

III. Abgaben

21 Strassenbaubeiträge (§ 34 f. BauG).

- Grundsätze der Perimeterfestlegung beim Anstoss einer Parzelle an zwei Strassen.

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 20. November 2006 in Sachen S.S. gegen Schätzungskommission nach Baugesetz.

Aus den Erwägungen

2.4. Die Beitragserhebung bei Grundstücken, die an zwei (oder mehrere) Strassen anstossen, kann zwei unterschiedlichen Ansätzen folgen. Zum einen kann in strikter Anwendung des Vorteilsprinzips darauf abgestellt werden, ob die zuerst gebaute Strasse das Grundstück vollständig erschliesst. Wenn dies zutrifft, also namentlich bei kleinen und normal grossen Parzellen, wo sich die Möglichkeiten auf eine Baute oder eine zusammenhängende kleinere Überbauung beschränken, wird die gesamte Parzellenfläche in den Beitragsperimeter dieser ersten Strasse einbezogen; an den Bau der zweiten Strasse ist mangels eines zusätzlichen Vorteils kein Beitrag zu leisten. Werden - als Normalfall - die beiden Strassen nicht gleichzeitig erstellt, so fällt der Perimeter für die erste Strasse tendenziell zu gross aus; die Beitragspflichtigen bei der ersten Strasse werden bevorteilt, diejenigen bei der zweiten zahlen entsprechend höhere Beiträge (dies gilt für alle Beitragspflichtigen, nicht nur für diejenigen mit doppeltem Strassenanstoss). Nach dem anderen Lösungsansatz geht es darum, diese unsachgemässe Auswirkung des zeitlichen Elements (welche der beiden planerisch vorgesehenen Strassen zuerst gebaut wird) zu verhindern und eine angemessene Perimeterabgrenzung sicherzustellen. Dazu werden die Parzellen mit doppeltem Strassenanstoss je zu einem Teil den beiden Perimetern zugewiesen; in denjeni-

gen Fällen, wo die zuerst erstellte Strasse zur vollständigen Erschliessung ausreicht, kommen sie damit beim ersten Perimeter zu gut weg und können aus diesem Grund dem Einbezug in den Perimeter der zweiten Strasse nicht entgegenhalten, diese bringe ihnen keinen zusätzlichen Erschliessungsvorteil; sie erleiden keine sachwidrige Doppelbelastung.

2.5. Das Verwaltungsgericht hat in seiner Rechtsprechung Bestimmungen, die diesem zweiten Ansatz folgen, regelmässig geschützt (siehe AGVE 1990, S. 178 f.; 1981, S. 158). Bei einer Parzelle, die im Bereich von zwei Beitragsplänen liegt, kommt es also nicht darauf an, welcher Beitragsplan die Parzelle als erster erfasst. Richtig ist vielmehr der Einbezug in beide (bzw. gegebenenfalls in mehrere) Beitragspläne.

Bei kleinen und normal grossen Parzellen kommt es in aller Regel zur hälftigen Aufteilung. Dabei handelt es sich um eine rein rechnerische Zuordnung der Parzellenhälften. Die erforderliche zeichnerische Umsetzung für die Darstellung der Beitragsperimeter (mittels der Winkelhalbierenden bei Eckgrundstücken und der Mittellinie bei parallel verlaufenden Strassenzügen) hat keine zusätzliche Funktion und erfolgt insbesondere ohne Zusammenhang mit der konkreten Erschliessung und den Überbaumöglichkeiten. Für ein Abweichen vom Grundsatz der hälftigen Zuordnung bietet sie daher keine Begründung. Vielmehr setzt das Abweichen bei Parzellen in dieser Grösse voraus, dass die schematische Lösung den durch die beiden Strassen geschaffenen Vorteilen klarerweise nicht gerecht wird, mithin gewichtige Gründe vorliegen.

Sehr grosse Parzellen werden von einer einzigen Strasse häufig nur unvollständig erschlossen. Hier besteht meist Bedarf nach zusätzlicher interner Erschliessung; diese Aufwendungen können sich durch eine zweite öffentliche Strasse verringern. Bei solchen Verhältnissen kann es sachgerecht sein, für die Aufteilung stärker auf die konkreten, realistischen Überbaumöglichkeiten abzustellen und gegebenenfalls von der hälftigen Teilung abzuweichen (AGVE 1990, S. 178 ff.). Auch hier geht es aber um eine adäquate rechnerische Zuordnung von Parzellenteilen zu den in Frage stehenden Beitragsplänen, mit der nicht gleichzeitig darüber entschieden wird, dass

diese Teile auch über die betreffende Strasse erschlossen werden müssen. Dies gilt umso mehr, als häufig ganz unterschiedliche Erschliessungskonzepte möglich sein werden.

3.3. Die Parzellengrösse von 2'550 m² bildet für sich alleine betrachtet keinen Grund, um von der hälftigen Aufteilung abzuweichen. Dies zeigt sich etwa im Vergleich zum Sachverhalt in AGVE 1990, S. 176 ff., wo es um die Erschliessung eines Gebiets von mehreren als Einheit betrachteten Grundstücken von insgesamt rund 79'000 m² ging. Für die Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse spricht, dass das volumengeschützte Gebäude im unteren Teil der Parzelle die verbleibenden Überbaumöglichkeiten wesentlich prägt. Da mit dem Volumenschutz kein Abbruchverbot verbunden ist, verliert dieser Umstand indessen an Gewicht. Ähnlich verhält es sich mit der Steilheit der Parzelle, welche rein vom Gelände her gewisse Einschränkungen in der Überbaubarkeit mit sich bringt. Mit der vorgeschriebenen terrassierten Überbauung wird dieser Geländeform jedoch durch die in praktischer Hinsicht allein mögliche Bebauung Rechnung getragen. ... Hinzu kommt, dass das vom Gemeinderat zur Anwendung gebrachte Abgrenzungskriterium der "logischen Fortsetzung des Grenzverlaufs" der östlichen Nachbarparzellen 1948 und 2172 weder in Rechtsprechung und Literatur eine Stütze findet, noch - soweit ersichtlich - in der Praxis je zur Anwendung gebracht wurde. Dies gilt umso mehr, als die beiden erwähnten Parzellen nicht an zwei Strassen angrenzen, weshalb die vorgebrachten Gründe der Rechtsgleichheit nicht durchschlagen. Der Vorstellung, dass eine Parzellenaufteilung gerade in der Fortsetzung der nachbarlichen Grundstücksgrenzen angemessen sein soll, haftet etwas Künstliches an; es fehlt an einer genügenden Begründung, dieses vorwiegend raumplanerisch motivierte Kriterium auch zur Erfassung des wirtschaftlichen Sondervorteils zur Anwendung zu bringen...

3.4. Zusammenfassend bestehen keine genügend gewichtigen Gründe, um vom Grundsatz der hälftigen Aufteilung abzuweichen.

IV. Kantonale Steuern

- 22 **Feststellungsverfügung. Intertemporales Recht. Auswirkung früherer Ersatzbeschaffungen auf die nach neuem Recht erfolgende Besteuerung von Gewinnen aus der Veräusserung von landwirtschaftlichen Grundstücken des Geschäftsvermögens (§ 27 Abs. 4; § 106 Abs. 1 StG).**
- **Ausreichendes Interesse, um beim Übergang zum neuen Recht die Buchwerte und kumulierten Abschreibungen der landwirtschaftlichen Grundstücke mittels Feststellungsverfügung verbindlich festzulegen (Erw. 1).**
 - **Kapitalgewinne, die noch unter altem Recht veranlagt wurden, deren Besteuerung aber zufolge Ersatzbeschaffung (mit Sofortabschreibung auf dem Ersatzgut) hinausgeschoben wurde, unterliegen bei der Veräusserung des ersatzbeschafften Grundstücks als wieder eingebrachte Abschreibungen der Einkommenssteuer (Erw. 2-4).**
 - **Die Rückwirkung des neuen Rechts (auch die zulässige "unechte") muss sich klar aus dem Gesetz ergeben (Erw. 4.4).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 19. Dezember 2006 in Sachen A.H. gegen Steuerrekursgericht.

Aus den Erwägungen

1. Zu Recht bestreiten die Beschwerdeführer nicht mehr, dass eine Feststellungsverfügung hinsichtlich der Anlagekosten, Abschreibungen und Buchwerte per 1. Januar 2002 zulässig war. Wie im angefochtenen Entscheid zutreffend ausgeführt, liegt zwar kein Anwendungsfall von § 266 Abs. 2 StG (eine Regelung im Zusammenhang mit dem Übergang von der Wertzerlegungs- zur Präponderanzmethode) vor, da alle Grundstücke der Beschwerdeführer gleich wie zuvor vollumfänglich Geschäftsvermögen darstellen. Indessen reicht es aus (vgl., ausserhalb des Steuerrechts, AGVE 2001,