. Demgemäss seien als Eventualbegehren zu den Rechtsbegehren 1 und 2 eventualiter der Einspracheentscheid sowie die Katasteranzeigen der Jahre 2017 und 2021 als nichtig aufzuheben und festzustellen, dass die Katasteranzeige des Jahres 1998 weiterhin gültig sei.

#### *Erwägungen:*

1. Das Steuergericht ist gemäss § 124 Abs. 1 des Gesetzes vom 7. Februar 1974 über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz, StG; SGS 331) zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses zuständig. Gemäss § 129 Abs. 3 StG werden Rekurse, deren umstrittener Steuerbetrag wie im vorliegenden Fall Fr. 10'000.– übersteigt, von der Fünferkammer des Steuergerichts beurteilt.

2. Da die Nichtigkeit zur absoluten Unwirksamkeit des angefochtenen Einspracheentscheids sowie der angefochtenen Katasteranzeigen der Jahre 2017 und 2021 führt, ist diese Frage vorab zu prüfen.

2.1. Eine inhaltlich mangelhafte Verfügung hat grundsätzlich deren Anfechtbarkeit zur Folge und erwächst durch Nichtanfechtung in Rechtskraft. Von der Anfechtbarkeit zu unterscheiden ist die Nichtigkeit einer Verfügung. Nichtigen Verfügungen geht jede Verbindlichkeit und Rechtswirksamkeit ab. Die Nichtigkeit ist jederzeit und von sämtlichen staatlichen Instanzen von Amtes wegen zu beachten. Die Nichtigkeit im Sinne einer absoluten Unwirksamkeit einer Verfügung wird nur in Ausnahmefällen angenommen, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer wiegt, er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und zudem die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Als Nichtigkeitsgrund fallen hauptsächlich funktionelle und sachliche Unzuständigkeit einer Behörde sowie schwerwiegende Verfahrensfehler in Betracht (Entscheid des Bundesgerichts [BGE] 139 II 243, E. 11.2 S. 260). Einen solchen schwerwiegenden Verfahrensfehler bejahte das Bundesgericht bei einer durch die kantonale Steuerbehörde vorgenommenen endgültigen Ermessensveranlagung, ohne dass dem Steuerpflichtigen überhaupt eine Steuererklärung zugestellt wurde (BGE 137 I 273, E. 3.4 S. 280 - 282).

2.2. Gemäss den Ausführungen des Vertreters seien die Voraussetzungen für eine individuelle Neuschätzung nach § 121 Abs. 2 StG lediglich bei der Katasteranzeige des Jahres 1998 erfüllt gewesen, da im Jahr 1997 der Umbau fertig gestellt worden sei. Die Katasteranzeige des Jahres 2017 beruhe dagegen auf einer Revisionsschätzung der BGV und diejenige des Jahres 2021 sei auf eine amtliche Vermessung zurückzuführen, wobei sich die Parzellenfläche nicht geändert habe. Da eine Revisionschätzung der BGV nicht zu einer Katasterneuschätzung führe, erfülle eine blosser Vermessung mit gleichbleibender Fläche des Grundstücks die Voraussetzungen nach § 121 Abs. 2 StG nicht. Da die Erfordernisse nach § 121 Abs. 2 StG beim Erlass der Katasteranzeigen der Jahre 2017 und 2021 nicht erfüllt gewesen seien, seien der Einspracheentscheid sowie die Katasteranzeigen der Jahre 2017 und 2021 nichtig.

Grundsätzlich können nur schwerwiegende formelle Fehler, wie zum Beispiel krasse Zuständigkeits- oder Eröffnungsfehler, zu einer Nichtigkeit führen. Bei inhaltlichen Fehlern sind die Gerichte äusserst zurückhaltend, da der Pflichtige dafür grundsätzlich das ordentliche Rechtsmittel ergreifen muss (vgl. Entscheid des Steuergerichts [StGE] vom 27. Mai 2011, 530 10 61, E. 4; BGE 129 I 361, E. 2.1 S. 363-364). Inhaltliche Fehler führen nur ausnahmsweise zur Nichtigkeit, da der Mangel ausserordentlich schwer wiegen muss, damit die Nichtigkeitsschwelle erreicht wird. Solche Mängel sind z. B. bei offensichtlichen Verstössen gegen Grundrechte wie die Anordnung einer Körperstrafe (Art. 10 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) gegeben (Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl., Bern 2022, S. 317). In casu ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen nach § 121 Abs. 2 StG zur Neuschätzung des Grundstücks gegeben waren oder nicht, was eine inhaltliche Frage darstellt. Zur Annahme einer Nichtigkeit müsste folglich ein ausserordentlich schwerwiegender Mangel seitens der Gemeinde G. vorliegen.

Ein solch schwerwiegender Mangel liegt hier klarerweise nicht vor, da lediglich zu prüfen ist, ob ein Anlass gemäss § 121 Abs. 2 StG zur Neuschätzung des Grundstücks gegeben war oder nicht. Zudem rechtfertigt dieser mögliche Fehler der Gemeinde G. nicht die Aufhebung von vier Hoheitsakten. Daher ist festzuhalten, dass der Einspracheentscheid sowie die Katasteranzeigen der Jahre 2017 und 2021 die Voraussetzungen der Nichtigkeit nicht erfüllen.

3. Da die finanziellen Auswirkungen dieses Urteils erst in einer späteren Steuerveranlagung zum Tragen kommen, ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob der Rekurrent überhaupt materiell beschwert ist.

3.1. Gemäss § 130 StG i.V.m. § 47 Abs. 1 lit. a des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (Verwaltungsprozessordnung, VPO; SGS 271) ist zum Rekurs befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat.

Das Beschwerderecht setzt insbesondere voraus, dass die beschwerdeführende Person ein schutzwürdiges Interesse rechtlicher oder tatsächlicher Natur ausweisen kann. Von einem hinreichenden Rechtsschutzinteresse darf ausgegangen werden, falls durch die Gutheissung des Rechtsmittels ein praktischer materieller oder ideeller Nachteil abgewendet werden kann, den die beschwerdeführende Person ansonsten aufgrund des angefochtenen Entscheids erleiden würde. Zu verlangen ist folglich, dass die Situation der beschwerdeführenden Person durch den Ausgang des Verfahrens überhaupt in rechtserheblicher Weise verbessert werden kann. Wenn selbst die Gutheissung des Rechtsmittels zu keinem anderen Ergebnis führen würde, kann kein rechtserhebliches Rechtsschutzinteresse vorliegen. Gleiches gilt, falls Rechtsfragen aufgeworfen werden, die im betreffenden Fall von keinerlei Bedeutung sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts [BGer] vom 13. Dezember 2017, 2C\_514/2017, E. 2.2.2). Gemäss ständiger Praxis zur materiellen Beschwer muss das Rechtsschutzinteresse unmittelbar und konkret sein. Dies bedeutet, dass bereits mit dem Obsiegen der praktische Nutzen eintreten muss bzw. der drohende Schaden abgewendet werden kann. Kein ausreichendes Rechtsschutzinteresse besteht, wenn die Interessen in einem anderen Verfahren gewahrt werden können (Kölz/Häner/Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, S. 331).

3.2. Mit Rechtsbegehren Nr. 1 verlangt der Vertreter eine Änderung des Wortlautes der Katasteranzeige vom 24. März 2021 und begründet dies damit, da diese Angaben für Steuerzwecke relevant seien, müsse die Gemeinde G. in der Katasteranzeige die für die Steuererhebung massgeblichen Tatsachen umschreiben sowie die dafür notwendige Terminologie verwenden. Seit der Katasteranzeige vom 24. August 2017 hätte der in der Katasteranzeige verwendete Begriff «Wasserbecken» zu Diskussionen mit der Steuerverwaltung über die Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten für das Schwimmbad geführt.

3.3. Im vorliegenden Fall geht es demzufolge um den zukünftigen durch die Steuerverwaltung gewährten Unterhaltsabzug für das Schwimmbad. Fraglich ist nun, ob der Rekurrent sein Interesse daran im Steuerveranlagungsverfahren durchsetzen kann oder ob die Katasteranzeige vorentscheidende Bedeutung hat, was hier der Fall ist: Für Schwimmbäder kann unabhängig davon, ob sie versichert sind oder nicht, ein Katasterwert eingesetzt werden. Dieser wird in der Regel als separater Wert auf der Zeile des Bassins aufgeführt. Ist auf derselben Zeile ein Wert eingesetzt, bedeutet dies, dass das Schwimmbecken und der Garten im Eigenmietwert der Immobilie mitberücksichtigt sind und somit regelmässig besteuert werden (StGE vom 25. Mai 2007, 510 07 12, E. 3c). Im zitierten Fall wurde der Unterhaltsabzug verweigert, da das Schwimmbecken zwar auf der Katasteranzeige aufgeführt war, aber nicht mit einem separaten Wert. Weil der Wert des Schwimmbads auf den Katasteranzeigen der Jahre 2017 und 2021 nicht eingesetzt ist, besteht nun ebenfalls die Möglichkeit, dass die Unterhaltskosten für das Schwimmbecken nicht als Abzüge bei der Einkommenssteuer akzeptiert werden. Daher besteht ein unmittelbares und konkretes Rechtsschutzinteresse am Wortlaut der Katasteranzeige und die materielle Beschwer liegt beim Rechtsbegehren Nr. 1 vor.

3.4. Die materielle Beschwer beim Rechtsbegehren Nr. 2 ist unstrittig, da die Katasterschätzung gemäss § 43 Abs. 3 StG für den Wert eines Grundstücks bei der Vermögenssteuer massgebend ist. Folglich wirkt sich eine Anpassung des Bewertungssatzes unmittelbar auf die Höhe der Vermögenssteuer aus. Demzufolge ist auf den Rekurs einzutreten.

4. Vorliegend unterliegt der Beurteilung, ob der Wortlaut der Katasteranzeige vom 24. März 2021 zu ändern ist. Zunächst gilt es aber zu prüfen, ob die Gemeinde G. überhaupt befugt war, eine Neuschätzung des Grundstücks Nr. 001, GB G., vorzunehmen. Die Voraussetzungen zur Vornahme einer Katasterschätzung sind in § 121 StG geregelt. Dabei kann zwischen einer individuellen und einer allgemeinen Katasterneuschätzung unterschieden werden.

4.1. Eine individuelle Katasterneuschätzung eines Grundstückes ist gemäss § 121 Abs. 2 StG dann vorzunehmen, wenn sich die Beschaffenheit, die Baureife oder die Nutzung wesentlich geändert (lit. a) oder der Bestand durch Neubau, Umbau, Abbruch und dergleichen verändert hat (lit. b). Eine allgemeine Katasterneuschätzung der Grundstücke (Boden, Gebäude oder beides) ist gemäss § 121 Abs. 3 StG im ganzen Kanton, in einzelnen Gemeinden oder Teilen derselben vorzunehmen, wenn sich der

Verkehrswert der Grundstücke seit der letzten allgemeinen Neuschätzung erheblich verändert hat, frühestens aber in zeitlichen Abständen von sechs Jahren. Dabei kann die Vollziehungsverordnung vorsehen, dass die Neubewertung durch Anwendung allgemein gültiger Zuschläge zur bisherigen Katasterschätzung oder durch allgemein gültige prozentuale Abzüge erfolgt. Nach § 121 Abs. 4 StG hat der Regierungsrat die allgemeine Neuschätzung anzuordnen. Eine solche allgemeine Katasterneuschätzung wurde letztmals im Jahr 1983 vorgenommen (vgl. Regierungsratsverordnung über das Verfahren für die Katasterneuschätzung 1983 vom 9. Februar 1982). Eine weitere Form der Katasterneuschätzung, welche es erlauben würde, die für die Steuerveranlagung massgebenden Katasterwerte ausserhalb einer allgemeinen oder individuellen Katasterneuschätzung an die steigenden bzw. sinkenden Verkehrswerte anzupassen, ist im basellandschaftlichen Steuergesetz nicht vorgesehen (vgl. Entscheid der kantonalen Steuerrekurskommission [StRK BL] Nr. 95/1994 vom 29. April 1994, in: Basellandschaftliche Steuerpraxis [BLStPr.], Bd. XII, S. 255, E. 2a).

4.2. Im vorliegenden Fall hat einzig das Nachführen der technischen Daten zur Katasteranzeige vom 24. März 2021 geführt. Das Grundstück hat sich bezüglich Beschaffenheit, Baureife oder Nutzung seit dem Jahr 1997 nicht geändert. Auch ist kein Neubau, Umbau oder Abbruch vorgenommen worden. Folglich waren die Voraussetzungen weder für eine allgemeine noch für eine individuelle Neuschätzung erfüllt und die Katasteranzeige vom 24. März 2021 wäre aufzuheben. Bei einer allfälligen Aufhebung der Katasteranzeige vom 24. März 2021 wäre nun diejenige vom 24. August 2017 massgebend, da diese formell rechtskräftig ist. In casu bildet lediglich die Katasteranzeige vom 24. März 2021 ein zulässiges Anfechtungsobjekt und deshalb kann diejenige vom 24. August 2017 nicht aufgehoben werden. Bei der Katasteranzeige vom 24. August 2017 wird aber derselbe Begriff verwendet und der Wert des Schwimmbads nicht ausgewiesen. Folglich würde die Aufhebung der Katasteranzeige vom 24. März 2021 zu einem prozessualen Leerlauf führen, weshalb diese nicht aufzuheben, sondern zu überprüfen ist.

4.3. Das Schwimmbad (ohne Abdeckung) ist im vorliegenden Fall klarerweise mitversichert, da es gemäss dem Einschätzungsprotokoll der BGV vom 1. Juni 2017 im Neuwert von Fr. 968'000.– eingeschlossen ist. Gemäss der Kurzmitteilung Nr. 204 vom 19. März 1993 der Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft sind Unterhaltskosten für ein Schwimmbad nur abzugsfähig, wenn dieses bei der Festlegung des Gebäudekatasters mitberücksichtigt wurde. Im Entscheid vom 25. Mai 2007 geht das Steuergericht des Kantons Basel-Landschaft aber weiter, indem es klarstellt, dass wenn beim Schwimmbad kein Wert aufgeführt ist, der Abzug verweigert werden muss (StGE vom 25. Mai 2007, 510 07 12, E. 3c).

In casu ist nicht ersichtlich, wieso für das Schwimmbad kein eigener Wert aufgeführt wurde. Dies erschwert oder verunmöglicht den Abzug für dessen Unterhalt, was eine Verschlechterung der Rechtsposition des Rekurrenten bedeutet. Die Gemeinde G. stützt sich dabei auf die technische Terminologie der amtlichen Vermessung. Es genügt aber nicht, dass sich die Mitversicherung des Schwimmbads lediglich aus den BGV-Unterlagen ergibt. Vielmehr ist dies aus der angefochtenen Katasteranzeige direkt zu entnehmen, damit die Steuerverwaltung erkennen kann, dass es sich um ein mitversichertes Schwimmbad handelt. Folglich ist das Anliegen auf Klarstellung in der Katasteranzeige berechtigt und eine Korrektur angebracht.

Die Anpassung des Wortlautes der Katasteranzeige ist jedoch nicht Aufgabe des Steuergerichtes, sondern Sache der rechtsanwendenden Behörde. Deshalb ist das Verfahren diesbezüglich an die Gemeinde G. zurückzuweisen mit der Anweisung zur Berücksichtigung einer neuen Terminologie oder einer geeigneten Bemerkung, welche zum Ausdruck bringt, dass das Schwimmbad im Katasterwert vom Gebäude berücksichtigt ist.

5. Schliesslich ist zu prüfen, ob der Bewertungssatz gemäss § 18 VO StG in der Katasteranzeige vom 24. März 2021 zu ändern ist.

5.1. Der Katasterwert setzt sich aus dem Wert des Bodens sowie aus dem Wert des Gebäudes zusammen. Letzteres wird auf Basis des von der BGV ermittelten Brandlagerwerts bestimmt (Baselbieter Steuerbuch, Band 1, Vermögen, 43 Nr. 1, Ziff. 2.1). Gemäss § 121 Abs. 4 StG hat der Regierungsrat für die Verkehrs- und Ertragswertschätzung Kategorien zu bilden und innerhalb derselben

Limiten festzusetzen. Dies hat er in § 18 VO StG umgesetzt, wobei § 18 Abs. 1 lit. a-g VO StG drei Altersklassen vorsieht. Die Altersklasse 1 gilt für Gebäude bis 20 Jahre, die Altersklasse 2 umfasst 20–50 Jahre alte Gebäude und der Altersklasse 3 gehören Gebäude an, welche ein Alter über 50 Jahre aufweisen.

5.2. Der Vertreter des Rekurrenten behauptet, dass in der Katasteranzeige vom 24. März 2021 wie bisher der gleiche Bewertungsansatz von 345 % eingesetzt worden sei. Nehme die Gemeinde G. trotz Fehlen der Voraussetzungen gemäss § 121 Abs. 2 StG schon eine individuelle Neuschätzung vor, habe sie in diesem Zeitpunkt alle massgeblichen Parameter der neuen Katasterschätzung den aktuellen Begebenheiten anzupassen. Dazu gehöre insbesondere die Aktualisierung des Bewertungsansatzes. Wie die Gemeinde G. in ihrem Einspracheentscheid auf den Bewertungssatz von 319 % gekommen sei, sei nicht nachvollziehbar. Vielmehr sei vom Baujahr 1970 auszugehen, welches 51 Jahre (Stand 2021) zurückliege. Folglich sei gemäss § 18 Abs. 1 lit. a VO StG die Altersklasse 3 und damit ein Bewertungssatz von maximal 255 % massgebend. Solle vom Zeitpunkt des Um- und Anbaus zwischen der Jahre 1992 und 1995 an gerechnet werden, so sei eventualiter nach § 18 Abs. 1 lit. a VO StG die Altersklasse 2 und ein Bewertungssatz von maximal 300 % anwendbar.

Das Gericht kann anhand der vorhandenen Unterlagen ebenfalls nicht nachvollziehen, aus welchen Gründen die Gemeinde G. nun einen Satz von 319 % errechnet hat. Zudem erscheint auch der Bewertungssatz von 345 % als nicht korrekt, da weder die Erstellung noch der Um- und Anbau vor weniger als 20 Jahren stattgefunden haben, weshalb die Altersklasse 1 nicht anwendbar ist. Fraglich ist nun, ob für die Bestimmung des Gebäudealters das Baujahr oder der Zeitpunkt von allfälligen Um- und Anbauten massgebend ist. Zudem ist von der Gemeinde darzulegen, wie sie einen Bewertungssatz innerhalb einer Altersklasse festlegt. Somit ist die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie den Prozentsatz überprüft und gegebenenfalls gemäss § 18 VO StG neu festlegt.

6.

6.1. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass der Rekurs gutzuheissen und die Angelegenheit der Gemeinde G. zurückzuweisen ist; dies mit der Anweisung zur Berücksichtigung einer neuen Terminologie oder einer geeigneten Bemerkung, welche zum Ausdruck bringt, dass das Schwimmbad im Katasterwert vom Gebäude berücksichtigt wird. Bezugnehmend auf den Bewertungssatz ist dieser durch die Gemeinde G. zu überprüfen und gegebenenfalls gemäss § 18 VO StG neu festzulegen.

6.2. Ausgangsgemäss sind dem Rekurrenten gemäss § 130 StG i.V.m. § 20 Abs. 1 und 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (Verwaltungsprozessordnung, VPO; SGS 271) keine Verfahrenskosten aufzuerlegen.

6.3. Gemäss § 130 StG i.V.m. § 21 Abs. 3 VPO kann bei Beschwerden in Steuersachen der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Vertreters eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Mit Eingabe vom 23. August 2022 machte der Vertreter des Rekurrenten für das Einsprache- sowie Rekursverfahren eine Parteientschädigung in Höhe von total Fr. 5'625.90 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer [MWST]) geltend. Da bei der Zusprechung einer Parteientschädigung lediglich die Aufwendungen für das Rekursverfahren berücksichtigt werden können, sind die Aufwendungen für das Einspracheverfahren nicht miteinzubeziehen. Gemäss der Honorarnote setzen sich die Aufwendungen für das Rekursverfahren aus einem Honorar von 10.44 Stunden à Fr. 250.– sowie Auslagen von Fr. 87.20 und Mehrwertsteuer von Fr. 207.68 zusammen. Die Bemühungen für die Teilnahme an der heutigen Verhandlung in Höhe von 2.25 Stunden sind zusätzlich zu vergüten. Entsprechend ist dem Rekurrenten ein Honorar von Fr. 3'250.– (13 Stunden à Fr. 250.–) bzw. eine Parteientschädigung von Fr. 3'594.15 (inkl. Auslagen von Fr. 87.20 und MWST von Fr. 256.96) zulasten der Gemeinde G. zuzusprechen.

*Demgemäss wird erkannt:*

1. Der Rekurs wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und zur Neu Beurteilung an die Gemeindeverwaltung G. zurückgewiesen.
2. ...

3. ...
4. ...