

Mehrwertabgabe nach Art. 90a BauG

Bei der Bodenwertschätzung vor und nach Abparzellierung einer aus dem Geltungsbereich des BGBB (Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht; SR. 211.412.11) entlassenen Liegenschaft ist der Sachverhalt, dass sich auf der abparzellierten Liegenschaft ein Wohngebäude befindet, zu berücksichtigen.

Erwägungen:

I.

1. Die Bodenrechtskommission bewilligte mit Entscheid vom 8. Februar 2024 das Gesuch der Miteigentümer A., B., C. und D. um Abtrennung des Wohnhauses Gebäude Nr. a. mit einer Fläche von 840 m² ab dem landwirtschaftlichen Grundstück Parzelle Nr. b., Grundbuchkreis Appenzell, und entliess die abparzellierte Fläche aus dem Geltungsbereich des BGBB. Zudem hielt sie fest, dass für diese Abparzellierung eine Mehrwertabgabe nach Art. 90a BauG geschuldet sei.
2. Mit Verfügungen vom 30. April 2024 legte die Schätzungskommission für Marktwert und Bodenmehrwert die Mehrwertabgabe für die abparzellierte Fläche von 840 m² auf CHF 84'140.00 fest. Diesen Wert ermittelte sie aufgrund der Vergleichswertmethode als Differenz des Landwerts nach Abparzellierung von CHF 504'000.00 (840 m² à CHF 600.00) und des Landwerts vor Abparzellierung von CHF 3'300.00 (840 m² Wiese, Ansatz CHF 5'010.00/ha, Ertragswert CHF 421.00) abzüglich Baugrundverbesserung von CHF 80'000.00 bei einer Mehrwertabgabe von 20%.
3. Gegen diese Verfügungen reichten A., B., C. und D. am 28. Mai 2024 bei der Ständeskommission Appenzell I.Rh. Rekurs ein.
4. Die Ständeskommission Appenzell I.Rh. hiess mit Entscheid vom 3. Juni 2025 (Prot. Nr. 496/25) den Rekurs gut, hob die Verfügungen der Schätzungskommission für Marktwert und Bodenmehrwert vom 30. April 2024 auf und wies die Sache zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Schätzungskommission zurück.

Ihren Entscheid begründete sie im Wesentlichen dahingehend, dass für den Mehrwert am Boden, der durch die Zuweisung von Boden zu Bauzonen (Einzonung) oder durch die Bewilligung von Abparzellierungen gemäss bürgerlichem Bodenrecht entstehe, eine Abgabe erhoben werde (Art. 90a BauG). Der Bodenmehrwert entspreche der Differenz des Marktwerts des Bodens unmittelbar vor und nach Rechtskraft der Einzonung oder Abparzellierung (Art. 90b BauG). Art. 3 des Ständeskommissionsbeschlusses über die Schätzung von Grundstücken vom 4. Dezember 2007 (StKB MBS) gebe vor: «Für die Festsetzung des Bodenmehrerts werden zwei Schätzungen vorgenommen. Mit der ersten Schätzung wird der Wert des Bodens vor der Einzonung oder Abparzellierung festgelegt, mit der zweiten der Wert des Bodens nach erfolgter Einzonung oder Abparzellierung. Der Bodenmehrwert entspricht der Differenz der beiden Schätzungen». Gemäss Art. 2 der Verordnung über die Schätzung von Grundstücken vom 26. Februar 2007 (VO SchGs) sei zwischen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken zu unterscheiden. Als landwirtschaftlich gelten dabei unter anderem Grundstücke, die dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) unterstellt seien (Art. 2 VO SchGs). Das BGBB gelte für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone liegen würden und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig sei

(Art. 2 BGG). Als gemischte Betriebe würden Grundstücke mit gemischter Nutzung gelten, die nicht in einen landwirtschaftlichen und einen nichtlandwirtschaftlichen Teil aufgeteilt seien (Art. 2 Abs. 2 VO SchGs, Art. 2 Abs. 2 lit. d BGG). Die Schätzwerte hätten sich nach Art. 3 Abs. 2 StKB MBS zu richten. Anwendbar sei damit grundsätzlich das Schweizerische Schätzerhandbuch der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten im Zeitpunkt der hier angefochtenen Schätzung in der fünften Auflage 2019 (Schätzerhandbuch [folgend: SHB2019], Art. 2 StKB SchGs). Nach dem Schätzerhandbuch stünden dem Immobilienbewerter für die Ermittlung eines Marktwerts verschiedene Wertermittlungsmethoden zur Verfügung. Welche der Methoden für die Bewertung massgebend sei, hänge vom konkreten Bewertungsfall ab und sei durch den Bewertungsexperten festzulegen (SHB2019, S. 49). Eine Immobilie könne auch anhand mehrerer Methoden bewertet werden, um ein Ergebnis zu verifizieren (SHB2019, S. 83). Der Verkehrswert von landwirtschaftlichen Grundstücken richte sich nach dem Ertragswert (Art. 4 VO SchGs, Art. 17, 61 ff. und 73 BGG). Für die Schätzung des Ertragswerts von landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken sei gemäss Art. 3 Abs. 1 StKB SchGS der Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (VBB) anwendbar, das heisse derzeit die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts vom 31. Januar 2018 (VBB-Anleitung). In Ziff. 1.4.1 dieser Anleitung würden die Methode und das Vorgehen für die Schätzung landwirtschaftlicher Gewerbe vorgegeben: Jeder Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Land, Gebäude, Wald usw.) sei demnach für sich zu bewerten (Einzelbewertungsmethode). Bewertet werde der Ertragswert des Bodens einerseits und jener der Gebäude andererseits. Es gelte der Grundsatz, dass nicht direkt dem landwirtschaftlichen Gewerbe dienende Gebäude, Gebäudeteile oder Wohnungen nach nichtlandwirtschaftlichen Bestimmungen geschätzt würden (Art. 10 Abs. 3 BGG, Art. 2 VBB). Ebenso werde bei gemischten Grundstücken mit sowohl landwirtschaftlicher wie auch nichtlandwirtschaftlicher Nutzung (Art. 2 Abs. 2 VO SchGs, Art. 2 Abs. 2 lit. d BGG) der nichtlandwirtschaftlich genutzte Teil mit dem Ertragswert, der sich aus seiner nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergebe, in die Schätzung miteinbezogen (Art. 10 Abs. 3 BGG). Diese Vorschriften führten im vorliegenden Fall zum Ergebnis, dass für die Berechnung des Bodenmehrerts vor der Abparzellierung der unter dem BGG relevante landwirtschaftliche Ertragswert ermittelt werde und dieser mit dem Verkehrswert nach der Abparzellierung und der Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGG, also mit dem auf dem freien Markt erzielbaren Verkaufspreis, zu vergleichen sei. Der Mehrwert, der sich aus der Entlassung eines Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht ergebe, liege insbesondere in der freien Veräußerlichkeit des Grundstücks (Art. 61 ff. BGG) und der Aufhebung der Belastungsgrenze (Art. 73 BGG). Ohne Abparzellierung sei für den Erwerb des landwirtschaftlichen Grundstücks eine Bewilligung erforderlich, die nur einem Selbstbewirtschafter erteilt werden könne, und die verweigert werden müsse, wenn der Erwerbspreis übersetzt sei (Art. 63 BGG).

Die Vorinstanz habe für die Schätzung des Bodenwerts vor der Abparzellierung auf die rein landwirtschaftliche Berechnung für unbebautes Wiesland gemäss Kapitel 3 der VBB-Anleitung abgestellt. Gemäss den oben dargelegten Schätzvorschriften und weil ein dem BGG unterstelltes Grundstück dem freien Liegenschaftsmarkt entzogen sowie sein Verkaufspreis gesetzlich limitiert sei (Art. 61, 63 und 66 BGG), sei die Bewertung nach landwirtschaftlichen Grundsätzen nicht zu beanstanden. Bei überbauten Grundstücken in einer Nichtbauzone müsse aber der Sachverhalt der Überbauung in die Schätzung der Mehrwertabgabe einbezogen werden (SHB2019, S. 388). Denn bestimmungsgemäss nutzbare zonenfremde Bauten ausserhalb der Bauzonen würden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt und könnten erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden (Art. 24c RPG). Deshalb liege der Landwert einer überbauten Nichtbauzone grundsätzlich wertmässig höher als in einer

unüberbauten Nichtbauzone (SHB2019, S. 388). Nicht direkt dem landwirtschaftlichen Gewerbe dienende Gebäude, Gebäudeteile oder Wohnungen seien denn auch nach nichtlandwirtschaftlichen Bestimmungen zu schätzen (Art. 10 Abs. 3 BGG, Art. 2 VBB). Sinngemäss müsse dies auch für den Boden gelten, auf welchem das Wohnhaus stehe. Die Berechnung des Marktwerts vor Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGG habe sich also grundsätzlich auf den landwirtschaftlichen Ertragswert zu stützen. Dabei dürfe aber nicht von einer unüberbauten Parzelle ausgegangen werden. Denn auf der Parzelle stehe ein Gebäude. Und das Gebäude sei der Grund, weshalb durch eine Abparzellierung ein Mehrwert entstehe, der abgeschöpft werden könne. Auch nach der Abparzellierung liege das Grundstück nämlich immer noch ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone. Es dürfe daher nur zonenkonform überbaut werden, das heisse mit Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig seien (Art. 16a RPG). Für Nichtlandwirte seien landwirtschaftliche Grundstücke nach der Abparzellierung aber interessant, weil bestimmungsgemäss nutzbare Bauten ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform seien (beispielsweise von Nichtlandwirten bewohnte Gebäude), Bestandesgarantie geniessen würden, und deshalb erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden könnten (Art. 24c RPG). Ein Nichtlandwirt könne also nach einer Abparzellierung dank der Bestandesgarantie auf einem landwirtschaftlichen Grundstück Wohnraum erwerben, erhalten, massvoll erweitern und wieder aufbauen. Abparzellierte landwirtschaftliche Grundstücke würden eine Wertsteigerung erfahren, weil auch Nichtlandwirte die bestehende Überbauung aufgrund der Bestandesgarantie einer Wohnnutzung zuführen könnten. Nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen seien nach Art. 10 Abs. 3 BGG mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergebe, in die Schätzung einzubeziehen. Gemäss der Ausnahmegewilligung des Amts für Raumentwicklung vom 27. Oktober 2023 für die zonenfremde Nutzung der strittigen Parzelle diene das Wohnhaus seit mehreren Jahren nicht mehr landwirtschaftlichen Zwecken. Die bestehende zonenfremd genutzte Überbauung des Grundstücks habe bei der Festsetzung des Bodenwerts daher angemessene Berücksichtigung zu finden. Für die Schätzung könne deshalb nicht von unbebautem landwirtschaftlichem Wiesland ausgegangen werden, sondern der Bestand des Wohnhauses mit seiner nichtlandwirtschaftlichen Nutzung habe im Sinne der nichtlandwirtschaftlichen Schätzungsvorschriften (Art. 10 Abs. 3 BGG) in die Berechnung des Landwerts vor Abparzellierung einzufließen.

Für die Bewertung des Bodenwerts nach Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGG habe die Vorinstanz die Vergleichswertmethode angewendet. Sie habe zur Bestimmung des Werts die Handelspreise von Bauland im Kanton herangezogen. Die Vergleichswertmethode basiere auf dem Prinzip, den Marktwert aus möglichst zeitnahen Kaufpreisen von getätigten Immobilientransaktionen vergleichbarer Grundstücke festzustellen (SHB2019, S. 100). Als eigenständige Methode finde sie bei einfachen Immobilienarten wie unüberbauten Grundstücken Anwendung und führe dann zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Anzahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stünden (SHB2019, S. 101). Die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte müssten dabei mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen (SHB2019, S. 100). Ein solches wertbeeinflussendes Merkmal bilde die Nutzungszone, in welcher das zu bewertende Grundstück liege. Sie lege die Nutzungsart sowie mittels der anwendbaren Bauvorschriften die Nutzungsintensität für ein Grundstück fest (Schätzerhandbuch, S. 36). Der Landwert eines Grundstücks richte sich nach der maximal möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung (SHB2019, S. 469). Der Wert eines Bodengrundstücks ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone) könne deshalb nicht direkt mit Bodenpreisen einer Bauzone verglichen werden. Sowohl die Nutzungsart als auch die Nutzungsintensität seien bei einem Grundstück in der Landwirtschaftszone im Vergleich zu einem in der Bauzone eingeschränkt (vgl.

Art. 16 ff. RPG). Die Entlassung einer Parzelle aus den Bestimmungen des BGGB sei keine Einzonung im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung, d.h. es liege kein planungsrechtlicher Wechsel eines Grundstücks von einer Nichtbauzone in eine Bauzone vor. Vielmehr erfahre das Grundstück bei einer allfälligen späteren Einzonung nochmals eine Wertsteigerung, indem nicht mehr nur die Bestandesgarantie (Art. 24c RPG) eine Überbauung ermögliche. Baurechtlich könne aus einer BGGB-Entlassung nichts abgeleitet werden. Der Grundeigentümer verschaffe sich mit der Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGGB bezüglich Ausbaumöglichkeiten also keine Vorteile. Für die Bestimmung des Landwerts entscheidend sei, dass sich bereits vor Entlassung der Parzelle aus dem bäuerlichen Bodenrecht eine rechtmässige Überbauung mit Bestandesschutz darauf befunden habe. Der Wert des Bodens werde durch die Dimension der bestehenden Baute zusammen mit der Möglichkeit der massvollen Erweiterung (Art. 24c Abs. 2 RPG) direkt beeinflusst. Die mögliche Ausnützung in der Landwirtschaftszone könne aufgrund der raumplanungsrechtlichen Einschränkungen vorliegend nicht direkt mit den Nutzungsmöglichkeiten in der Bauzone verglichen werden. Dieser Umstand müsse für ein richtiges Resultat des Mehrwerts beim Vergleich mit in der Bauzone liegenden Referenzobjekten bzw. bereits bei der Wahl der Bewertungsmethode angemessen berücksichtigt werden.

Zusammengefasst stellten überbaute Grundstücke in einer Nichtbauzone einen Spezialfall in der Beurteilung der Mehrwertabgabe dar (SHB2019, S. 388). Obwohl für die Bewertung der Mehrwertabgabe der Marktwert des Bodens entscheidend sei, dürfe für dessen Berechnung der Umstand einer bestehenden Überbauung in einer Nichtbauzone nicht unberücksichtigt bleiben. Im Weiteren führe die Schätzung eines Bodenverts in einer Nichtbauzone unter Anwendung der direkten Vergleichsmethode und mit Referenzobjekten aus einer Bauzone nicht zu einem richtigen Resultat. Die effektive Überbaubarkeit des Grundstücks müsse sich im Schätzwert widerspiegeln. Die Sache sei daher an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie die realen Gegebenheiten im Sinne dieser Erwägungen berücksichtige und gestützt darauf erneut verfüge.

5. Am 10. Juli 2025 reichte die Schätzungskommission für Marktwert und Bodenmehrwert (folgend: Beschwerdeführerin) gegen den Rekursentscheid der Standeskommission Appenzell I.Rh. Beschwerde ein und stellte die Rechtsbegehren, ihre Verfügung vom 30. April 2024 sei zu bestätigen und der Rekursentscheid der Standeskommission vom 3. Juni 2025 (Protokoll Nr. 496/25) abzuweisen.

(...)

III.

1.

- 1.1. Die Beschwerdeführerin hält im Wesentlichen fest, dass bei beiden Schätzungen nur der Wert des Bodens zu bestimmen sei.

Die Vorinstanz erwähne an mehreren Stellen die Seite 388 des Schätzerhandbuchs. Zusammenfassend werde in diesem Kapitel ein mögliches Vorgehen bei der Einzonung von Land in der «OeBA» oder «Grünzone» behandelt. Gemäss Art. 25 Abs. 1 BauG handle es sich bei diesen beiden Bauzonen um die «Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)» sowie die «Freihaltezone (F)». In Appenzell I.Rh. würden diese beiden Zonen als Bauzonen definiert, und nicht, wie auf dieser Seite angegeben, als Nichtbauzonen. Vor und nach der Abparzellierung sei das Grundstück jedoch nach wie vor in der Landwirtschaftszone (ausserhalb der Bauzone) und es liege keine Einzonung vor (faktische Einzonung). Das in diesem Beispiel dargestellte Szenario der Mehrwertbestimmung würde in Appenzell I.Rh. einer Umzonung entsprechen. Es

werde davon ausgegangen, dass vor und nach der Planungsmassnahme das Grundstück einer besseren Nutzungsmöglichkeit zugeführt werde. Dies treffe bei der Abparzellierung allerdings nicht zu. Der Wert des Bodens werde nicht durch die Nutzungsmöglichkeit des bestehenden Gebäudes bestimmt, da diese vor und nach der Abparzellierung keine Verbesserung erfahre. Die Käuferschaft vor der Abparzellierung werde lediglich durch die Bedingung der Selbstbewirtschaftung eingeschränkt. Es liessen sich jedoch genügend Selbstbewirtschafter finden, die ein landwirtschaftliches Grundstück kaufen würden. Mit der Abparzellierung werde die Käuferschaft lediglich erweitert und der Kaufpreis sei nicht mehr eingeschränkt. Vor und nach der Abparzellierung sei nach Art. 90b BauG stets der Marktwert des Bodens zu vergleichen, nicht jedoch der relevante Ertragswert und im anderen Fall der Verkehrswert (Marktwert). Die Berechnung des Mehrwerts ergebe sich in der Folge aus der Differenz der beiden Marktwerte des Bodens, wobei die Werte jeweils den aktuellen Stand der Bodenpreise widerspiegeln würden.

Zur ersten Schätzung des Bodenwerts vor der Entlassung aus dem BGBB führt die Beschwerdeführerin an, falls mit dem Ausdruck «der relevante Ertragswert» die Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten gemeint seien, wäre dies falsch. Gemäss Punkt 3.1 der VBB-Anleitung würden Gebäudegrundfläche, Hofraum und Strassen nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese, Weide, Streue, Wald, usw.) gelten und müssten für die Bewertung ausgeschieden werden. Sie seien im Ertragswert der Gebäude inbegriffen, mit Ausnahme derjenigen Betriebsteile, für die in der VBB-Anleitung (Kapitel 5, Anlagen) Ertragswertansätze festgelegt seien. Für die Gebäudegrundfläche, Hofraum und Strassen gebe es jedoch keine Ertragswertansätze, da sie ja bereits im Ertragswert des Gebäudes enthalten seien. Die Gebäudegrundfläche, Hofraum und Garten könnten schlichtweg nicht einer landwirtschaftlichen oder nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeschrieben werden. Im Klartext gehe es bei diesen Flächen um die Zufahrtsstrasse, Vorplatz, Sitzplatz, Gartenanlage, usw., die keinen Ertragswert im Sinne der VBB-Anleitung abwerfen würden. Ein Zuschlag zum Ertragswert des Bodens sei daher nicht zulässig, da sie bereits im Ertragswert der Gebäude enthalten seien. Sie stellten auch keinen Verkehrswertzuschlag dar, da sonst eine Doppelbewertung entstehen würde. Die im Rekursentscheid vorgenommene Deutung, dass das Gebäude der Grund sei, weshalb bei einer Abparzellierung ein Mehrwert entstehe, sei nicht korrekt. Der Wert des Bodens werde nicht durch das Gebäude bestimmt, und es nehme in beiden Schätzungen eine neutrale Rolle ein. Der landwirtschaftliche Ertragswert des Bodens und der in der Folge daraus abgeleitete Höchstpreis (Marktwert des Bodens) würden ganz klar ohne Berücksichtigung des draufstehenden Gebäudes ermittelt. Die Berechnung entspreche somit vollständig der Vergleichswertmethode.

Für die Schätzung des Bodenmehrwerts nach der Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGBB sei der Wegfall der Belastungsgrenze kein objektives Kriterium. Die Schätzung richte sich nicht nach den finanziellen Mitteln des Eigentümers bzw. des Käufers.

Gemäss internen Richtlinien und Weisungen der Beschwerdeführerin sei bei der Bewertung des Landwertes bei Einfamilienhäusern der absolute Landwert (Vergleichswertmethode) anzuwenden. Sie führe dazu eine entsprechende Baulandstatistik der tatsächlichen Transaktionspreise. Die Statistik sei im Wesentlichen nach Grundbuchkreisen und Quartieren aufgeschlüsselt. Der gesamte Kanton sei dazu in Quartiere aufgeteilt worden, die sich über mehrere Grundbuchkreise erstrecken könnten. Pro Quartier seien in der Folge die Lage und die fünf Hauptkriterien Standort, Nutzung, Wohnlage, Erschließung und Marktverhältnisse eingeteilt worden (SHB2019, S. 403). Mit dieser sogenannten «Lageklasse pro Quartier» könne die Vergleichbarkeit mit dem zu bewertenden Grundstück ausreichend berücksichtigt werden. Das Grundstück befinde

sich in unmittelbarer Nähe zur «Wohnzone W2» und das genehmigte Bauprojekt mit dem Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Volumen von 1'556m³ liessen keinen offensichtlichen Nachteil zu Land in der «Wohnzone W2» erkennen. Das zu bewertende Grundstück b. sei der Lageklasse (LK) 4.40 zugewiesen worden. Die Baulandstatistik umfasse insgesamt 52 Grundstücke in der «Wohnzone W2». Folgendes sei zur Filterung dieser Liste verwendet worden: ohne Filter seien 52 Grundstücke, ohne Grundbuchkreis Oberegg 43 Grundstücke und in Quartieren mit einer Lageklasse < LK 5.00 (LK>= 5.00, Baulandpreis weit über CHF 1'000.00/m²) 33 Grundstücke als Vergleichsobjekte verwendet worden. Aufgrund dieser Filter liege der Minimalwert bei CHF 575.00/m², der Mittelwert bei CHF 706.00/m² und der Maximalwert bei CHF 945.00/m². Die Vergleichspreise basierten auf Bauland, das als «baureif» gelte. Daher sei unter Berücksichtigung des abzubrechenden Objekts der Ansatz pro Quadratmeter um einen Abzug vom Mittelwert (CHF 706.00) verringert und der Bodenwert auf CHF 600.00/m² festgelegt worden. In der Mehrwertberechnung sei zudem für die Baulandverbesserung basierend auf dem geologischen Bericht ein Abzug von CHF 80'000.00 vorgenommen worden. Auf einen Zuschlag für die unverbaubare Lage, die bei einer Abparzellierung generell bestehe und durchaus gerechtfertigt sein könnte, sei verzichtet worden. Im Endergebnis ergebe sich daraus ein bereinigter Bodenwert von CHF 420'700.00, was CHF 500.00/m² entspreche. Der über die Vergleichswertmethode festgelegte Bodenwert pro Quadratmeter sei anschliessend über die Lageklassenmethode (Landwert aus dem Neubauwert) plausibilisiert worden. Wenn der durch Verwendung der Vergleichswertmethode ermittelte Bodenwert durch eine andere Methode verifiziert worden sei (SHB2019, S. 83), sei die Ermittlung, welche im vorliegenden Fall vorgenommen worden sei, nicht zu beanstanden.

Das auf der abparzellierten Liegenschaft stehende Gebäude bleibe nach der Abparzellierung unverändert und es zeige, unabhängig von der angewandten Schätzungsmethode, ein neutrales Verhalten. Wenn das bestehende Gebäude bei der ersten und zweiten Schätzung im Bodenwert berücksichtigt werde, seien die beiden Bodenwerte identisch.

- 1.2. Die Standeskommission Appenzell I.Rh. hält der Beschwerde im Wesentlichen entgegen, bei einer Abparzellierung und gleichzeitiger Entlassung aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts handle es sich gerade nicht um eine Einzonung. Die Parzelle verbleibe in der Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) und unterliege weiterhin der gesetzlichen Nutzungsordnung der Landwirtschaftszone, womit sich nicht dieselben Bauten wie in den Bauzonen realisieren liessen. Der Sachverhalt sei damit auch nicht der Einzonung gleichzustellen.

Mit den Ausführungen zu den Lageklassenmethoden wolle die Beschwerdeführerin vermutlich erklären, wieso sie in ihrer Schätzung nicht diese Methode für die Mehrwertberechnung verwendet habe. Sie hätte indessen in ihrem Rekursentscheid nicht die Wahl der Methode bemängelt, sondern deren Anwendung. Bezüglich Methodenwahl hätte sie lediglich ausgeführt, die Schätzmethode sei abhängig vom konkreten Bewertungsfall durch den Bewertungsexperten festzulegen, und es könnten auch mehrere Methoden eingesetzt werden, um das Ergebnis zu verifizieren. Die Beschwerdeführerin verkenne, dass sie das fragliche Szenario auf Seite 388 des SHB2019 nur herangezogen habe, um den Bodenwert des Grundstücks vor dem Eintritt der Änderung, die den Mehrwert bewirke, zu bestimmen. So sei in einem ersten Schritt einzig zu bestimmen, wie viel der Bodenwert gewesen sei, bevor die Änderung eingetreten sei. Ob der Boden dann eingezont oder abparzelliert werde, sei unerheblich, da in bei beiden Fällen der Wert des Bodens einer überbauten Nichtbauzone, welche dem freien Immobilienmarkt entzogen sei, zu ermitteln sei. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin hänge der Wert des Bodens in einer Landwirtschaftszone auch sehr wohl vom

Umstand ab, dass auf diesem Boden ein Gebäude stehe, welches in direkter Weise die spätere Nutzung bestimme. Denn wäre es nur ein Stück Wiesland, so bliebe es dies auch nach der Abparzellierung, wäre wie vor der Überbauung nur für landwirtschaftliche Bauten zonenkonform und daher nicht mehr wert wie vor der Abparzellierung.

Bei der Berechnung des Bodenwerts vor Abparzellierung und Entlassung aus dem Anwendungsbereich des bürgerlichen Bodenrechts seien, wie die Beschwerdeführerin selbst ausführe, Gebäudegrundflächen nicht als landwirtschaftliche Nutzflächen zu schätzen; diese seien in der Schätzung des Ertragswerts des Gebäudes enthalten (Kapitel 3.1 der VBB-Anleitung). Weiter sei das nichtlandwirtschaftlich genutzte Wohnhaus auch bei einer landwirtschaftlichen Schätzung nach nichtlandwirtschaftlichen Grundsätzen zu schätzen (Art. 10 Abs. 3 BGG). Es sei also nicht so, dass eine Gebäudegrundfläche nicht einer landwirtschaftlichen oder nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeschrieben werden könnte. Vielmehr teile die Gebäudegrundfläche das Schicksal des daraufstehenden Gebäudes. Auch wenn die VBB-Anleitung für die Schätzung des Marktwerts der Gebäudegrundfläche keine Ertragswertansätze enthalte, sei für die Berechnung der Mehrwertabgabe eben genau dieser Wert zu schätzen. Es liege zudem auf der Hand, dass selbst für einen Landwirt ein Stück Land in der Landwirtschaftszone, auf welchem bereits ein Haus stehe, einen deutlich höheren (Ertrags-)Wert aufweise als ein Stück Wiesland. Somit könne für die Schätzung eines bebauten Landwirtschaftslandes nicht einfach der Ertragswert und der daraus abgeleitete Höchstpreis für Boden bzw. Wiesland eingesetzt werden. Vielmehr sei eine Methode zu bestimmen, mit welcher der Marktwert einer nichtlandwirtschaftlich genutzten Gebäudegrundfläche in der Landwirtschaftszone aus der Schätzung des Gebäudes ausgeschieden bzw. sonst wie geschätzt werden könne. Mit anderen Worten sei der Umstand, dass auf einem Stück Landwirtschaftsland bereits ein Gebäude stehe, genau der Grund, weshalb dieses bei Abparzellierung und Entlassung aus dem BGG einen Mehrwert erfahre.

Die Beschwerdeführerin verkenne, dass die Standeskommission nicht die angewendete Bewertungsmethode beanstandete, sondern dass sie diese dahingehend konkretisiert habe, dass die effektive Lage in der Landwirtschaftszone und damit auch die effektiven Nutzungsmöglichkeiten in die Bodenbewertung bzw. in die Wahl der Vergleichspreise einzufließen hätten. Im angefochtenen Entscheid sei dies damit unterlegt worden, dass sich der Landwert eines Grundstücks direkt nach der maximal möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung richte (SHB2019, S. 469). Das bedeute, dass bei Anwendung der Vergleichsmethode nicht unbesehen die Bodenpreise der anliegenden Nutzungszone hinzuzuziehen seien, sondern mit Referenzobjekten mit kongruenten wertbeeinflussenden Merkmalen, wie insbesondere den Nutzungsziffern, Vergleiche anzustellen seien. Die Nutzungsintensität eines Bodens in der Landwirtschaftszone ergebe sich wiederum direkt aus dem Bestand der vorbestehenden Baute (Art. 24c RPG). Wegen der Bestandesgarantie könne je nach Dimension der vorbestehenden Baute sowie der abparzellierten Grundstücksfläche eine geringere aber auch eine höhere Nutzung als in angrenzenden Nutzungszonen resultieren, was es zu berücksichtigen gelte. Da die maximal mögliche Nutzung eines Grundstücks dessen Preis direkt beeinflusse, sei dieser Umstand in der Schätzung bzw. im Vergleich mit den Referenzobjekten der Wohnzone W2 angemessen zu berücksichtigen oder allenfalls mit anderen Referenzobjekten zu vergleichen.

Das Angebot und die Nachfrage in der ersten und der zweiten Schätzung seien entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht identisch zu bewerten. Die Marktwertsteigerung des Bodens ergebe sich bei einer Abparzellierung einzig aus dem Wegfall der Verkaufs- und Belehnungsgrenzen sowie dem Wegfall der Preisbindung des Bodens an den landwirtschaftlichen Ertragswert. Das Grundstück verbleibe in der Landwirtschaftszone und erfahre keine Möglichkeit einer erweiterten Nutzung. Bei der

Abparzellierung und Entlassung aus dem bürgerlichen Bodenrecht sei aber der Mehrwert zu berechnen, der insbesondere durch die freie Preisgestaltung und Verkaufsmöglichkeit entstehe. Es handle sich eben gerade nicht um eine Einzonung. Der Umstand des Vorbestands der Wohnbaute vor Abparzellierung sowie die effektive Nutzungsmöglichkeit nach Abparzellierung hätten folglich bei der Berechnung des Bodenmehrwerts einzufließen.

- 1.3. Die Beschwerdegegner machen geltend, die Beschwerdeführerin habe bei ihrer Bewertung des Landwerts vor Abparzellierung mit CHF 3'300.00 weder die bestehende Substanz noch den Ertragswert des Wohnhauses beachtet. Damit sei sie schlichtweg von einer unbebauten Parzelle mit Wiesland ausgegangen und habe entsprechend auf die rein landwirtschaftliche Berechnung für unbebautes Wiesland gemäss Kapitel 3 der VBB-Anleitung abgestellt. Dies widerspreche Art. 10 Abs. 3 BGG: Nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile eines landwirtschaftlichen Grundstücks würden mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergebe, in die Schätzung des gesamten Ertragswerts des Grundstücks einbezogen. Nebst dem, dass die von der Beschwerdeführerin angewandte Schätzungs-methode nicht den gesetzlichen Bestimmungen entspreche, widerspreche sie auch dem gesunden Menschenverstand. Man könne bei einer Schätzung nicht einfach ausser Acht lassen, dass ein Grundstück mit einer Liegenschaft überbaut sei. Die amtliche Grundstücksschätzung, welche auch für die Steuererklärung der Beschwerdegegner relevant sei, gehe von einem Ertragswert des Gebäudes Nr. a., welches sich auf der abparzellierten Fläche befinde, von CHF 450'479.00 aus. Die Beschwerdeführerin hätte Kenntnis dieser Schätzung, habe es aber unterlassen, die Substanz bzw. den Ertragswert des Wohnhauses in die Verfügung einfließen zu lassen. Die Tatsache, dass in einer Nichtbauzone unter den Bedingungen von Art. 24c RPG eine Bebauung möglich sei, erzeuge einen eigenständigen Marktwert, der klar über dem blossen landwirtschaftlichen Ertragswert von einer unbebauten Parzelle mit Wiesland liege. Das Gebäude sei der Grund, weshalb durch die Abparzellierung überhaupt ein Mehrwert entstehe, der abgeschöpft werden könne. Denn auch nach Abparzellierung liege das Grundstück noch immer ausserhalb der Bauzone. Es dürfe nur zonenkonform überbaut werden (Art. 16a RPG). Einzig aus dem Grund, dass nach Abparzellierung auch ein Nichtlandwirt auf einem landwirtschaftlichen Grundstück Wohnraum erwerben, erhalten, massiv erweitern und wieder aufbauen könne, erfahre das abparzellierte Grundstück überhaupt eine Wertsteigerung. Die bestehende zonenfremd genutzte Überbauung des Grundstücks habe bei der Festsetzung des Bodenwerts daher angemessen Berücksichtigung zu finden.

Auch die Vorgehensweise der Beschwerdeführerin zur Ermittlung des Marktwerts nach der Abparzellierung sei nicht haltbar. Die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte hätten mit jenen des Bewertungsobjekts übereinzustimmen (SHB2019, S. 100). Die Nutzungszone, in welcher das zu bewertende Grundstück liege, sei ein solches wertbeeinflussendes Merkmal. Sie definiere Nutzungsart und -intensität und bilde damit den Rahmen für die Marktgängigkeit des Grundstücks (SHB2019, S. 36). Der Landwert habe sich nach der rechtlich maximal zulässigen Nutzung zu richten (SHB2019, S. 469). Wie die Beschwerdeführerin selbst ausführe, basierten die Vergleichspreise, welche angewendet worden seien, auf Bauland, das als «baureif» gelte. Die Beschwerdeführerin scheine zu verkennen, dass es sich beim abparzellierten Grundstück nach wie vor um Land ausserhalb der Bauzone handle, in welcher sowohl die Nutzungsart als auch die Nutzungsintensität gegenüber Land in der Bauzone stark eingeschränkt sei. Eine Gleichstellung mit der Bauzone sei erst dann gegeben, wenn das Grundstück effektiv eingezont und der Bauzone zugewiesen werde. Erst in diesem Zeitpunkt werde das Grundstück frei bebaubar und sei nicht mehr durch die Grenzen von Art. 24c RPG eingeschränkt.

Überbaute Grundstücke in einer Nichtbauzone stellten nach der gesetzlichen Konzeption einen Spezialfall dar. Für die Schätzung vor Abparzellierung könne nicht von unbebautem landwirtschaftlichem Wiesland ausgegangen werden. Der Wert des Bodens werde durch die Dimension der bestehenden Baute, zusammen mit der Möglichkeit der massvollen Erweiterung nach Art. 24c Abs. 2 RPG direkt beeinflusst. Der Bestand des Wohnhauses mit seiner nichtlandwirtschaftlichen Nutzung habe daher im Sinne von Art. 10 Abs. 3 BGGB in die Berechnung des Landwertes vor Abparzellierung einzufließen. Auch könne die Verwendung der Vergleichsmethode eines Grundstücks in der Nichtbauzone mit Vergleichswerten aus der Bauzone nicht zu einem richtigen Ergebnis führen. Die Entlassung aus dem BGGB stelle keine Einzonung dar. Der Mehrwert liege einzig in der nun freien Verkäuflichkeit der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaft unter Beibehaltung der baurechtlichen Beschränkungen der Landwirtschaftszone. Niemand bestreite, dass durch die Nichtunterstellung unter das BGGB kein Mehrwert der Liegenschaft resultiere. Dieser erhöhe sich aber nicht von praktisch nichts auf den Wert von Bauland. Das könne schlicht nicht richtig sein.

2. Für den Mehrwert am Boden, der durch die Zuweisung von Boden zu Bauzonen (Einzonung) oder durch die Bewilligung von Abparzellierungen gemäss bürgerlichem Bodenrecht entsteht, wird eine Abgabe erhoben (Art. 90a BauG). Der Bodenmehrwert entspricht der Differenz des Marktwertes des Bodens unmittelbar vor und nach Rechtskraft der Einzonung oder der Abparzellierung (Art. 90b BauG).

Für die Festsetzung des Bodenmehrwerts eines Grundstücks werden zwei Schätzungen vorgenommen. Mit der ersten Schätzung wird der Wert des Bodens vor der Einzonung oder Abparzellierung festgelegt, mit der zweiten der Wert des Bodens nach erfolgter Einzonung oder Abparzellierung. Der Bodenmehrwert entspricht der Differenz der beiden Schätzungen (Art. 3 Abs. 1 des Ständekommissionsbeschlusses über die Marktwert- und Bodenmehrwertschätzung [folgend: StKB MBS]). Die Festlegung der Schätzwerte richtet sich nach dem Ständekommissionsbeschluss über die Schätzung von Grundstücken vom 4. Dezember 2007 (Art. 3 Abs. 2 StKB MBS).

Für die Schätzung wird zwischen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sowie gemischten Betrieben unterschieden (Art. 2 Abs. 1 Verordnung über die Schätzung von Grundstücken [folgend: VO SchGs]). Als landwirtschaftlich gelten Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB, die dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGGB) unterstellt sind. Nichtlandwirtschaftlich genutzte Flächen, Gebäude und Anlagen oder Teile davon werden mit dem Ertragswert, der sich aus ihrer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung ergibt, in die Schätzung einbezogen (Art. 10 Abs. 3 BGGB). Alle andern Grundstücke gelten als nichtlandwirtschaftlich (Art. 2 Abs. 2 VO SchGs), bei deren Schätzung der Verkehrswert als Steuerwert zu bestimmen ist (Art. 5 Abs. 1 VO SchGs).

3. Vorliegend ist strittig, ob der Bestand des Wohnhauses bei der Berechnung des Marktwertes des Bodens einzufließen hat und ob die eingeschränkten baurechtlichen Möglichkeiten in der Landwirtschaftszone einen direkten Vergleich mit Nutzungsmöglichkeiten in der Bauzone zulassen.
4.
 - 4.1. Den Ausführungen der Ständekommission in ihrem Rekursentscheid unter Angaben der oben aufgeführten und im vorliegenden Fall einschlägigen Bestimmungen (Art. 90a und Art. 90b BauG, Art. 3 StKB MBS, Art. 2 und Art. 4 VO SchGs, Art. 3 StKB SchGs, Art. 10 Abs. 3 BGGB) zur Schätzung des Bodenwerts kann beigespflichtet werden.

Das Gesetz verwendet zwar ausdrücklich den Wortlaut «Boden» und nicht «Grundstück» (Gebäude und Boden). Hingegen ist das bestehende Wohngebäude entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin im Bodenwert zu berücksichtigen. Allein dieses gab Anlass zur Entlassung aus dem Geltungsbereich des BGGB und zur Abparzellierung und begründet damit durch die Abparzellierung einen Mehrwert des Grundstücks. Auch liegt der Landwert einer überbauten Nichtbauzone wertmässig grundsätzlich höher als derjenige einer unüberbauten Nichtbauzone. Der Auffassung der Beschwerdeführerin, der Wert des Bodens werde nicht durch die Nutzungsmöglichkeit des bestehenden Gebäudes bestimmt, da diese vor und nach der Abparzellierung keine Verbesserung erfahre, kann nicht zugestimmt werden, zumal sich die Nutzungsmöglichkeit vor der Abparzellierung auf einen beschränkten Kreis (Selbstbewirtschafter) konzentriert, sie hingegen nach Abparzellierung auf den freien Wohnungsmarkt ausgeweitet ist.

Auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin zu den einzelnen Schätzungsmethoden wie der Lageklassenmethode und der Vergleichswertmethode braucht nicht weiter eingegangen zu werden, zumal die Standeskommission nicht die von der Beschwerdeführerin herangezogene Vergleichsmethode beanstandet hat. So werden zur Ermittlung der Landwerte grundsätzlich Vergleichspreise oder statistisch erhobene Preise verkaufter Grundstücke beigezogen (vgl. SHB2019, S. 385; EYMANN, Grundsätze zur Ermittlung des Planungsmehrwerts nach Art. 5 RPG, in: ZBI 4/2015 S. 167 ff.), womit ähnliche oder vergleichbare Merkmale wie Qualität und Lage berücksichtigt werden können. Weshalb die Beschwerdeführerin bei ihren beiden Schätzungen keine konkreten Vergleichsobjekte, also in der Landwirtschaftszone liegende Wohnhäuser, welche abparzelliert worden sind, herangezogen hat, bringt sie nicht vor. Sie macht einzig geltend, sie kenne nur ein Beispiel, bei dem in der Freihaltezone (F) ein Gebäude (Servicezentrum der Appenzeller Bahn) errichtet worden sei – dieses kann jedoch auf den vorliegenden Sachverhalt ohnehin nicht als Vergleichsobjekt angewendet werden.

Die Beschwerdeführerin verkennet, dass sich die Ausführungen auf Seite 388 des Schätzerhandbuchs nicht auf die als Beispiele aufgeführten Grundstücke «OeBA» oder «Grünzone» (diese Beispiele werden in Appenzell I.Rh. der Bauzone zugerechnet), sondern vielmehr generell auf überbaute Grundstücke in einer Nichtbauzone, in der das Bauen verboten oder nur beschränkt zulässig ist, als Spezialfall in der Beurteilung der Mehrwertabgabe beziehen. So entzieht sich grundsätzlich jede Immobilie in einer Nichtbauzone dem normalen Wohnungsmarkt und den Werteeinflüssen von Angebot und Nachfrage, da die Nutzungsmöglichkeiten auf Grund der zonengemässen Zweckbestimmung sehr eingeschränkt sind. Deshalb muss, wie dies auch dem Schätzerhandbuch auf Seite 388 zu entnehmen ist, bei überbauten Grundstücken der Sachverhalt der Überbauung in der Schätzung der Mehrwertabgabe einbezogen werden, liegt doch der Landwert einer überbauten Nichtbauzone wertmässig grundsätzlich höher als derjenige einer unüberbauten Nichtbauzone. Solche Spezialobjekte wie das vorliegend zu schätzende Grundstück bedürfen der Einzelfallschätzung.

Der Beschwerdeführerin ist beizupflichten, dass im Schätzerhandbuch kein Vorgehen bei einer Abparzellierung beschrieben ist. Dies kann daran liegen, dass neben Appenzell I.Rh. nur wenige Kantone wie Glarus und Jura eine Mehrwertabgabe bei Abparzellierungen eingeführt haben. Auch die VBB-Anleitung (im Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993; VBB), welche zwar für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes verbindlich ist (Art. 4 Abs. 2 VO SchGs; Art. 3 Abs. 1 StKB SchGs), gibt für die vorliegend strittige Schätzung keine konkrete Anleitung, zumal nicht ein landwirtschaftlicher Boden als Nutzfläche und ein landwirtschaftliches Wohnhaus, sondern gerade nur ein landwirtschaftlicher Boden mit einem sich darauf befindlichen nicht landwirtschaftlich genutzten Wohnhaus zu schätzen ist. Hinzu

kommt, dass die vom Bauernverband in seiner Vernehmlassung zur Revision des Baugesetzes und von Grossrätin E. in der ersten Lesung des Baugesetzes aufgeworfene Frage, welche Werte für die Berechnung des Vorteils herangezogen würden, um dann den Mehrwert abzuschöpfen (vgl. Botschaft zur Revision des Baugesetzes vom 16. August 2016; 29/1/2016, Vernehmlassungen, S. 19; Protokoll der Grossratssession vom 24. Oktober 2016, S. 13, 15), während des Revisionsverfahrens unbeantwortet blieb. Ebenfalls wurde der Feststellung von Grossrat F., die für den Landwirtschaftsbetrieb nicht benötigten, aufgrund des bäuerlichen Bodenrechts günstig erworbenen Wohngebäude seien sehr tief bewertet, womit für ihn die Ausgangslage für die Erhebung der Mehrwertabgabe bei der Abparzellierung nicht klar sei (vgl. Protokoll der Grossratssession vom 24. Oktober 2016, S. 15), während des Gesetzgebungsprozesses nicht weiter nachgegangen. Alt Bauherr G. führte aus, die Schätzungskommission habe bei der Berechnung der Mehrwertabgabe den Marktwert jedes einzelnen Wohngebäudes festzulegen, was im nachfolgenden Artikel des Baugesetzes und in der Bauverordnung noch spezifiziert werde (vgl. Protokoll der Grossratssession vom 24. Oktober 2016, S. 16). Weiter führte er aus, es werde Sache der Schätzungskommission sein, zu definieren, ob der Ertragswert oder der Steuerwert des Bodens als Berechnungsbasis für die Feststellung des Mehrwerts herangezogen werde (vgl. Protokoll der Grossratssession vom 6. Februar 2017, S. 10). Beide Ausführungen sind rechtlich unpräzise, zumal nicht das Wohngebäude an sich, sondern nur der Boden unter Berücksichtigung des sich darauf befindlichen Gebäudes zu schätzen ist, sowie die Schätzwerte vor und nach der Abparzellierung nach Ertrags- bzw. Verkehrswert bereits in Art. 10 Abs. 3 BGG und Art. 5 Abs. 1 VO SchGs gesetzlich geregelt sind. Hingegen ist, wie dies alt Bauherr G. anmerkte, richtig, dass es Aufgabe der Beschwerdeführerin ist, eine Methode zu bestimmen, mit welcher der Marktwert einer nichtlandwirtschaftlich genutzten Gebäudegrundfläche in der Landwirtschaftszone geschätzt werden kann, wobei dazu die Anleitungen im Schätzerhandbuch durchaus analog hinzugezogen werden könnten.

- 4.2. Bei der Ertragswertschätzung des Bodenwerts vor der Abparzellierung muss der Sachverhalt des mit einem nicht landwirtschaftlich genutzten Wohnhauses bebauten Grundstücks einbezogen werden, wie dies einerseits in Art. 10 Abs. 3 BGG geregelt und andererseits im Schätzerhandbuch auf S. 388 angeführt ist. Da nämlich eine bestimmungsgemäss nutzbare zonenfremde Baute ausserhalb der Bauzonen nach Art. 24c RPG in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt und erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden kann, liegt der Landwert einer überbauten Nichtbauzone grundsätzlich wertmässig höher als derjenigen einer unüberbauten Nichtbauzone: Ein Grundstück mit Wohnmöglichkeit ist mehr wert als ein Grundstück zur Tierfutterproduktion. Hinweise zur Bewertung des Marktwertes des Bodens vor Abparzellierung könnten einerseits die VBB-Anleitung in Ziffer 3.1 auf Seite 29 (eine Gebäudegrundfläche gilt nicht als landwirtschaftliche Nutzfläche, da sie im Ertragswert des Gebäudes inbegriffen ist) und andererseits die Grundstücksschätzung vom 21. September 2022, in welcher der Boden der Gebäudegrundfläche und des Hofraums separat geschätzt wurden, geben.
- 4.3. Für die Bewertung des Bodenwerts nach der Abparzellierung ist zu berücksichtigen, dass sich das Grundstück immer noch in der Landwirtschaftszone befindet. Es kann nicht nach denselben Bauvorschriften wie in der Bauzone bebaut werden, zumal die Nutzungsart und -intensität nach Art. 24c RPG eingeschränkt ist und sich der Bodenwert eines Grundstücks nach der maximal möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung richtet (vgl. SHB, S. 469). Auch wenn gemäss Materialien des BauG von faktischer Einzonung abparzellierter Grundstücke die Rede war (vgl. Protokoll der Grossratssession vom 24. Oktober 2016, 1. Lesung BauG, S. 16 und 18), handelt es sich bei der Entlassung einer Parzelle aus dem Geltungsbereich des BGG nicht um eine

Einzonung im Sinne des RPG. Das Grundstück liegt weiterhin in der Landwirtschaftszone und damit in einer Nichtbauzone, womit seine bauliche Nutzung nicht mit derjenigen der Bauzone verglichen werden kann. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt in die Bauzone eingezont werden, so würde es durch die umfassendere Bebaubarkeit nach den Regeln der Bauzone allenfalls nochmals eine Wertsteigerung erfahren. Damit ein korrektes Ergebnis des Mehrwerts erreicht werden kann, ist die reduzierte Bebaubarkeit des Grundstücks bei der Bodenwertschätzung entsprechend zu berücksichtigen. Die singuläre Anwendung der Vergleichsmethode mit Referenzobjekten aus einer angrenzenden Bauzone trägt jedenfalls den eingeschränkten Baumöglichkeiten nicht Rechnung. Auch ist bei der Bodenwertschätzung die konkrete Lage des Grundstücks zu berücksichtigen, welche sich sowohl wertmindernd als auch werterhöhend (z.B. durch eine unüberbaubare Lage) auswirken kann.

- 4.4. Im Ergebnis kann entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin bei den Bodenwertschätzungen vor und nach Abparzellierung nicht einzig der Wert des Bodens, wie wenn er nicht überbaut wäre, bestimmt werden, sondern der Sachverhalt, dass sich auf der abparzellierten Liegenschaft ein Wohngebäude befindet, ist entsprechend zu berücksichtigen. Die Beschwerdeführerin hat folglich eine Schätzungs- bzw. Bewertungsmethode für die Berechnung der Mehrwertabgabe abparzellierter und aus dem BGGB entlassener Wohnliegenschaften zu entwickeln, welche diesem Umstand gerecht wird.

Der Rekursentscheid der Standeskommission, mit welchem sie die Sache zur neuen Schätzung des Mehrwerts unter Berücksichtigung des auf dem zu schätzenden Grundstück stehenden Wohnhauses sowie der nach Abparzellierung bestehenden beschränkten Baumöglichkeiten an die Schätzungskommission und zur Neuverfügung zurückwies, ist somit nicht zu beanstanden, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

(...)

Kantonsgericht Appenzell I.Rh., Verwaltungsgericht,
Entscheid V 14-2025 vom 18. November 2025