

damit auch erst definitiv bekannt) werdende Fehlen eines Barauszahlungsgrunds gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. b FZG steht damit nichts entgegen. Damit steht die Jahressteuerveranlagung aber auch der Vornahme der ordentlichen Veranlagung unter Hinzurechnung des zu Unrecht erfolgten Bezugs des Vorsorgeguthabens nicht entgegen.

Es geht zu weit, wenn die Vorinstanz in den fehlenden Nachforschungen der Steuerkommission über das allfällige Fehlen des mit der Meldung über Kapitaleleistungen deklarierten Auszahlungsgrunds der Aufnahme einer selbstständigen Erwerbstätigkeit eine Verletzung der Untersuchungspflicht der Steuerbehörde erblicken will. Solange für die Steuerbehörde nicht offensichtlich erkennbar ist, dass es an einem Auszahlungsgrund fehlt, darf sie sich vielmehr auf die Steuermeldung verlassen und ohne weitere Untersuchungen eine Jahressteuerveranlagung vornehmen. Dies ergibt sich bereits aus der angeführten bundesgerichtlichen Rechtsprechung und bedarf keiner weiteren Begründung. Der angefochtene Entscheid steht nicht im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Das führt zur teilweisen Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Die Angelegenheit ist zur weiteren Behandlung im Sinn der Erwägungen – insbesondere zur Untersuchung, ob der Auszahlungsgrund von Art. 5 Abs. 1 lit. b FZG verwirklicht ist – ans Spezialverwaltungsgericht zurückzuweisen.

## **10 Grundstückschätzung**

**Kognition des Verwaltungsgerichts (E. I./2.)**

**Berücksichtigung einer im Zusammenhang mit der Erschliessung vorzunehmenden Bachöffnung (E. II./2.3.)**

**Feststellung bundesrechtswidrig tiefer Schätzwerte (E. II./2.5.)**

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 6. November 2019, in Sachen F. gegen KStA und Stadtrat Q. (WBE.2019.167).

*Aus den Erwägungen*

I.

1. (...)

2.

Bei der Überprüfung von Liegenschaftenschätzungen greift das Verwaltungsgericht nicht in das den Vorinstanzen zustehende schätzerische Ermessen ein. Die Beurteilung durch die Vorinstanzen korrigiert das Verwaltungsgericht nur dann, wenn der Schätzung ein unzutreffender Sachverhalt zugrunde gelegt wurde oder wenn aus der Verletzung von Normen (insbesondere den Bestimmungen der VBG) bzw. allgemein anerkannten Schätzungsmethoden ein gesamthaft gesehen unrichtiges Schätzungsergebnis resultierte (vgl. zuletzt Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2016.495 vom 10. Februar 2017 E. I./2. m.w.N.).

II.

1. (...)

2.

2.1–2.2 (...)

2.3.

2.3.1.

Das KStA und in der Folge auch die Vorinstanz sind davon ausgegangen, dass ein Teil der Parzelle X. infolge der Bachöffnung nicht überbaubar sein wird. Dabei hat das KStA im Einspracheentscheid angenommen, dass der Landstreifen Bach eine Breite von maximal 8 m aufweisen werde, was dem üblichen Grenzabstand entspreche. Mit dieser Begründung hat das KStA für die von der Bachöffnung betroffene Teilfläche eine Wertminderung von 50% angenommen.

Die Vorinstanz hat dazu ausgeführt, dass bei einer nicht durch einen Bach eingeschränkten Überbauung ohnehin der normale Grenzabstand von 4 m (bei Berücksichtigung des Bachlaufs 8 m) zu berücksichtigen sei. Für diesen Landanteil wäre so oder so der volle Preis zu bezahlen gewesen. Bei einer Verdoppelung des üblichen Grenzabstands wegen des verlegten Bachlaufs sei es folgerichtig, den üblichen Grenzabstand von der Wertminderung in Abzug zu

bringen. Die Halbierung des Landpreises sei daher nicht zu beanstanden.

Dagegen macht der Beschwerdeführer geltend, gemäss Art. 41a der GSchV sei für fliessende Gewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m (recte 1 m) natürlicher Breite ein Gewässerraum von mindestens 11 m auszuscheiden. Angenommen worden seien lediglich 8 m. Die Baulinie sei somit mindestens um weitere 3 m zurückzusetzen.

### 2.3.2.

Der Beschwerdeführer übersieht – wie auch bereits das KStA –, dass auf dem von ihm selbst eingereichten Plan der Ingenieurbüro Y. AG auf der Parzelle X. nicht etwa nur der auf die Seite des freizulegenden Bachs entfallende Abstand von 4 m vorgesehen wurde, sondern ein Abstand von 6.50 m zuzüglich 1 m für die Gerinnesohle. Dies entspricht dem, was im Entwurf des Gestaltungsplans vorgesehen ist. Im Gestaltungsplan soll danach ein "Freihaltebereich Fliessgewässer" definiert werden, innerhalb dessen der mutmasslich erforderliche Gewässerraum im nachfolgenden Nutzungsplanverfahren mittels Festlegung einer Gewässerraumzone umgesetzt werden soll. Dieser Freihaltebereich übersteigt das gesetzlich minimal Geforderte klar. Auf die Parzelle X. entfällt damit ein nicht überbaubarer und nur sehr beschränkt nutzbarer Abstand zum freizulegenden Bach von 6.5 m zuzüglich eines auf die Gerinnesohle entfallenden Streifens (wie auf dem Plan der Ingenieurbüro Y. AG verzeichnet). Für diese Fläche von insgesamt ( $840\text{m}^2 + 348\text{m}^2 =$ )  $1'188\text{ m}^2$  trifft die von der Vorinstanz angestellte Überlegung offensichtlich zu: Zwar werden allfällige spätere Käufer von von der Parzelle X. abparzellierten Baulandgrundstücken diesen Teil des Grundstücks – wie bei einem zu beachtenden Grenzabstand – nicht überbauen und höchstens beschränkt nutzen können. Daraus folgt indessen nicht, dass diese Fläche, wie der Beschwerdeführer geltend macht, überhaupt keinen Verkehrswert hat. Es ist vielmehr ohne weiteres nachvollziehbar, wenn die Vorinstanz auch für diesen Parzellenteil von einem Verkehrswert in der Höhe der Hälfte des für das ansonsten überbaubare Grundstück zu bezahlenden Preises ausgegangen ist, ist doch auch sonst infolge von Grenzabstandsvorschriften ein bisher

unüberbautes Grundstück nie vollständig überbaubar. Das entsprechende Vorbringen des Beschwerdeführers erweist sich daher als unbegründet.

2.4. (...)

2.5.

2.5.1. (...)

2.5.2.

Abschliessend rechtfertigt sich ein allgemeiner Hinweis betreffend die Festlegung des Steuerwerts von Grundstücken: Im vorliegenden Fall resultiert für Zwecke der Vermögenssteuer – auch angesichts der erst noch herzustellenden Baureife sowie der damit verbundenen Beschränkungen, Landverluste und Erschliessungskosten – ein Vermögenssteuerwert von (CHF 464'100.00 / 6'314) rund CHF 74 pro m<sup>2</sup>, der auch bei angemessener Berücksichtigung des (bei unüberbautem Land naturgemäss fehlenden) Ertragswerts mit der Realität von im Kanton Aargau 2015 für Bauland zu bezahlenden Preisen nichts mehr zu tun hat. Damit hält sich im vorliegenden Fall die Besteuerung – auch unter Berücksichtigung des den Kantonen bei der Vermögenssteuer gemäss Art. 13 ff. StHG zustehenden gesetzgeberischen Freiraums (vgl. dazu zuletzt Urteil des Bundesgerichts 2C\_632/2018 vom 29. August 2019 E. 2.1) – offensichtlich nicht mehr an den dem Kanton Aargau durch das Steuerharmonisierungsgesetz bundesrechtlich vorgegebenen Rahmen. Hinzu kommt, dass eine solche Behandlung von Grundeigentum bei der Vermögenssteuer zu einer offensichtlich rechtsungleichen Bevorzugung der Grundeigentümer gegenüber den Eigentümern mobiler Werte (insbesondere jeglicher Art von Wertschriften) führt. Es ist daher durch den Gesetzgeber ernsthaft zu prüfen, wie die systematischen Fehler, die in diesem und anderen Fällen zu offensichtlich bundesrechtswidrigen und mit der Rechtsgleichheit nicht zu vereinbarenden zu tiefen Vermögenssteuerwerten von Grundstücken führen (darunter insbesondere auch der Umstand, dass seit der auf den Stichtag 1. Mai 1998 bezogenen allgemeinen Neuschätzung im Kanton Aargau keine allgemeine Neuschätzung mehr durchgeführt wurde), möglichst rasch behoben werden können.