

## Katasterschätzung

### Einsprachefrist und Anspruch auf Berichtigung

#### Entscheid des Steuergerichts des Kantons Basel-Landschaft vom 3. Juli 2014

*Die Eröffnung von individuellen Katasterschätzungen unterliegt den üblichen Beweislastregeln. Die Bewertung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken erfolgt zum Ertragswert. Eine Bewertung zum Verkehrswert ist unrechtmässig und daher richtig zu stellen. Es besteht diesfalls ein Anspruch auf Neubewertung, um nicht dauerhaft an eine falsche Schätzung gebunden zu sein.*

#### Sachverhalt:

1. Anfangs Januar 2013 wurden dem Pflichtigen seitens der Steuerverwaltung die Angaben für die Steuerklärung 2011, Liegenschaftswerte im Kanton Basel-Landschaft per 31. Dezember 2011, datiert vom 2. Januar 2013 (Liegenschaftsblatt) zugestellt, wobei die Parzelle B 1 GB A. (Parzelle) einen Steuerwert (Katasterwert) von Fr. 385'000.– (Fr. 275'700.– + Fr. 109'300.–) für das Land und Fr. 243'100.– (Fr. 184'800.– + Fr. 44'800.– + Fr. 13'500.–) für die Gebäude aufwies.

2. Mit Eingabe vom 25. Januar 2013 erhob die Vertreterin des Pflichtigen mit dem sinngemässen Begehren, der Steuerwert (Katasterwert) der Parzelle sei auf Fr. 148'700.– (Boden und Gebäude) festzulegen, Einsprache. Zur Begründung machte sie geltend, die Hofparzelle sei Bestandteil des Landwirtschaftsbetriebes und werde vollständig landwirtschaftlich genutzt. Es habe nie eine Nutzungsänderung stattgefunden. Gemäss kantonsgerichtlicher Praxis aus dem Jahr 2007 sei eine neue Katasterschätzung auch dann möglich, wenn ein Eigentümer durch eine Katasterschätzung belastet werde, welche eindeutig der Gesetzesbestimmung widerspreche.

3. Mit Einsprache-Entscheid vom 23. Oktober 2013 trat die Gemeinde auf die Einsprache nicht ein. Zur Begründung machte sie geltend, dem Pflichtigen seien die Katasterwerte mittels Katasteranzeigen vom 8. Juni 2009 sowie 9. Januar 2012 zugestellt worden. Dieselben seien mangels Anfechtung in Rechtskraft erwachsen. Zudem sei nicht nachgewiesen, dass es sich um einen Landwirtschaftsbetrieb handle.

4. Mit Eingabe vom 2. Dezember 2013 erhob die Vertreterin des Pflichtigen mit den Begehren, 1. Auf den Antrag auf Änderung des Katasterwerts der Parzelle des Pflichtigen sei einzutreten, 2. Die Katasterschätzung mit einem Steuerwert (Katasterwert) für Boden von Fr. 385'000.– und für die Gebäude von Fr. 243'100.– sei auf-

zuheben, 3. Der Steuerwert (Katasterwert) der Parzelle sei auf Fr. 150'700.– (Boden Fr. 2'000.– und Gebäude Fr. 148'700.–) festzulegen, 4. Unter o/e-Kostenfolge, Rekurs. Zur Begründung machte sie geltend, beim Landwirtschaftsbetrieb des Pflichtigen handle es sich um einen anerkannten, direktzahlungsberechtigten Betrieb. Die Hofparzelle sei das Betriebszentrum des Landwirtschaftsbetriebes. Sie beinhalte das Wohnhaus, den Remisenraum sowie das Ökonomiegebäude. Hinter dem Ökonomiegebäude befinde sich die Hofstatt mit den Hochstammobstbäumen, welche auch als Auslauf für die Tiere genutzt werde.

5. Mit Vernehmlassung vom 7. Januar 2014 verzichtete die Steuerverwaltung auf einen Antrag.

6. Mit Stellungnahme vom 20. Februar 2014 beantragte die Vertreterin der Gemeinde, 1. Auf den Rekurs sei nicht einzutreten, 2. Eventualiter sei der Rekurs abzuweisen, 3. Unter o/e-Kostenfolge. Zur Begründung machte sie geltend, das Rechtsbegehren sei unzulässigerweise ausgeweitet worden. Der Rekurrent habe gegen die Katasteranzeigen kein Rechtsmittel ergriffen. Erst gegen das Liegenschaftsblatt habe er Einsprache erhoben und verlange nun, quasi im Sinne einer akzessorischen Überprüfung, die Änderung der in Rechtskraft erwachsenen Katasterwerte. Im von Pflichtigen zitierten kantonsgerichtlichen Urteil sei es um einen neuen Eigentümer, der gegen eine Katasterschätzung vorgegangen sei, gegangen. Vorliegend sei der Rekurrent seit 1976 Eigentümer der Parzelle und hätte mehrfach gegen die Einschätzung ein Rechtsmittel ergreifen können. Weiter sei im zitierten Urteil die Qualifikation der Parzelle als landwirtschaftliches Grundstück bewiesen worden.

7. Gestützt auf eine telefonische Anfrage hat das Landwirtschaftliche Zentrum Ebenrain (LZE) mit E-Mail vom 2. Juli 2014 festgehalten, dass der Betrieb des Pflichtigen ein nach landwirtschaftlicher Begriffsverordnung anerkannter, direktzahlungsberechtigter Landwirtschaftsbetrieb mit knapp 20 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche sei. Es handle sich um einen Ackerbaubetrieb mit etwas Rindviehhaltung (rund 13 Tiere resp. 5.3 Grossvieheinheiten). Die Hofparzelle sei für eine tierschutzkonforme Rindviehhaltung zwingend (Auslauf). Die Fläche könne nicht unterteilt werden. Sie gelte auch als direktzahlungsberechtigte landwirtschaftliche Nutzfläche gemäss Direktzahlungsverordnung.

8. Anlässlich der heutigen Verhandlung hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Auf entsprechende Frage hin hielt die Gemeinde fest, dass die Katasteranzeige vom 15. Februar 2008 lediglich für den internen Gebrauch ausgedruckt und somit dem Pflichtigen nicht zugestellt worden sei. Zugestellt worden seien ihm indes die Katasteranzeigen vom 8. Juni 2009 und 9. Januar 2012. Von den nicht per eingeschriebener Post versandten Exemplaren gebe es keine Kopien. Auf Frage, ob und falls ja, wann dem Rekurrenten die Katasteranzeigen zugegangen seien, sagt die Vertreterin des Pflichtigen, dies wisse sie nicht. Der Pflichtige habe seitens der Steuerverwaltung jeweils anfangs Jahr das Liegenschaftsblatt erhalten. So auch dasjenige vom Januar 2012 für die Steuererklärung 2011, in welchem die Liegenschaften zum

Ertragswert bewertet worden seien. Anfangs Januar 2013 habe man sodann seitens der Steuerverwaltung ein korrigiertes Liegenschaftsblatt, datiert vom 2. Januar 2013, für die Steuererklärung 2011 erhalten, in welchem die Liegenschaften erstmals zum Verkehrswert bewertet worden seien. Gemäss Aussage der Gemeinde sende man die Katasterschätzungen jeweils der Steuerverwaltung, welche allfällige Mutationen in den Liegenschaftsblättern vornehmen müsse. Dass die Änderungen seitens der Steuerverwaltung offenbar erst am 2. Januar 2013 vorgenommen worden seien, liege ausserhalb des Einflussbereiches der Gemeinde. Auf die Fragen, wieso die Mutationen nicht früher vorgenommen und aus welchem Grund im Januar 2013 ein korrigiertes Liegenschaftsblatt versandt wurde, wusste der Vertreter der Steuerverwaltung keine Antwort.

### *Erwägungen:*

1. Gemäss § 121 Abs. 8 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 7. Februar 1974 (StG) können im Katasterschätzungsverfahren sowohl der Eigentümer und der Nutzniesser als auch die kantonale Steuerverwaltung gegen den Einspracheentscheid der Gemeindegemeinschaftsbehörde Rekurs erheben. Nach § 121 Abs. 9 StG finden im Übrigen die Bestimmungen der §§ 119 und 122–131 StG sinngemäss Anwendung. Somit ist das Steuergericht nach § 124 StG zur Anhandnahme der vorliegenden Sache zuständig, wobei gemäss § 129 Abs. 3 StG Rekurse gegen Neuschätzungen gemäss § 121 Abs. 8 StG vom Präsidenten und vier Richterinnen und Richtern des Steuergerichts beurteilt werden. Da die in formeller Hinsicht an einen Rekurs zu stellenden Anforderungen erfüllt sind, ist ohne Weiteres darauf einzutreten.

2. Vorliegend unterliegt zunächst der Beurteilung, ob der Einwand der Vertreterin der Gemeinde, das Rechtsbegehren sei seitens des Pflichtigen unzulässigerweise ausgeweitet worden, zu Recht erhoben wurde. Gemäss § 125 Abs. 2 StG stehen dem Steuergericht die gleichen Befugnisse zu wie den Einschätzungsbehörden. Gemäss § 126 Abs. 1 StG ordnet das Steuergericht die Untersuchungs- und Beweismassnahmen an, die zur Abklärung der umstrittenen Punkte der Einschätzung erforderlich sind. Ungenügend abgeklärte Fälle kann es an die Steuerverwaltung zurückweisen. Gemäss § 126 Abs. 2 StG kann das Steuergericht seine Untersuchungs- und Beweismassnahmen auf andere Punkte der Einschätzung ausdehnen, wenn nach den Akten Grund zur Annahme besteht, dass die Einschätzung unrichtig ist. In jedem Fall hat es offensichtliche Fehler zu berichtigen. Gemäss § 126 Abs. 4 StG schätzt das Steuergericht den Steuerpflichtigen aufgrund des Ergebnisses seiner Untersuchungen ein. Es ist dabei im Sinne von § 126 Absatz 2 StG nicht an die Parteibegehren gebunden. Ob das Rechtsbegehren, wie moniert, ausgeweitet wurde, kann damit offen bleiben, da das Steuergericht aufgrund des Untersuchungsgrundsatzes von Amtes wegen von den Rechtsbegehren abweichen darf bzw. gar muss. Der Einwand der Vertreterin der Gemeinde kann damit nicht gehört werden.

3. Weiter unterliegt der Beurteilung, ob die Vorinstanz mit Einsprache-Entscheid vom 23. Oktober 2013 zu Recht nicht auf die Einsprache des Rekurrenten vom 25. Januar 2013 eingetreten ist.

a) Die Gemeinde macht geltend, die Katasteranzeigen vom 8. Juni 2009 sowie 9. Januar 2012 seien vom Pflichtigen nicht fristgerecht angefochten worden und daher in Rechtskraft erwachsen. Der Vertreter des Pflichtigen hält dafür, die neuen Liegenschaftswerte seien anfangs 2013 mittels Liegenschaftsblatt, datiert vom 2. Januar 2013, eröffnet worden, so dass die Einsprache vom 25. Januar 2013 rechtzeitig erfolgt sei.

b) Gemäss § 121 Abs. 8 StG können sowohl der Eigentümer und der Nutzniesser als auch die kantonale Steuerverwaltung gegen die Neuschätzung Einsprache erheben. Für das Einspracheverfahren gelten gemäss § 121 Abs. 9 StG im Übrigen sinngemäss die Bestimmungen der §§ 119 und 122-131 StG. Gemäss § 122 Abs. 1 StG ist die Einsprache innert 30 Tagen nach Eröffnung zu erheben.

c) Die Beweislast für die Rechtzeitigkeit einer Parteihandlung trifft im Verfahren grundsätzlich die Partei, welche diese Handlung vorgenommen hat (Entscheid des Bundesgerichts [BGE] 2C\_265/2008 vom 9. April 2008, E. 2.2.2; BGE 2A.112/2004 vom 7. Oktober 2004, E. 2.3). Eine Ausnahme von dieser Beweislastregel gilt, wenn die Partei den Beweis der Rechtzeitigkeit aus Gründen nicht erbringen kann, die nicht von ihr, sondern von der Behörde zu vertreten sind. In diesem Fall tritt eine Umkehr der Beweislast ein, welche dann von der Behörde zu tragen ist (BGE 2A.112/2004, a.a.O., E. 2.4). Eine Partei, der eine Verfügung uneingeschrieben zugestellt worden ist, ist regelmässig nicht in der Lage, das Empfangsdatum nachzuweisen. Deshalb fällt die Beweislast dafür der Behörde zu, welche die Beweislosigkeit durch den uneingeschriebenen Versand der Verfügung verursacht hat. Im Zweifel muss daher auf die Darstellung des Empfängers abgestellt werden (BGE 2C\_780/2010 vom 21. März 2011, E. 2.4; BGE 2A.494/2005 vom 7. Februar 2006, E. 2.1; BGE 2A.511/2004 vom 17. März 2005, E. 4.3).

d) Vorliegend erfolgte der Versand der Katasteranzeigen vom 8. Juni 2009 sowie 9. Januar 2012 durch die Gemeinde mit uneingeschriebener Post. Da die Vorinstanz den Nachweis der Zustellung bzw. der gültigen Eröffnung somit nicht zu erbringen vermag, hat sie die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen. Das Liegenschaftsblatt vom 2. Januar 2013 wurde dem Pflichtigen gemäss eigenen Angaben anfangs Januar 2013 eröffnet. Die Einsprache vom 25. Januar 2013 erfolgte damit rechtzeitig. Infolgedessen hätte die Gemeinde darauf eintreten müssen.

4. In materieller Hinsicht unterliegt der Beurteilung, ob die Neuschätzung der Parzelle der Parzelle zu Recht erfolgte.

5. Die Voraussetzungen zur Vornahme einer Katasterschätzung sind in § 121 StG geregelt. Dabei kann zwischen einer individuellen und einer allgemeinen Katasterneuschätzung unterschieden werden.

a) 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 [BStPr.], Bd. XII, S. 255, E. 2a). Die Aufzählung der Voraussetzungen für eine Katasterneuschätzung in § 121 Abs. 2 und 3 StG ist abschliessend (vgl. Meier in: Nefzger/Simonek/Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, Basel 2004, § 121 N 2; StRK BL 26. März 1982, BStPr., Bd. VIII, S. 62, E. 3; StRK BL 28. April 1995, nicht publiziert).

b) Die hiervor zitierte Praxis, wonach die Aufzählung der Voraussetzungen für eine Katasterneuschätzung in § 121 Abs. 2 und 3 StG abschliessend sein soll, wurde mit Urteil des Kantonsgerichts des Kantons Basel-Landschaft vom 11. Juli 2007 (810 07 60) relativiert. Die Verwendung der Umschreibung «und dergleichen» deutet eher darauf hin, dass die Aufzählung nicht als abschliessend zu verstehen sei. Sinn und Zweck von § 121 Abs. 2 StG sei es, eine Korrektur der Bewertung der im Rahmen einer nach Abs. 3 vorgenommenen allgemeinen Neuschätzung vorzunehmen. Sie dürfe jedoch nicht über eine Nachtragung tatsächlicher oder rechtlicher Veränderungen hinausgehen. Der Gesetzgeber wolle damit zum Ausdruck bringen, dass eine individuelle Katasterneuschätzung nur in Ausnahmefällen stattfinden solle. Bei einer eindeutig rechtswidrigen Bewertung müsse aber ein Anspruch auf Neubewertung gegeben sein (vgl. E. 4.4, mit weiteren Hinweisen).

c) Gemäss Kantonsgericht ergibt sich letzteres auch aufgrund der Anwendung der allgemeinen Rechts- und Verfassungsgrundsätze, wonach ein verfassungsrechtlicher Anspruch auf Anpassung einer Verfügung über dauernde Rechtsverhältnisse

bestehe, wenn diese infolge wesentlicher Änderung der Verhältnisse nachträglich fehlerhaft geworden sei. Erforderlich sei eine Interessenabwägung zwischen dem Interesse an der richtigen Anwendung des objektiven Rechts und dem Interesse an der Rechtssicherheit. Erfolge der Widerruf zugunsten der Betroffenen, verursache derselbe keine Probleme unter dem Aspekt der Rechtssicherheit. Gehe man davon aus, dass die Schätzung korrekterweise nach dem Verkehrswert durchgeführt worden sei, so sei die Katasterneuschätzung aufgrund der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse nachträglich fehlerhaft geworden. Der Widerruf gehe zweifelsfrei zugunsten der Betroffenen. Es würden sich somit keinerlei Probleme bezüglich der Rechtssicherheit ergeben und das Legalitätsprinzip überwiege klar. Demzufolge bestehe ein verfassungsrechtlicher Anspruch auf Anpassung der Verfügung. Gehe man hingegen davon aus, die Katasterschätzung sei gestützt auf die damals herrschenden tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse bereits falsch und somit ursprünglich fehlerhaft gewesen, so bestehe infolge Handänderung für den neuen Eigentümer ein Revisionsanspruch (vgl. E. 5, mit weiteren Hinweisen).

d) Ob ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat oder nicht, kann indes nicht entscheidend sein. Liegt eine eindeutig rechtswidrige Bewertung vor, ist ein Anspruch auf Neubewertung gegeben, ist doch nicht einzusehen, wieso ein Pflichtiger, im Gegensatz zu einem neuen Eigentümer, dauerhaft an eine falsche Schätzung gebunden sein soll.

6. Vorliegend wurde die Parzelle in den beiden Katasteranzeigen vom 8. Juni 2009 sowie 9. Januar 2012 zum Verkehrswert eingeschätzt. Es stellt sich die Frage, ob diese Bewertung eindeutig rechtswidrig im Sinne der hiervoor zitierten Praxis ist.

a) Gemäss § 43 Abs. 2 StG werden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit Einschluss der erforderlichen Gebäude zum Ertragswert besteuert. Ausgenommen sind Grundstücke, die nicht notwendiger Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes sind oder deren Übernahmepreis nicht im Wesentlichen im Hinblick auf dauernde landwirtschaftliche Nutzung bemessen worden ist. Gemäss § 10 des Dekrets zum Steuergesetz vom 19. Februar 2009 gilt als landwirtschaftlicher Betrieb eine aus Land und Gebäuden bestehende Einheit, die geeignet ist, einem Landwirt (Eigentum oder Pacht) und seiner Familie als Lebenszentrum und Grundlage für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu dienen. Als landwirtschaftlich genutzt gelten auch Grundstücke, aus deren Bewirtschaftung die steuerpflichtige Person einen erheblichen Teil ihres Erwerbseinkommens erzielt. Gemäss § 6 der Verordnung zum Steuergesetz vom 13. Dezember 2005 ist ein erheblicher Teil des Einkommens aus Landwirtschaft im Sinne von § 10 Absatz 2 des Dekrets in der Regel dort anzunehmen, wo der Steuerpflichtige mindestens 1/3 seines Erwerbseinkommens aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung erzielt.

b) Der Rekurrent macht geltend, die Hofparzelle sei Bestandteil seines Landwirtschaftsbetriebes und werde vollständig landwirtschaftlich genutzt. Auf diesem Grundstück sei immer Landwirtschaft betrieben worden und es habe nie eine Nut-

zungsänderung stattgefunden. Die Gemeinde hält dafür, es sei nicht nachgewiesen, dass die fragliche Parzelle für den Landwirtschaftsbetrieb notwendig sei. Den Steuererklärungen bzw. -veranlagungen der Jahre 2008 bis 2011 ist zu entnehmen, dass der Pflichtige Einkünfte aus dem Bauernbetrieb deklariert hat. Die Ausgaben und Einnahmen seiner Buchhaltung lassen erkennen, dass ein Landwirtschaftsbetrieb geführt wird. Mit E-Mail vom 2. Juli 2014 hat das LZE zudem festgehalten, dass der Betrieb des Pflichtigen ein nach landwirtschaftlicher Begriffsverordnung anerkannter, direktzahlungsberechtigter Landwirtschaftsbetrieb mit knapp 20 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche sei. Es handle sich um einen Ackerbaubetrieb mit etwas Rindviehhaltung (rund 13 Tiere resp. 5.3 Grossvieheinheiten). Die Hofparzelle sei für eine tierschutzkonforme Rindviehhaltung zwingend (Auslauf). Die Fläche könne nicht unterteilt werden. Sie gelte auch als direktzahlungsberechtigte landwirtschaftliche Nutzfläche gemäss Direktzahlungsverordnung. Damit ist die Parzelle notwendiger Bestandteil des Landwirtschaftsbetriebes. Im Jahr 2011 hat der Pflichtige aus seiner landwirtschaftlichen Tätigkeit ein Einkommen von Fr. 29'470.– erzielt, was rund 37.5 % seiner gesamten Einkünfte von Fr. 78'728.– ausmachte. Schon daraus folgt, dass der Rekurrent mehr als den von § 10 Abs. 2 des Dekrets geforderten 1/3 seines Erwerbseinkommens aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung erzielte. Da sich aber die übrigen Einkünfte aus Wertschriftenertrag, Ertrag aus unverteilter Erbschaften und aus Miet- bzw. Pachtzins zusammensetzten und damit gerade nicht Erwerbseinkommen darstellten, hat der Rekurrent gar sein gesamtes Erwerbseinkommen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung erzielt. Die Parzelle wird damit im Sinne von § 43 Abs. 2 StG landwirtschaftlich genutzt und ist entsprechend zum Ertragswert zu besteuern. Die derzeitige Bewertung zum Verkehrswert gemäss den beiden Katasterschätzungen vom 8. Juni 2009 sowie 9. Januar 2012 ist somit eindeutig rechtswidrig. Damit ist ein Anspruch auf Neubewertung gegeben.

7. Gemäss § 121 Abs. 5 StG wird die Katasterschätzung durch den Gemeinderat vorgenommen. Die Angelegenheit ist daher an die Gemeinde zurückzuweisen, welche angewiesen wird, die Parzelle mit Einschluss der Gebäude zum Ertragswert zu bewerten.

Der Rekurs erweist sich damit als begründet und ist gutzuheissen.

8. Abschliessend ist über die Kosten des Rekursverfahrens zu befinden.

*Demgemäss wird erkannt:*

1. Der Rekurs wird gutgeheissen.
2. Der Nichteintretensentscheid der Gemeinde A. vom 23. Oktober 2013 und die Katasteranzeigen vom 8. Juni 2009 sowie 9. Januar 2012 werden aufgehoben.

3. Die Gemeinde A. wird angewiesen, die Parzelle B 1 GB A. des Rekurrenten im Sinne der Erwägungen gemäss § 43 Abs. 2 StG mit Einschluss der Gebäude zum Ertragswert zu bewerten.
4. ...
5. ...
6. ...