

### III. Kantonale Steuern

#### 26 Eigenmietwert.

- **Die Anpassung der Eigenmietwerte auf den 1. Januar 1997 (gemäss Dekret vom 24. September 1996) findet auf Landwirtschaftsbetriebe im Umfang des landwirtschaftlichen Normalwohnbedarfs keine Anwendung.**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 6. Juli 2005 in Sachen H.K. gegen Steuerrekursgericht.

#### *Aus den Erwägungen*

3.2.1. § 1 des grossrätlichen Dekretes über die Anpassung der Eigenmietwerte auf den 1. Januar 1997 (SAR 651.130) vom 24. September 1996 bestimmt:

"Die bisher geltenden, auf der Basis der Neuschätzung per 1. Januar 1989 verfügten Eigenmietwerte selbstbewohnter Liegenschaften im Kanton Aargau werden um 45 % erhöht."

3.2.2. Abweichend von der Ansicht des KStA und der Gemeindesteuerkommission hat das Steuerrekursgericht die Erhöhung um 45 % angewendet.

3.2.3. Die Schätzung der Grundstücke und der Eigenmietwerte erfolgt durch die Gemeindeschätzungskommissionen (§ 52, § 121 des Steuergesetzes [aStG] vom 13. Dezember 1983) auf Grundlage der Verordnung über die Bewertung der Grundstücke (VBG). Der Eigenmietwert bei selbst genutzten landwirtschaftlichen Liegenschaften wird abweichend von den sonst anwendbaren Regeln nach landwirtschaftlichen Kriterien festgesetzt (vgl. § 24 Abs. 2 VBG). Für den Wohnraum des "landwirtschaftlichen Normalbedarfs" galt die landwirtschaftliche Schätzungsanleitung (§ 24 Abs. 2 VBG in der ursprünglichen Fassung [AGS Bd. 11, S. 591] sowie gemäss Ände-

rung vom 25. September 1989 [AGS Bd. 13, S. 95]) bzw. jetzt die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes (§ 24 Abs. 2 VBG in der aktuellen Fassung vom 25. November 1998); nur für den zusätzlichen Wohnraum sind die Kriterien für nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften massgeblich.

Der Wortlaut des Dekrets vom 24. September 1996 wie auch derjenige des vorangehenden Dekrets vom 28. Juni 1994 über die Anpassung der Eigenmietwerte auf den 1. Januar 1995 (das lediglich eine Erhöhung von 25 % vorgesehen hatte und als Folge des VGE vom 6. Juni 1996 [AGVE 1996, S. 135 ff.] geändert wurde) macht keine Ausnahme für landwirtschaftliche Liegenschaften, und die unterschiedliche Ermittlung des Eigenmietwerts würde an sich nicht ausschliessen, auch bei landwirtschaftlichen Liegenschaften eine prozentuale Erhöhung vorzunehmen. Indessen ergibt sich aus den Materialien klar, dass dies nicht vorgesehen war. In der Botschaft des Regierungsrats vom 30. März 1994 zur Anpassung des Eigenmietwerts auf den 1. Januar 1995 wurde ausgeführt (S. 11):

"Was die Festsetzung des *landwirtschaftlichen Eigenmietwertes* von selbstgenutzten landwirtschaftlichen Liegenschaften betrifft, so richtet sich diese nach der landwirtschaftlichen Schätzungsanleitung (...). Dieses Vorgehen entspricht der bundesgerichtlichen Praxis, die festhält, dass die Bestimmung des landwirtschaftlichen Eigenmietwertes von betriebsnotwendigem Wohneigentum die geltenden Pachtzinsbeschränkungen gemäss eidgenössischem Pachtzinsgesetz und der Pachtzinsverordnung zu beachten habe (BGE vom 19. Februar 1993 i.S. B.)."

In der Botschaft des Regierungsrats vom 29. August 1996 zur Anpassung der Eigenmietwerte auf den 1. Januar 1997 und Anordnung einer allgemeinen Neuschätzung per 1. Januar 1999 wurde ausdrücklich erwähnt, dass die landwirtschaftlichen Eigenmietwerte nicht Gegenstand des Dekrets vom 28. Juni 1994 gebildet hätten (S. 5).

3.2.4. Somit ist festzuhalten, dass die Erhöhung der Eigenmietwerte gemäss den Dekreten vom 28. Juni 1994 und 24. September 1996 die landwirtschaftlichen Eigenmietwerte im Umfang des landwirtschaftlichen Normalwohnbedarfs nicht betrifft. Es gibt keinerlei Hinweise, dass mit der Wohnung der Beschwerdeführer der landwirt-

schaftliche Normalbedarf überschritten würde. In diesem Punkt erweist sich somit der Einspracheentscheid als zutreffend. Die vom Steuerrekursgericht vorgenommene reformatio in peius ist rückgängig zu machen.

**27 Kapitalabfindung für wiederkehrende Leistungen (§ 44 StG; Art. 11 Abs. 2 StHG).**

- **Zusprechung einer IV-Rente, verbunden mit Nachzahlung der bereits verfallenen Rentenbeträge. Nachzahlung als Kapitalabfindung für wiederkehrende Leistungen im Sinne von § 44 StG. Für die Ermittlung des Steuersatzes im Jahr der Nachzahlung sind die im gleichen Jahr noch folgenden monatlichen Rentenzahlungen in die Umrechnung der Nachzahlung einzubeziehen.**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 24. Februar 2005 in Sachen KStA gegen Steuerrekursgericht und A.K. Publiziert in StE 2005, B 29.2 Nr. 10.

**28 Mindeststeuer auf Grundstücken (§ 89 StG).**

- **Die Regelung stellt eine genügende gesetzliche Grundlage dar und ist verfassungsmässig (Erw. 1, 5).**
- **Die Steuer beträgt 1,5 % des Buchwerts der Grundstücke, ohne Zuschläge (Erw. 4.2).**
- **Miethäuser einer Immobiliengesellschaft gelten nicht als Betriebsgrundstücke (Erw. 3).**
- **Die Ausnahme betreffend WEG gilt für Träger und Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaues, nicht aber - hier nur bezogen auf einzelne Grundstücke - bei anderen Organisationen (Erw. 4.1).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 24. August 2005 in Sachen E. Immobilien AG gegen Steuerrekursgericht. Zur Publikation in StE 2006 vorgesehen.