Urteilskopf

98 Ia 151

22. Urteil vom 22. März 1972 i.S. Bürgel gegen Basel-Stadt, Kanton und Appellationsgericht (als Verwaltungsgericht).
Regeste (de):
Kantonale Vermögenssteuer, Bewertung von Liegenschaften, rechtsgleiche Behandlung.

Kantonale Ordnung, nach welcher bei Wohn- und Geschäftsliegenschaften das Mittel des Ertrags- und Verkehrswertes zu Beginn der zweijährigen Veranlagungsperiode den Steuerwert bildet. Mit dieser Ordnung unvereinbar ist die Praxis der Steuerverwaltung, nach welcher der beim Erwerb einer Liegenschaft ermittelte Steuerwert bis zur nächsten Handänderung (Veräusserung oder Erbgang) beibehalten werden kann (Erw. 6). Unter welchen Voraussetzungen kann derjenige, dessen Liegenschaft gesetzmässig bewertet worden ist, verlangen, gleich behandelt zu werden wie diejenigen, deren Liegenschaften gesetzwidrig zu niedrig eingeschätzt worden sind? (Erw. 7).

Regeste (fr):
Impôt cantonal sur la fortune, taxation des immeubles, égalité de traitement.

Réglementation cantonale prévoyant que la valeur fiscale des bâtiments d'habitation et des immeubles commerciaux est constituée par la moyenne entre la valeur de rendement et la valeur vénale au début de la période bisannuelle de taxation. Est incompatible avec cette réglementation la pratique de l'administration fiscale selon laquelle la valeur fiscale établie lors de l'acquisition d'un immeuble peut être maintenue jusqu'au prochain transfert de propriété (aliénation ou succession) (c. 6). Dans quelle mesure le propriétaire dont l'immeuble a été taxé de façon conforme à la loi peut-il exiger d'être traité de la même manière que ceux dont les immeubles ont été estimés illégalement trop bas? (c.7).

Regesto (it):
Imposta cantonale sulla sostanza, tassazione immobiliare, uguaglianza di trattamento.

Disciplina cantonale per la quale il valore fiscale degli immobili adibiti ad uso abitazione e di quelli destinati ad attività commerciali è costituito dalla media tra il valore secondo il reddito e il valore venale all'inizio del biennio di tassazione. È incompatibile con tale disciplina la prassi dell'amministrazione fiscale secondo cui il valore impositivo accertato al momento dell'acquisto d'un immobile può essere mantenuto fino al successivo trasferimento della proprietà (alienazione o successione) (consid. 6). Limiti entro i quali il proprietario d'un immobile valutato in modo conforme alla legge può esigere d'essere trattato alla stessa stregua di coloro i cui immobili sono stati illegittimamente valutati in modo troppo basso (consid. 7).

Sachverhalt ab Seite 151

A.- Nach dem basel-städtischen Gesetz über die direkten Steuern vom 22. Dezember 1949 (StG) wird die Vermögenssteuer jährlich für das laufende Kalenderjahr erhoben und in

zweijährigen Perioden nach dem Vermögensstand zu Beginn der Periode oder zu Beginn der Steuerpflicht veranlagt (§ 69). Über die Bewertung enthält das StG folgende Vorschriften: § 62 1 Massgebend ist der Verkehrswert bei Beginn der Veranlagungsperiode. 2 Die näheren Bewertungsvorschriften werden durch Verordnung bestimmt. § 63 1 Grundstücke sind unter billiger Berücksichtigung des Ertrags- und des Verkehrswertes zu schätzen. Die am 28. Juli 1950 vom Regierungsrat erlassene Verordnung zum StG (StV) bestimmt in § 12 über die Bewertung von Grundstücken, die nicht zu einem Geschäftsvermögen gehören: 1 Grundstücke sind wie folgt zu bewerten:
a) Landwirtschaftliche Grundstücke in erster Linie zum Ertragswert. b) Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der Regel zum Mittel des Ertrags- und Verkehrswertes. c) Andere Grundstücke ohne Ertrag in erster Linie nach dem Verkehrswert. 2 (Viehhabe.)
3 Als Verkehrswert gilt der unter normalen Verhältnissen zu erzielende Verkaufserlös.

B.- Cyrill Bürgel kaufte auf den 1. September 1968 das Einfamilienhaus Oberalpstrasse 65 in Basel zum Preis von Fr. 210'000.– sowie eine Garage an der Reussstrasse 41 zu Fr. 10'000.–. Das Haus ist im Jahre 1946 zusammen mit vier Nachbarhäusern nach gleichen Plänen erstellt worden. In seiner Steuererklärung vom 25. Januar 1969 gab Bürgel den Steuerwert des Hauses per 1. Januar 1969 mit Fr. 120'000.– und denjenigen der Garage mit Fr. 7'300.– an. Am 11. April 1969 teilte ihm die Steuerverwaltung mit, dass sie den Steuerwert dieser beiden Liegenschaften auf Fr. 201'000.– = 11/12 des als Verkehrswert zu betrachtenden Kaufpreises von Fr. 220'000.– festgesetzt habe. Bürgel erhob hiegegen Einsprache und nach deren Abweisung Rekurs mit dem Antrag, den Steuerwert seiner Liegenschaft (inklusive Garage) auf Fr. 65'000.– festzusetzen. Zur Begründung machte er insbesondere geltend, dass der Steuerwert der vier gleich grossen Nachbarhäuser weniger als Fr. 100'000.– betrage und daher ein Steuerwert seines Hauses von Fr. 201'000.– eine stossende Rechtsungleichheit darstelle.

Die Steuerkommission setzte mit Entscheid vom 24. September 1969 den Steuerwert auf Fr. 180'000.–, d.h. auf das Mittel zwischen dem Verkehrswert von Fr. 220'000.– und dem von ihr neu bestimmten Ertragswert von Fr. 140'000.– fest. Gegen diesen Entscheid rekurrierte Bürgel an den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt mit dem Antrag, den Steuerwert seiner Liegenschaft auf Fr. 65'000.– herabzusetzen. Zur Begründung machte er wiederum geltend, dass sein Haus eines von fünf gleich gebauten und gleich gut unterhaltenen Reihenhäusern sei, dass der Steuerwert der andern vier Häuser bloss etwa 1/3 des für seine Liegenschaft angenommenen Wertes von Fr. 180'000.– betrage und dass hierin eine rechtsungleiche Behandlung liege. Der Regierungsrat überwies den Rekurs ohne eigenen Entscheid an das Appellationsgericht (als Verwaltungsgericht). Dieses wies den Rekurs mit Urteil vom 15. Mai 1970 ab, im wesentlichen aus folgenden Gründen: Der Verkehrswert der Liegenschaft brauche nicht geschätzt zu werden, da der Beschwerdeführer sie im Jahre 1968 für Fr. 220'000.– gekauft habe und dieser Preis den Verkehrswert darstelle. Gemäss § 63 Abs. 1 StG sei der Steuerwert "unter billiger Berücksichtigung des Ertrags- und des Verkehrswertes" zu ermitteln. Nach den vom Finanzdepartement hiezu erlassenen Richtlinien betrage dieser Steuerwert 11/12 des Kaufpreises. Das ergäbe für das Haus des Beschwerdeführers einen Steuerwert von Fr. 201'000.–, wie ihn die Steuerverwaltung angenommen habe. Die von der Steuerkommission vorgenommene Herabsetzung auf Fr. 180'000.– bedeute ein durch nichts gerechtfertigtes Entgegenkommen gegenüber dem Beschwerdeführer. Dieser nehme daran Anstoss, dass seine Liegenschaft höher bewertet sei als die seiner Nachbarn. Es sei ihm darin zu folgen, dass nach der bestehenden Praxis bei zwei an sich gleichwertigen Liegenschaften der Steuerwert verschieden hoch ausfallen könne, je nach dem ob

der Eigentümer sie schon vor Jahren oder erst kürzlich erworben habe. Das sei die Folge davon, dass bei der Ermittlung des Steuerwerts vom Einstandspreis ausgegangen werde und eine Neueinschätzung bloss bei einer Handänderung erfolge, wobei die dannzumal erhobene Grundstückgewinnsteuer einen wesentlichen Ausgleich bilde. Darin liege keine rechtsungleiche Behandlung, da inbezug auf den Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs unterschiedliche Tatbestände vorlägen.

BGE 98 Ia 151 S. 154

Im übrigen entspreche der Verkehrswert in beiden Fällen den im Zeitpunkt des Liegenschaftskaufs herrschenden Marktverhältnissen, und die Nachbarn versteuerten, gleich wie der Beschwerdeführer, das von ihnen beim Erwerb der Liegenschaft investierte Kapital. Schliesslich könnte der Beschwerdeführer, dessen Liegenschaft nicht nur gesetzeskonform, sondern weitgehend zu seinen Gunsten bewertet worden sei, auch dann keine vom Gesetz abweichende Behandlung beanspruchen, wenn die Liegenschaften seiner Nachbarn entgegen den gesetzlichen Vorschriften zu niedrig besteuert würden.

C.- Mit der staatsrechtlichen Beschwerde stellt Cyrill Bürgel den Antrag, die von den kantonalen Behörden ergangenen Entscheide seien aufzuheben mit der Anweisung an die Steuerverwaltung, ihn inbezug auf den Steuerwert seiner Liegenschaften wie seine vier Nachbarn zu behandeln. Er beruft sich dem Sinne nach auf Art. 4 BV und behauptet, die Praxis der Steuerverwaltung und der Entscheid in seinem Falle verstiessen gegen das StG und führten zu einer rechtsungleichen Behandlung. Die Begründung dieser Rügen ergibt sich, soweit notwendig, aus den nachstehenden Erwägungen.

D.- Das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt beantragt unter Hinweis auf die Motive des angefochtenen Urteils Abweisung der Beschwerde. Das Finanzdepartement stellt den Antrag, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventuell sei sie abzuweisen. Auf seine Ausführungen wird in den Erwägungen zurückgekommen.

E.- Auf Ersuchen des Instruktionsrichters hat das Finanzdepartement dem Bundesgericht den Brandversicherungs- und den Steuerwert der vier vom Beschwerdeführer genannten Nachbarliegenschaften bekannt gegeben und dabei seine Vernehmlassung ergänzt.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Staatsrechtliche Beschwerden wegen Verletzung des Art. 4 BV sind erst gegen letztinstanzliche kantonale Endentscheide zulässig, gegen letztinstanzliche Zwischenentscheide nur, wenn sie für den Betroffenen einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil zur Folge haben (Art. 87 OG). Die Einsprache, die der Beschwerdeführer am 16. April 1969 eingereicht hat, richtete sich nicht gegen eine Veranlagung, die den Betrag der für 1969 geschuldeten Vermögenssteuer angab,

BGE 98 Ia 151 S. 155

sondern gegen ein Schreiben vom 11. April 1969, mit dem ihm die Steuerverwaltung "unter Bezugnahme auf

die später erfolgende Steuerforderung" mitgeteilt hatte, dass sie seine Steuerdeklaration in verschiedenen Punkten geändert habe und dass sein steuerpflichtiges Vermögen insgesamt Fr. 120'000.– betrage. Der Entscheid der Steuerverwaltung vom 24. April 1969, mit dem die Einsprache des Beschwerdeführers abgewiesen wurde, der Entscheid der Steuerkommission, mit dem der Steuerwert der Liegenschaft in teilweiser Gutheissung des Rekurses herabgesetzt wurde, und das diesen Entscheid bestätigende Urteil des Appellationsgerichts sind daher lediglich Zwischenentscheide im Sinne von Art. 87 OG (BGE 93 I 452 und zahlreiche seitherige Urteile). Das ist jedoch kein Grund, auf die staatsrechtliche Beschwerde nicht einzutreten. Einmal wenden die kantonalen Behörden nicht ein, die Beschwerde richte sich gegen einen blossen Zwischenentscheid. Sodann darf angenommen werden, dass die Steuerverwaltung ihre dem Beschwerdeführer am 2. Juni 1969 eröffnete Veranlagung in der Folge aufgrund des Entscheids der Steuerkommission berichtigt hat und dass sich die im Anschluss an das Urteil des Appellationsgerichts erhobene Beschwerde implicite auch gegen diese das Steuerveranlagungsverfahren abschliessende Veranlagung richtet, der gegenüber der Instanzenzug nicht mehr erschöpft zu werden braucht (BGE 93 I 453 /54).

2. Zur Begründung seines Antrags, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, macht das Finanzdepartement geltend, da der Beschwerdeführer gesetzeskonform behandelt worden sei und keinen Anspruch darauf habe, abweichend vom Gesetz behandelt zu werden, könne er nicht die Herabsetzung des Steuerwertes seiner Liegenschaft, sondern höchstens die Heraufsetzung der Steuerwerte seiner Nachbarliegenschaften verlangen; damit würde aber der Weg der Popularbeschwerde beschritten, die nach Art. 88 OG ausgeschlossen sei. Der Einwand geht fehl. Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung des ihn persönlich treffenden Entscheids des Appellationsgerichts und macht zur Begründung geltend, die damit geschützte Bewertung seiner Liegenschaft verletze das Gleichheitsgebot des Art. 4 BV. Hiezu ist er legitimiert. Die Frage, ob dem Begehren auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids zu entsprechen sei, ist eine Frage der materiellen Begründetheit der Beschwerde.

3. Die staatsrechtliche Beschwerde hat, von hier nicht in Betracht fallenden Ausnahmen abgesehen, rein kassatorische Funktion (BGE 96 I 634 E. 2 a mit Hinweis auf frühere Urteile) und kann sich, wenn die letzte kantonale Instanz wie hier mit freier Kognition entschieden hat, nur gegen deren Entscheid richten (BGE 96 I 14 E. 1). Auf das Beschwerdebegehren ist daher nur einzutreten, soweit damit die Aufhebung des Urteils des Appellationsgerichts beantragt wird.

4. Im kantonalen Rekursverfahren machte der Beschwerdeführer neben rechtsungleicher Behandlung auch geltend, dass die Steuerkommission bei der Ermittlung des Steuerwerts seiner Liegenschaft von einem weit übersetzten Verkehrs- und Ertragswert ausgegangen sei und damit das StG verletzt habe. In der staatsrechtlichen Beschwerde behauptet der Beschwerdeführer wiederum, der Entscheid seines Falles verstosse gegen das StG und sei willkürlich. Er macht indessen weder ausdrücklich noch dem Sinne nach geltend, bei der Bewertung seiner Liegenschaft seien die massgebenden Bestimmungen (§§ 62 und 63 StG, § 12 StV) in unhaltbarer Weise ausgelegt oder angewendet worden. Er erblickt den gerügten Verstoss gegen das StG offenbar einzig in einer rechtsungleichen Anwendung dieser Bestimmungen. Zur Begründung dieser Rüge macht er, wie schon vor den kantonalen Instanzen, geltend, dass der Steuerwert von vier benachbarten Liegenschaften, die den gleichen Wert wie die seine hätten, nur etwa einen Drittel des für seine Liegenschaft festgesetzten Steuerwertes betrage.

5. Aus dem vom Instruktionsrichter eingeholten Amtsbericht ergibt sich, dass der Steuerwert der vier Nachbarliegenschaften in der Tat ungefähr einen Drittel der für seine Liegenschaft als Steuerwert angenommenen Fr. 180'000.– ausmacht. Das Finanzdepartement wendet freilich ein, dass 5 gleiche Reihenhäuser je nach Unterhalt, wertvermehrenden Investitionen, Zustand usw. sehr unterschiedliche Werte aufweisen können und der Beschwerdeführer den Beweis dafür, dass alle 5 Häuser gleichwertig seien, nicht erbracht habe. Diese Bestrei-

tung vermag jedoch gegen die Behauptung des Beschwerdeführers, die 5 Häuser seien ungefähr gleichwertig, nicht aufzukommen, zumal die im Amtsbericht angegebenen Brandversicherungswerte für den Beschwerdeführer sprechen. Es handelt sich um 5 Reihenhäuser, die unbestrittenermassen im gleichen Jahre (1946) nach einheitlichen Plänen vom gleichen Architekten

erstellt worden sind. Selbst wenn sie nach Unterhalt oder Einrichtung nicht völlig gleichwertig sind, dürften ihre Werte sich nicht erheblich voneinander unterscheiden und erscheint es als ausgeschlossen, dass die Liegenschaft des Beschwerdeführers den dreifachen Wert der vier andern Liegenschaften hat. Dieser Unterschied im Steuerwert lässt sich nur damit erklären, dass die kantonalen Instanzen bei der Festsetzung des Steuerwertes dem Einstandswert entscheidende Bedeutung beigemessen haben. Es fragt sich, ob dies mit dem StG vereinbar ist und nicht zu einer rechtsungleichen Behandlung der Liegenschaftseigentümer führt.

6. Nach § 62 Abs. 1 StG ist für die Vermögenssteuer der Verkehrswert "bei Beginn der Veranlagungsperiode" massgebend. Ferner bestimmt § 63 Abs. 1 StG, dass Grundstücke unter billiger Berücksichtigung des Ertrags- und des Verkehrswerts zu schätzen sind, was nach § 12 lit. b StV bei Wohn- und Geschäftshäusern in der Regel durch Bewertung zum Mittel des Ertrags- und Verkehrswertes zu erfolgen hat. Nach der klaren Vorschrift von § 62 Abs. 1 StG müsste an sich bei Beginn jeder zweijährigen Veranlagungsperiode der Verkehrswert (sowie der Ertragswert) sämtlicher Liegenschaften im Kanton neu bestimmt werden. Eine solche in kurzen Zeiträumen wiederholte Schätzung erscheint jedoch nicht als unerlässlich. Einmal wird sich, selbst in Zeiten verhältnismässig rasch steigender Liegenschaftspreise, der Verkehrswert einer Liegenschaft innert zwei Jahren nicht stark verändern. Sodann handelt es sich beim Verkehrswert wie auch beim Ertragswert um Grössen, die sich nicht genau berechnen, sondern nur ungefähr schätzen lassen. Im Hinblick hierauf erscheint es grundsätzlich als zulässig, den einmal ermittelten Steuerwert während mehrerer Veranlagungsperioden beizubehalten. Ferner ist es nicht zu beanstanden, wenn bei der Ermittlung des Steuerwertes einer neu erworbenen oder erstellten Liegenschaft der Kaufpreis bzw. die Erstellungskosten für die nächste Veranlagungsperiode als Verkehrswert betrachtet wird, und zwar selbst dann, wenn dieser Verkehrswert erkennbar über dem für die Besteuerung massgebenden Verkehrswert vergleichbarer Liegenschaften in der betreffenden Gegend liegt. Mit dem Gesetz offensichtlich unvereinbar ist dagegen die Praxis der Basler Steuerbehörden, wonach der beim Inkrafttreten des StG im Jahre 1950 festgesetzte Steuerwert oder der bei einer späteren

Handänderung ermittelte neue Steuerwert einer Liegenschaft bis zu einer (neuen) Handänderung beibehalten werden kann. Da § 62 Abs. 1 StG unmissverständlich den Verkehrswert "bei Beginn der Veranlagungsperiode" als massgebend erklärt, darf auf den bisherigen Steuerwert nur solange abgestellt werden, als er sich im Rahmen dessen hält, was bei weitestgespanntem Ermessen noch als Mittel des Verkehrs- und Ertragswert bei Beginn der Veranlagungsperiode gelten kann. Das ist nicht mehr der Fall bei den vier in Frage stehenden Nachbarliegenschaften, denn der seit dem Inkrafttreten des StG im Jahre 1950 beibehaltene und für die Vermögenssteuerperiode 1969/70zugelassene Steuerwert dieser Liegenschaften beträgt nur etwa einen Drittel dessen, was für die ungefähr gleichwertige Liegenschaft des Beschwerdeführers aufgrund des von ihm im Jahre 1968 entrichteten Kaufpreises als Steuerwert per 1. Januar 1969 ermittelt worden ist. Die Beibehaltung des einmal festgesetzten Steuerwertes während Jahrzehnten widerspricht übrigens nicht nur § 62 Abs. 1 StG, sondern auch den Richtlini-

en für die Berechnung des Verkehrswertes, die das Finanzdepartement selber am 2. November 1950 gestützt auf § 14 StV erlassen hat und die im Kommentar GRÜNINGER/STUDER 2. Aufl. 1970 S. 391/92 abgedruckt sind. Nach diesen Richtlinien gilt als Norm die geltende Brandschatzung abzüglich eines bestimmten Prozentsatzes für das Alter und zuzüglich Bodenwert und ist diese Normalberechnung gegebenenfalls nach den Verhältnissen des Einzelfalls zu berichtigen, wobei als Anhaltspunkte namentlich gelten der Kauf- oder Erstellungspreis der Liegenschaft, wenn sie im Laufe der letzten 10 Jahre vor der Veranlagungsperiode erworben oder erstellt wurde, sowie der Durchschnitt der Preise, die in der betreffenden Gegend für vergleichbare Liegenschaften in den letzten drei Jahren vor der Veranlagungsperiode erzielt wurden. Hieraus ergibt sich nicht nur, dass ein länger als 10 Jahre zurückliegender Erwerbs- oder Erstellungspreis unbeachtlich ist, sondern insbesondere, dass bei der Ermittlung des Verkehrswertes von derjeweils geltenden Brandschatzung auszugehen ist, die von der Veranlagungsbehörde ohne weiteres festgestellt werden kann. Die Brandschatzungen der vier in Frage stehenden Nachbarliegenschaften betragen, wie aus dem Amtsbericht des Finanzdepartements hervorgeht, mehr als das Doppelte des seit 1950 beibehaltenen Steuerwertes, so dass sich,

bei Berücksichtigung der in den Richtlinien erwähnten Abzüge und Zuschläge, Verkehrswerte und Steuerwerte ergeben dürften, die nicht weit von dem für die Liegenschaft des Beschwerdeführers ermittelten Werte liegen. Der Beschwerdeführer wird somit insofern rechtsungleich behandelt, als er zwar nach dem Gesetz, seine Nachbarn aber gesetzwidrig zu niedrig besteuert werden. Was im angefochtenen Entscheid und in den Vernehmlassungen des Finanzdepartements vorgebracht wird, ist nicht geeignet, den Vorwurf der rechtsungleichen Behandlung zu widerlegen. a) Das Appellationsgericht behauptet im angefochtenen Entscheid einerseits, beim Beschwerdeführer und seinen Nachbarn lägen insofern ungleiche und verschieden zu behandelnde Tatbestände vor, als sie ihre Liegenschaften zu verschiedenen Zeiten erworben hätten, und anderseits, der Beschwerdeführer werde insofern gleich wie seine Nachbarn behandelt, als er wie diese das beim Erwerb in die Liegenschaft investierte Kapital zu versteuern habe. Verschiedene Verhältnisse vermögen indessen eine verschiedene Behandlung nur zu rechtfertigen, wenn sie aus dem Gesichtspunkt der in Frage stehenden Vorschrift wesentlich sind. Hieran fehlt es hier. Die Bestimmung, wonach für die Vermögenssteuer der Verkehrswert "bei Beginn der Veranlagungsperiode" massgebend ist, lässt für die Berücksichtigung des Zeitpunkts des Erwerbs und des investierten Kapitals insoweit keinen Raum, als sie zu einem mit dem klaren Wortlaut und Sinn der Vorschrift unvereinbaren Ergebnis führt. b) Das Appellationsgericht und das Finanzdepartement behaupten weiter, die zur Zeit zu niedrige Besteuerung der Nachbarn werde später durch die sie treffende Kapitalgewinnsteuer ausgeglichen. Nach § 55 lit. a StG wird als Kapitalgewinn besteuert "der durch Veräusserung oder Nachlassinventur in Erscheinung tretende Mehrwert von Vermögensstücken". Als Kapitalgewinn gilt nach § 56 Abs. 1 StG die Differenz zwischen dem Einstandswert und dem Erlös oder dem Wert im Nachlassinventar. Ein Zusammenhang zwischen der Kapitalgewinnsteuer, die als Einkommenssteuer gilt (GRÜNINGER/STUDER a.a.O. S. 329), und der Vermögenssteuer besteht nach dem StG nur insofern, als § 57 Abs. 2 bestimmt, dass dann, wenn der Erwerb gegenüber dem Beginn der Veranlagungsperiode mehr als 10 Jahre zurückliegt, als Erwerbswert der Steuerwert zu Beginn dieser Periode oder der nachgewiesene höhere Einstandswert

gilt. In den zahlreichen Fällen, in denen ein Vermögensstück weniger als 10 Jahre vor der Handänderung erworben wurde, wird somit die Kapitalgewinnsteuer ohne Rücksicht auf den Wert erhoben, zu welchem das Vermögensstück während der Besitzdauer versteuert wurde. Ein gewisser Ausgleich einer zu niedrigen

Versteuerung des Vermögens tritt erst nach einer Besitzesdauer von über 10 Jahren ein, ohne dass aber das StG bestimmt, dass die Kapitalgewinnsteuer nicht mehr als die eingesparten Vermögenssteuern betragen dürfe oder mindestens so viel wie diese betragen müsse. Bei dieser Sachlage erscheint das Verhältnis zwischen der Kapitalgewinn- und der Vermögenssteuer (vgl. dazu auch BGE 98 I a 95/96) als zu unbestimmt, als dass die einen Liegenschaftseigentümer später treffende Kapitalgewinnsteuer eine nach § 62 Abs. 1 StG offensichtlich ungenügende Besteuerung seines Vermögens zu rechtfertigen vermöchte. c) Das Finanzdepartement bringt schliesslich vor, dass jedes Jahr zwischen 6 und 9% aller Liegenschaften in Basel die Hand änderten und daraufhin neu bewertet würden; nehme man einen Durchschnitt von 7,5% an, so heisse das, dass alle 13 Jahre der Bestand sämtlicher Grundstücke die Hand ändere und dies zu einer Anpassung aller Vermögenssteuerwerte im Verlaufe dieser Periode führe. Auch dieser Einwand ist unbehelflich. Einmal kann, bei den seit einiger Zeit herrschenden Verhältnissen auf dem Liegenschaftsmarkt, der Verkehrswert einer Liegenschaft schon vor Ablauf von 13 Jahren so gestiegen sein, dass der Kaufpreis schlechterdings nicht mehr als "Verkehrswert bei Beginn der Veranlagungsperiode" gelten kann. Sodann gehören die vier Nachbarliegenschaften, inbezug auf die sich der Beschwerdeführer wegen rechtsungleicher Behandlung beschwert, seit bald 20 Jahren den gleichen Eigentümern, ohne dass ihr Steuerwert je neu festgesetzt worden wäre. Da dieser Steuerwert nur etwa einen Drittel desjenigen der ungefähr gleichwertigen Liegenschaft des Beschwerdeführers beträgt und für diese unterschiedliche Behandlung nach dem Gesagten kein sachlicher Grund besteht, verstösst sie gegen Art. 4 BV.

7. Aus dieser Feststellung folgt indessen noch nicht, dass die Beschwerde gutzuheissen ist. a) Ein einem andern widersprechender Entscheid verletzt in der Regel den Grundsatz der Rechtsgleichheit nur dann,

wenn beide Entscheide von der gleichen Behörde ausgehen (BGE 96 I 201 E. 2 mit Hinweis auf frühere Urteile), und das trifft hier nicht zu, da der angefochtene Entscheid vom Appellationsgericht gefällt wurde, während der Steuerwert der vier Nachbargrundstücke von der Steuerverwaltung festgesetzt worden ist. Von der genannten Regel wird jedoch eine Ausnahme gemacht für den Fall, dass zwar zwei verschiedene Behörden entschieden haben, aber eine von ihnen sich in ähnlicher Lage befand, wie wenn sie beide Entscheide gefällt hätte (BGE 91 I 172, BGE 93 I 312 E. 4, nicht veröffentl. Urteil vom 12. Mai 1971 i.S. Première Eglise du Christ Scientiste, Erw. 4 b). Das trifft hier zu, da das Appellationsgericht sich vorbehaltlos der Betrachtungsweise der Steuerverwaltung angeschlossen hat. Dass der Beschwerdeführer sich im Anschluss an das Urteil des Appellationsgerichts wegen rechtsungleicher Behandlung muss beschweren können, zeigt noch eine weitere Überlegung. Der Beschwerdeführer konnte die gegen den Grundsatz der Rechtsgleichheit verstossende Bewertungspraxis der Steuerverwaltung nicht mit einer unmittelbar gegen den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung gerichteten staatsrechtlichen Beschwerde beim Bundesgericht anfechten, sondern musste zunächst die kantonalen Rechtsmittel erschöpfen (Art. 86 Abs. 2 und Art. 87 OG). Nachdem er mit der Rüge der rechtsungleichen Behandlung vom Appellationsgericht als letzter kantonaler Instanz abgewiesen worden ist, muss er sie gegen dessen Entscheid erheben können, da sie sonst überhaupt nicht erhoben werden könnte. Indem das Appellationsgericht gegen die bei ihm gerügte rechtsungleiche Behandlung des Beschwerdeführers durch die Steuerverwaltung nicht eingeschritten ist, hat es selber Art. 4 BV verletzt (vgl. auch nicht veröffentl. Urteil vom 11. Oktober 1967 i.S. Wunderlin c. Aargau, Regierungsrat, Erw. 2).
b) Zu Unrecht wenden das Appellationsgericht und das Finanzdepartement schliesslich ein, der Beschwerdeführer sei gesetzmässig eingeschätzt worden und könne aus Art. 4 BV keinen Anspruch auf eine gesetzwidrige Einschätzung ableiten. Wohl hat das Bundesgericht wiederholt ausgeführt, der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung gehe in der Regel der Rücksicht auf die gleichmässige Rechtsanwendung vor und der Umstand, dass das Gesetz in andern Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden sei, gebe dem Bürger grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz

behandelt zu werden (BGE 90 I 167 und dort angeführte frühere Urteile). Das kann jedoch nur gelten, wenn nur in einem einzigen oder in einigen wenigen Fällen eine abweichende Behandlung dargetan ist (IMBODEN, Schweiz. Verwaltungsrechtsprechung 3. Aufl. Nr. 347 III). Wenn dagegen die Behörden die Aufgabe der in andern Fällen geübten, gesetzwidrigen Praxis ablehnen, kann der Bürger verlangen, dass die widerrechtliche Begünstigung, die dem Dritten zuteil wird, auch ihm gewährt werde (vgl. IMBODEN a.a.O. Nr. 347 VI und VII). In diesem Sinne hat das Bundesgericht in seinem Urteil vom 7. Juli 1949 i.S. Dr. B. gegen Zürich (ZBl 1950 S. 84) entschieden, wo es wie im vorliegenden Falle um die Bewertung von Wohngebäuden für die Vermögenssteuer ging. In BGE 90 I 167 E. 3 hat das Bundesgericht den gleichen Standpunkt eingenommen und die Beschwerde nur deshalb abgewiesen, weil es annahm, die Gemeindebehörde werde aufgrund des bundesgerichtlichen Urteils, das die Rechtswidrigkeit ihrer Praxis darlegte, auf ihren Standpunkt zurückkommen. Im vorliegenden Falle ist dies nicht zu erwarten, da die kantonalen Instanzen die Gesetzwidrigkeit ihrer Praxis nicht anerkennen und eine Änderung im Hinblick auf die Mehrarbeit, die sich aus der Überprüfung und Berichtigung aller vor längerer Zeit festgesetzten, heute offensichtlich ungenügenden Steuerwerte ergäbe, ablehnen. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen und der angefochtene Entscheid wegen Verletzung des Grundsatzes der Rechtsgleichheit aufzuheben. Die Basler Behörden haben die Liegenschaft des Beschwerdeführers für die Vermögenssteuerperiode 1969/70 nach den gleichen objektiven Kriterien zu bewerten, nach denen die vier gleichwertigen Liegenschaften seiner Nachbarn bewertet worden sind.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und das Urteil des Appellationsgerichts Basel-Stadt als Verwaltungsgericht vom 15. Mai 1970 aufgehoben.