

(Not)Verkauf mit Geltendmachung des Vorkaufsrechts keinen Gewinn realisieren zu können, vermag daran nichts zu ändern.

5. Insgesamt sind vom objektiven Verkehrswert Abzüge von Fr. 50'000.-- vorzunehmen, was Fr. 571'500.-- ergibt. Die Differenz zum Verkaufspreis, Fr. 21'500.-- oder Fr. 10'750.-- im Durchschnitt der Bemessungsjahre, ist als geldwerte Leistung zum steuerbaren Einkommen aufzurechnen.

- 37 Überführung eines Grundstücks vom Geschäfts- ins Privatvermögen.**  
- **ohne ausdrückliche Erklärung des Steuerpflichtigen, aufgrund eines für die Steuerbehörden erkennbaren, eindeutigen Tatbestands.**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 7. Juni 2000 in Sachen M.M. gegen Entscheid des Steuerrekursgerichts.

### *Aus den Erwägungen*

4. a) Vermögenswerte, die zum Geschäftsvermögen gehören, verlieren diesen Charakter ausser bei Veräusserungen nur, wenn eine Privatentnahme nach aussen deutlich erkennbar und in unmissverständlicher Weise vorgenommen wird. ... (vgl. AGVE 1996, S. 252; 1998, S. 213) Ohne ausdrückliche Erklärung liegt eine Überführung (nur) dann vor, wenn der Steuerpflichtige einen Tatbestand setzt, von dem die Steuerbehörde *eindeutig* auf das Vorliegen einer Privatentnahme schliessen kann bzw. er der Veranlagungsbehörde entsprechende Umstände klar zur Kenntnis bringt, damit diese in die Lage versetzt wird, daran die im Gesetz vorgesehenen steuerlichen Folgen zu knüpfen (vgl. AGVE 1995, S. 201 ff.; 1996, S. 252 ff.; 1998, S. 213).

Das Verwaltungsgericht ist sehr zurückhaltend bei der Anerkennung solcher Überführungstatbestände. Zur Eindeutigkeit des Tatbestands und dessen Erkennbarkeit für die Steuerbehörden ist erforderlich, dass auch eine spätere geschäftliche Nutzung des betref-

fenden Vermögensbestandteils bzw. die Rückkehr zur geschäftlichen Nutzung ausgeschlossen erscheint (vgl. AGVE 1995, S. 201 f.). Solange noch Ungewissheit über die wirtschaftliche und steuerliche Bedeutung eines Gutes für die geschäftliche Verwendung besteht, haben die Steuerbehörden keine Veranlassung, eine Überführung ins Privatvermögen anzunehmen (AGVE 1995, S. 201 ff.).

b) Bei der Neuzuteilung im Rahmen der Güterregulierung (1982) wurde die Parzelle 214.02 klarerweise als Baulandparzelle ausgeschieden. Im Jahr darauf wurde am Rande des Baugebiets die Erschliessungsstrasse, an welcher die Parzelle 214.02 liegt, erstellt und die Parzelle damit vom Landwirtschaftsgebiet abgetrennt. Nach der glaubhaften Aussage von L., dem die Parzelle ohne Entschädigung zur Bewirtschaftung überlassen wurde, war sie nur in ganz beschränktem Mass - als Wiesland - landwirtschaftlich nutzbar, warf kaum Ertrag ab und wurde von ihm mehr aus landschaftspflegerischen Motiven bearbeitet. Sie wurde denn auch seither durch die Steuerbehörden als nicht zum Betrieb gehörendes Bauland behandelt (vgl. Schätzung 1985; Fragebogen für Landwirte bei der Veranlagung 1989/90 [mit entsprechender Konsequenz bei der landwirtschaftlichen Nutzfläche und dem volkswirtschaftlichen Einkommen sowie bei der Vermögenssteuer]).

c) Es stellt sich die Frage, ob die geänderten Verhältnisse seit der Neuzuteilung (Zuteilung als Baulandparzelle; Strassenbau mit Abtrennung vom Landwirtschaftsgebiet), die der Steuerkommission W. bekannt waren, einer ausdrücklichen Überführungshandlung gleichkommen (eine *Überführungserklärung* abzugeben, hatte der Beschwerdeführer unter den konkreten Umständen kaum Anlass; jedenfalls gab es keinerlei Hinweise, dass er die Parzelle [noch] als Geschäftsvermögen ansehe), mit der Folge, dass ein Kapitalgewinn nur 1983/84 (oder 1985/86), aber nicht mehr 1991/92 erfasst werden durfte.

aa) Nach der Ansicht des KStA stellt die Neuzuteilung keine Überführung dar; es gebe keine Möglichkeit, die Steuerpflichtigen zur Unterzeichnung eines Revers zu zwingen. ...

bb) Im vorliegenden Fall kannte die Steuerbehörde die Verhältnisse genau. Die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten ergab sich durch den Behörden bekannte äussere, vom Beschwerdeführer unabhängige und nicht beeinflussbare Vorgänge. Die Neuzuteilungsparzelle war Bauland, wenn auch zunächst noch in der 2. Etappe. Rundherum wurden aber schon vor der formellen Umwandlung in die 1. Etappe (mit der Bau- und Nutzungsordnung von 1988 [1989 genehmigt durch den Grossen Rat]) vom Gemeinderat Wohnbauten bewilligt. Eine landwirtschaftliche Nutzung war wegen des Strassenbaus und der übrigen Bautätigkeit praktisch nicht mehr möglich, was der Steuerbehörde klar war - und im Übrigen auch vom KStA anerkannt wird - und für später mit zunehmender Überbauung des Gebiets erst recht nicht mehr zu erwarten. In der Schätzung 1985 wurde das Land von der Steuerbehörde selber als nicht zum Betrieb gehörendes Bauland behandelt. Die Schätzung betrifft zwar nur die *Vermögenssteuer* und vermag die Zuordnung zum Geschäfts-/Privatvermögen nicht zu präjudizieren (vgl. VGE II/33 vom 8. April 1999 in Sachen A.G., S. 11); für die Frage der Erkennbarkeit eines Überführungstatbestands für die Steuerbehörde kommt diesem Umstand aber erhebliches Gewicht zu.

Widersprechende Äusserungen des Beschwerdeführers, die ihn nach dem Grundsatz von Treu und Glauben hinderten, sich nachträglich auf die Überführung zu berufen, liegen entgegen der Auffassung des KStA nicht vor. ...

d) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Eindeutigkeit des Überführungstatbestands zu bejahen ist und dieser für die Steuerbehörden erkennbar war. Mit der Neuzuteilung und dem daran anschliessenden Strassenbau wurde eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung endgültig verunmöglicht. Erfolgte damals die Überführung,

war Parzelle 214.02 beim Verkauf im Jahre 1990 demzufolge Privatvermögen.

**38 Behandlung des Wohnrechts beim Wohnrechtsbelasteten.**

- **Kauf einer Liegenschaft, wobei dem Verkäufer ein Wohnrecht eingeräumt und dessen Wert an den Kaufpreis angerechnet wird. Der Käufer, der die Liegenschaft zum Übernahmewert aktiviert, muss eine Rückstellung bilden, die entsprechend der abnehmenden Dauer des Wohnrechts (statistische Lebenserwartung des oder der Berechtigten) kontinuierlich zu vermindern ist.**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 12. Januar 2000 in Sachen KStA gegen Entscheid des Steuerrekursgerichts (betreffend H.S.). Zur Publikation vorgesehen in StE 2001.

*Sachverhalt*

H.S. übernahm mit Kaufvertrag vom 12. Juni 1992 von seinem Vater P.S. dessen Landwirtschaftsbetrieb. Der Kaufpreis von Fr. 285'500.-- setzte sich wie folgt zusammen:

- Grundstücke und Gebäude (Ertragswert)	Fr.	174'450.--
- Viehbestand	Fr.	43'000.--
- Maschinen und Einrichtungen	Fr.	43'850.--
- Vorräte	Fr.	24'200.--

Der Kaufpreis war durch Übernahme der Grundpfandschulden (Fr. 80'000.--), Erbvorbezug (Fr. 30'000.--), Begründung eines Darlehens zugunsten des Verkäufers (Fr. 86'000.--) und Einräumung eines Wohnrechts zugunsten des Verkäufers und dessen Ehefrau (Fr. 89'500.--) zu tilgen.

Der Vater verstarb kurz nach dem Verkauf. Das Wohnrecht blieb zugunsten seiner überlebenden Ehefrau V.S. (der Mutter von H.S.) bestehen.