

AG_GERICHTE AGVE 2015 17 vom 2. Juni 2015

AG Gerichte, 2015-06-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_gerichte_AGVE_2015_17

FR: AG_GERICHTE AGVE 2015 17 du 2 juin 2015

IT: AG_GERICHTE AGVE 2015 17 del 2 giugno 2015

Regeste

17 Liegenschaftsschätzung Tragweite einer von der vertraglich vereinbarten Nutzung abweichend tatsächlichen Nutzung einer Liegenschaft (andere Aufteilung als bei Miteigentum vereinbart) bei Schätzung der Liegenschaft

Volltext

Aargau Obergericht Verwaltungsgericht 02.06.2015 AGVE 2015 17

17 Liegenschaftsschätzung Tragweite einer von der vertraglich vereinbarten Nutzung abweichend tatsächlichen Nutzung einer Liegenschaft (andere Aufteilung als bei Miteigentum vereinbart) bei Schätzung der Liegenschaft

AGVE - Archiv 2015 Obergericht, Abteilung Verwaltungsgericht 120 17

Liegenschaftsschätzung Tragweite einer von der vertraglich vereinbarten Nutzung abweichend tatsächlichen Nutzung einer Liegenschaft (andere Aufteilung als bei Miteigentum vereinbart) bei Schätzung der Liegenschaft Urteil des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 8. Juni 2015, i.S. A.X., B.X., C.X. und D.X. gegen KStA (WBE.2014.383). Aus den Erwägungen 2. 2.1. Das den Eltern der Beschwerdeführer 1 und 3 eingeräumte Wohnrecht ist für die Berechnung der den Beschwerdeführern 1 und 2 bzw. 3 und 4 zuzuweisenden Vermögenssteuerwerte unbeachtlich, da ein Wohnrecht kein vermögenssteuerlich relevantes Nutzungsverhältnis begründet (vgl. B ARBARA S RAMEK , in: M ARIANNE K LÖTI -W EBER /D AVE S IEGRIST /D IETER W EBER [Hrsg.], Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Aufl., Muri 2015, § 46 N 25). Zu beantworten bleibt damit, ob, nachdem der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft zutreffend allein den Beschwerdeführern (und nicht etwa teilweise auch den Eltern der Beschwerdeführer 1 und 3) zugewiesen wurde, die zwischen ihnen vorgenommene hälftige Aufteilung des Gesamtvermögenssteuerwerts rechtmässig ist. 2.2. 2.2.1. Die Beschwerdeführer 1 und 3 sind Miteigentümer je zur Hälfte des Wohnteils. Das spricht dafür, ihnen auch den Vermögenssteuerwert des Wohnteils je zur Hälfte zuzuweisen. Dagegen wird in der Beschwerde vorgebracht, die tatsächliche Nutzung der Liegenschaft, wie sie zwischen den Parteien vereinbart worden sei, weiche von der eigentümersmässigen Aufteilung der Liegenschaft ab. Der Sache nach 2015 Kantonale Steuern Migrationsrecht 121 machen die Beschwerdeführer damit geltend, der Beschwerdeführer 3 und dessen Ehefrau (Beschwerdeführerin 4) hätten dem Beschwerdeführer 1 und dessen Ehefrau (Beschwerdeführerin 2) faktisch eine Nutzniessung an einem Teil des ihnen zuzurechnenden Miteigentumsanteils eingeräumt. 2.2.2. Wie das Spezialverwaltungsgericht zutreffend dargelegt hat, sind im Steuerrecht auch nutzniessungsähnliche Verhältnisse zu beachten. Kommen solche Verhältnisse wirtschaftlich betrachtet einer Nutzniessung gleich, besteht kein Grund, darauf nicht auch die entsprechenden steuerrechtlichen Regeln betreffend die Nutzniessung zur Anwendung zu bringen. Die sog. faktische Nutzniessung

wird so- mit auch im Steuerrecht anerkannt. 2.2.3. Steht ein Vermögensgegenstand im hälftigen Miteigentum, so ist vermutungsweise davon auszugehen, dass auch die Nutzung des Gegenstands je zur Hälfte erfolgt. Art. 647 Abs. 1 ZGB sieht indes- sen vor, dass die Eigentümer eine von den gesetzlichen Bestimmun- gen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren können. Es ist somit rechtlich ohne weiteres möglich, bei hälftigem Miteigentum eine andere als die je hälftige Aufteilung der Nutzung vorzusehen. Eine solche Vereinbarung kann im Übrigen sogar form- los getroffen werden. Indessen ist Schriftlichkeit in der Praxis die Regel und dann erforderlich, wenn die Ordnung im Grundbuch ange- merkt werden soll (vgl. C HRISTOPH B RUNNER /J ÜRG W ICHTERMANN , in: H EINRICH H ONSELL /N EDIM P ETER V OGT /T HOMAS G EISER [Hrsg.], Zivilgesetzbuch II, Basler Kommentar, 4. Aufl., Basel 2011, Art. 647 N 25). Hier wurde nicht geltend gemacht, es bestehe eine schriftliche Vereinbarung geschweige denn eine solche sei im Grund- buch angemerk. Die Beschwerdeführer machen vielmehr geltend, es bestehe eine formlose Verabredung, wonach die Beschwerdeführer 1 und 2 den Wohnteil in einem grösseren Ausmass nutzten wie die Be- schwerdeführer 3 und 4. 2.2.4. Das Spezialverwaltungsgericht gibt im angefochtenen Ent- scheid zutreffend die bisherige Rechtsprechung des Verwaltungsge- 2015 Obergericht, Abteilung Verwaltungsgericht 122 richts wieder, das in Fällen, da die überlebende Ehefrau in der Liegenschaft wohnen blieb, eine faktische Nutzniessung angenom- men hat (vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 10.4.1. unter Hinweis auf das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 20. Oktober 2004 [WBE.2004.152]). Das Spezialverwaltungsgericht hat indessen ebenso zutreffend darauf hingewiesen, dass es das Verwaltungsge- richt abgelehnt hat, diese Rechtsprechung generell auf weitere Fälle auszudehnen. Daran ist festzuhalten. Das Steuerrecht als Massenfall- recht ist darauf angewiesen, an leicht erkennbare und eruierbare Tat- sachen anknüpfen zu können. Das muss umso mehr gelten, wenn es um die Festlegung von Schätzwerten von Liegenschaften geht. Für solche Werte ist eine gewisse Beständigkeit in zeitlicher Hinsicht un- verzichtbar. Es ginge offensichtlich zu weit, wenn die Steuerbehör- den, gegebenenfalls noch mit Durchführung eines Augenscheins, in jeder Steuerperiode abklären müssten, wie genau sich die Nutzungs- verhältnisse in einer von Miteigentümern gemeinsam genutzten Lie- genschaft entwickelt haben (das Gleiche muss im Übrigen auch für die Einräumung und Ausübung von Wohnrechten gelten, wie das Spezialverwaltungsgericht im angefochtenen Entscheid ebenfalls zu- treffend ausführt). Ergeben sich Verschiebungen in der Nutzung einer Liegenschaft, die von der ursprünglichen Rechtsgestaltung abwei- chen, ist daher, damit diese steuerlich anerkannt werden können, zu fordern, dass die Änderungen leicht erkennbar (z.B. weil eine ent- sprechende abweichende Nutzungsordnung im Grundbuch ange- merkt wurde) und langfristig angelegt sind. Das muss im Hinblick auf die Wohnnutzung von Liegenschaften auch deshalb gelten, weil insoweit selbst bei Vornahme eines Augenscheins erhebliche Unsi- cherheiten verbleiben können ("Arrangements" hinsichtlich der Wohnnutzung sind im Hinblick auf behördliche Augenscheine in der Regel einfach zu bewerkstelligen). Faktische Nutzniessungen sind daher in der Veranlagungspraxis nur dann anzunehmen, wenn klare entsprechende Vereinbarungen vorliegen und/oder eine langjährige, unveränderte Nutzung nachgewiesen werden kann. Dies ist hier indessen auch nach dem Ergebnis des vom Spezialverwaltungsge- richt durchgeführten Augenscheins nicht der Fall. Es muss daher bei der vom KStA und der Vorinstanz vorgenommenen hälftigen Auftei- 2015 Kantonale Steuern Migrationsrecht 123 lung des Vermögenssteuerwerts des Wohnteils sein Bewenden haben. Das führt zur

Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann.

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