

# AG\_GERICHTE AGVE 2011 30 vom 2. Februar 2011

AG Gerichte, 2011-02-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_gerichte\\_AGVE\\_2011\\_30](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_gerichte_AGVE_2011_30)

FR: AG\_GERICHTE AGVE 2011 30 du 2 février 2011

IT: AG\_GERICHTE AGVE 2011 30 del 2 febbraio 2011

## Regeste

30 Grundstückschätzungnahme einer Änderungsschätzung gemäss § 218 Abs. 2 StG umfasst auch eine Änderung des Eigenmietwerts (Erw. 3.2.2.).nahme einer Einzelschätzung bilden, soweit sie zu einer wesentlichen Wertänderung führen (Erw. 3.3.).arbeiten von weniger als 10% des Eigenmietwerts und weniger als Fr.1'000.-...

## Volltext

Aargau Obergericht Verwaltungsgericht 02.02.2011 AGVE 2011 30

30 Grundstückschätzungnahme einer Änderungsschätzung gemäss § 218 Abs. 2 StG umfasst auch eine Änderung des Eigenmietwerts (Erw. 3.2.2.).nahme einer Einzelschätzung bilden, soweit sie zu einer wesentlichen Wertänderung führen (Erw. 3.3.).arbeiten von weniger als 10% des Eigenmietwerts und weniger als Fr.1'000.-...

AGVE - Lawsearch Cache - AGVE 2011 2 S. 112 2011 Verwaltungsgericht 112 [...] 30 Grundstückschätzung - Der Begriff der wesentlichen Wertänderung als Anlass für die Vornahme einer Änderungsschätzung gemäss § 218 Abs. 2 StG umfasst auch eine Änderung des Eigenmietwerts (Erw. 3.2.2.). - Auch umfangreiche Unterhaltsarbeiten können Anlass für die Vornahme einer Einzelschätzung bilden, soweit sie zu einer wesentlichen Wertänderung führen (Erw. 3.3.). - Eine Differenz im Eigenmietwert nach Vornahme von Unterhaltsarbeiten von weniger als 10% des Eigenmietwerts und weniger als Fr. 1'000.- im Eigenmietwert ist nicht wesentlich (Erw. 3.4.2.). Urteil des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 2. Februar 2011 in Sachen G. gegen KStA (WBE.2010.204). Aus den Erwägungen 3. 3.1. Die Vorinstanz führte aus, umfangreiche Unterhaltsarbeiten an einer Liegenschaft gälten praxisgemäss als Wertänderung. Mit Bezug auf den vorliegend zu beurteilenden Sachverhalt hat das Steuerrekursgericht im angefochtenen Entscheid weiter ausgeführt, gemäss der Einzelschätzung betrage die Differenz zur Neu- 2011 Kantonale Steuern 113 schätzung per 1. Januar 1999 hier zwar sowohl beim Eigenmietwert als auch beim Vermögenssteuerwert weniger als 10 %. Allerdings liege der Eigenmietwert um mehr als Fr. 700.00 über dem ursprünglichen Wert (Fr. 12'932.00 gegenüber Fr. 11'946.00). Das Kriterium der Wesentlichkeit der Wertänderung sei somit erfüllt. 3.2. 3.2.1. Die Beschwerdeführer bringen dagegen vor, der Wortlaut von § 218 Abs. 2 StG, wonach die Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte nur dann geändert werden können, wenn der Wert des Grundstückes wesentlich ändert, sei so zu verstehen, dass damit lediglich die wesentliche Änderung des Steuerwertes gemeint sei. Die Änderung des Eigenmietwertes falle nicht darunter. 3.2.2. Der Ausdruck "Wert der Liegenschaft" in § 218 Abs. 2 StG ist nicht weiter definiert. Hingegen deutet schon der Umstand, dass das Gesetz generell vom Wert spricht, während an anderen Orten ausdrücklich verschiedene Arten von Werten unterschieden werden (vgl. z.B. § 30 Abs. 1 lit. b StG: Mietwert; § 47 StG: Das Vermögen wird zum Verkehrswert besteuert), darauf hin, dass die Bestimmung neben dem

Vermögenssteuerwert auch den Eigenmietwert erfasst. Der Zusammenhang von § 218 Abs. 2 StG mit § 218 Abs. 1 StG lässt so- dann gar keinen anderen Schluss zu, werden doch dort ausdrücklich beide Werte (Vermögenssteuerwert und Eigenmietwert) als Gegen- stand der periodisch durchzuführenden allgemeinen Neuschätzung genannt. Die Annahme der Beschwerdeführer, der die Einzelschät- zung betreffende § 218 Abs. 2 StG beziehe sich nur auf den Vermö- genssteuerwert, erweist sich damit als unzutreffend.

3.3 Weiter fragt sich, wann eine Änderung des Werts einer Liegen- schaft (im Unterschied zur Änderung von deren Bestand oder Nut- zung) anzunehmen ist. Aus der ratio legis der Regelung von § 218 StG, insbesondere aus dem Zusammenspiel von allgemeiner Neu- schätzung und Einzelschätzung ist zunächst abzuleiten, dass nicht je- de rein konjunkturell bedingte Wertänderung Anlass für eine Einzel- schätzung sein kann. Andernfalls würde insbesondere bei einer ange- 2011 Verwaltungsgericht 114 spannten Marktlage auf dem Immobilienkäufermarkt (knappes Ange- bot) das Verhältnis von Regel (allgemeine Neuschätzung) und Aus- nahme (Einzelschätzung) umgekehrt. Andererseits können jedoch nicht nur solche Wertänderungen Anlass für die Durchführung einer Einzelschätzung bilden, welche, wie in der Literatur ausgeführt wird, "ihre Ursache im Grundstück haben" (vgl. Martin Plüss, in: Kom- mentar zum Aargauer Steuergesetz, 3. Aufl., Muri/Bern 2009, § 218 N 19, Beispiele: Einräumung, Aufhebung, oder Veränderung von Dienstbarkeiten und Grundlasten; Ein-, Um- oder Auszonung; Zu- oder Abnahme von Immissionen etc.). Vielmehr müssen gemäss der zutreffenden Rechtsprechung des Steuerrekursgerichts auch umfang- reiche Unterhaltsarbeiten, soweit sie denn zu einer Wertänderung führen, Anlass für die Vornahme einer Einzelschätzung bilden kön- nen. Insoweit kann nämlich keineswegs von einer konjunkturbeding- ten Wertzunahme gesprochen werden. Die Wertzunahme ist vielmehr in solchen Fällen durch das aktive Handeln des Eigentümers der Liegenschaft verursacht und es besteht kein Grund, warum derartige Änderungen anders wie z.B. eine sich im Wert der Liegenschaft nie- derschlagende Nutzungs- oder Bestandsänderung behandelt werden sollten. Die Vornahme einer Einzelschätzung steht in solchen Fällen insbesondere auch nicht im Widerspruch zur Anerkennung der ent- sprechenden Kosten des Liegenschaftseigentümers als Liegen- schaftsunterhalt gemäss § 39 Abs. 2 StG. Es ist eine bekannte Tatsa- che, dass steuerlich als Unterhalt zu qualifizierende Massnahmen in vielen Fällen zu einer realen Zunahme des Wertes einer Liegenschaft führen. Ein Wille des Gesetzgebers, die Anerkennung der steuermin- dernden Wirksamkeit solcher Ausgaben bei der Einkommenssteuer in den Bereich der Normen über die Steuerwerte von Liegenschaften auszudehnen, ist der Regelung von § 218 StG nicht zu entnehmen.

3.4. Zu beantworten bleibt damit die Frage, wann eine Wertände- rung als wesentlich zu gelten hat.

3.4.1. Nach der Praxis des Kantonalen Steueramtes, wie auch der Vor- instanz, gilt eine Änderung als wesentlich, wenn der Eigenmietwert um mindestens 10% über oder unter dem bisherigen Wert liegt. Wird 2011 Kantonale Steuern 115 die 10%-Schwelle nicht erreicht, ist die Änderung praxisgemäss nur wesentlich, wenn sie mindestens Fr. 700.00 ausmacht. Beim Vermö- genssteuerwert gilt eine Änderung als wesentlich, wenn die Abwei- chung vom bisherigen Wert 10% und mehr beträgt. Falls nur der Eigenmietwert oder der Vermögenssteuerwert wesentlich geändert haben, werden bei der Einzelschätzung gleichwohl beide Werte über- prüft und allenfalls angepasst.

3.4.2. Bei der Prüfung, ob eine Änderung wesentlich ist, ist zu beach- ten, dass die allgemeine Neuschätzung die Regel und die Einzel- schätzung die Ausnahme bildet (Plüss, a.a.O., § 218 N 20; in dieser Richtung auch deutlich die Formulierung des Gesetzes ".... können ... nur geändert werden"). Einen absoluten Schwellenwert bei Fr. 700.00 festzulegen, ist daher

unter diesem Aspekt nicht zulässig. Gerade bei der Vornahme von Unterhaltsarbeiten wird ein so tiefer Schwellenwert häufig bereits bei nicht sehr umfangreichen Arbeiten überschritten, so dass schon bei einem durchschnittlichen Ausgangswert eines Eigenheims die Veränderung, welche Anlass für die Neuschätzung bildet, weit weniger als 10% beträgt (So entspricht bei einem Eigenmietwert von ca. Fr. 14'000.00 eine Veränderung von Fr. 700.00 prozentual gerade einmal 5%). Damit erweist sich aber der vom KStA in seiner Praxis verwendete Schwellenwert als zu tief, indem dem Ausnahmecharakter der Änderungsschätzung dadurch nur unzureichend Rechnung getragen wird. Bei Differenzen im Eigenmietwert, die umgerechnet auf den Monat unterhalb von Fr. 100.00 liegen, kann nicht mehr ernsthaft von einer wesentlichen Änderung gesprochen werden. Die genannte Grenze ist daher nicht gesetzeskonform. Im vorliegenden Fall beträgt die prozentuale Abweichung beim Vermögenssteuerwert wie auch beim Eigenmietwert weniger als 10%. Die absolute Differenz beim Eigenmietwert liegt bei Fr. 986.00. Dieser Wert kann jedenfalls noch nicht als wesentliche Änderung betrachtet werden. Ob und allenfalls in welcher Höhe ein absoluter Schwellenwert die Vorgaben von § 218 StG erfüllt, kann vorliegend offen gelassen werden. (...)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.