

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.59 vom 23. August 2022

AG Verwaltungsgericht, 2022-08-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2022.59

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.59 du 23 août 2022

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.59 del 23 agosto 2022

Erwägungen

E. 2

Mit öffentlicher Urkunde vom 18. November 1992 wurde die einfache Gesellschaft der Geschwister durch gemeinsames Übereinkommen rückwirkend auf den 30. April 1992 aufgelöst. Im Zuge dieser Auflösung wurde das von der einfachen Gesellschaft ehemals übernommene Grundstück X. aaa parzellierte. Die sich daraus ergebenden Teilflächen wurden wie folgt auf B. und A. aufgeteilt: A.: Parzelle ddd (Baumgarten, Ackerland, Y., Z.) im Halte von 18.50 Aren B.: Parzelle aaa (Hausplatz und Garten, Y., Z., inkl. Gebäude bbb und ccc) im Halte von 13.48 Aren Weiter wurde vereinbart, dass C. ausbezahlt und die infolge Neuvermessung resultierende Mehrfläche von 48 m² B. zugeschlagen werde, wobei dieser für die Teilungskosten aufzukommen habe.

E. 3.1

Ausweislich der Akten resultierte die vom Beschwerdeführer an F. veräusserte Parzelle ddd aus Parzellierungen ebendieser Parzelle sowie der benachbarten, im Eigentum von B. (Grundstück aaa und eee) bzw. D. (Grundstück fff) stehenden Grundstücke. Die Parzelle ddd vergrösserte sich durch diese Parzellierungen flächenmässig von ehemals 1850 m² auf 2104 m². Die neuen Grenzverläufe führten folglich dazu, dass die vom Beschwerdeführer ursprünglich gehaltene Parzelle ddd mit den von den Nachbarsgrundstücken abparzellierten Landteilen zu einer rechtlichen Einheit verschmolz, wobei erst diese resultierende Fläche an F. veräussert wurde. Bereits dieser Umstand, d.h. die formelle Zusammenlegung verschiedener benachbarter Teilgrundstücke im Rahmen von Parzellierungen zu einer Gesamtfläche, welche dann als Ganzes veräussert wird, spricht dafür, dass vorliegend von einer rechtlichen und wirtschaftlichen Einheit ausgegangen werden muss. Dies ergibt sich zudem aus der Tatsache, dass die besagten Parzellierungen bzw. die damit verbundene Vergrösserung der Parzelle ddd am gleichen Tag wie ihre nachfolgende Veräusserung stattfanden. Damit liegt der Schluss nahe, dass die erwähnten Veränderungen am Grundstück des Beschwerdeführers mit der Veräusserung desselben in unmittelbarem Zusammenhang gestanden haben und auch er die Teilgrundstücke, welche durch die vorgenommenen Parzellierungen etc. zu einer rechtlichen Einheit wurden, auch als wirtschaftliche Einheit betrachtete, welche er im Hinblick auf ihre künftige Nutzung (Überbauung mit Reiheneinfamilienhäusern) als Gesamtheit veräusserte. Bestätigt wird dies ausserdem durch das Folgende: Aus der Grundbuchmutation Nr. 3185 (RB 3), welche die Vereinbarung des Beschwerdeführers und A. bezüglich der Parzellierung vom 26. April 2013 graphisch darstellt, geht hervor, dass die (vollständige) Vermarkung des "neuen Zustandes" erst nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen werde (dahingehend auch Kaufvertrag vom 26. April 2013 zwischen dem Beschwerdeführer und F., Ziff. IV/6., wonach die definitive Vermarkung und Vermessung der Parzelle ddd vom Käufer nach

Abschluss der auf dieser Parzelle geplanten Überbauung veranlasst werde). Im Veräusserungsvertrag vom 26. April 2013 wurde unter Ziff. IV/1. zudem festgehalten, dass der Übergang von Nutzen und Schaden auf den Erwerber (F.) bei Grundbucheintrag des Kaufvertrages unter dem Vorbehalt der Grundbucheintragungen der vorgehenden Verträge betreffend Mutationstabellen X. Nr. 3185 und Nr. 3186 stehe. Diese Mutationstabellen

- 9 - betreffen die vom Beschwerdeführer mit den Eigentümern der Nachbarsparzellen, wie erwähnt, ebenfalls am 26. April 2013 vereinbarten Grundstückveränderungen (Parzellierungen), durch welche sein ehemaliges Grundstück vergrössert wurde (neue Grenzverläufe im Verhältnis zu Nachbarsparzellen von A. und D. unter Vergrösserung der Parzelle ddd um 155 m² bzw. 100 m²). Diese Umstände lassen keinen anderen Schluss zu, als dass die Parzellierungen mit integrierter Vergrösserung des dem Beschwerdeführer gehörenden Landes (Parzelle ddd) in unmittelbarem Zusammenhang mit dem nach der Veräusserung des Grundstücks ddd darauf realisierten Überbauungsprojekts standen und der Beschwerdeführer die am Veräusserungstag zu einem (formell und materiell) zusammenhängenden Grundstück zusammengeführten Teilgrundstücke im Hinblick auf ihre Nutzung als rechtliche und wirtschaftliche Einheit verkaufen wollte.

E. 3.2

Dies bestreitet im Grunde auch der Beschwerdeführer nicht, führt er doch selbst aus, er habe eine Einzelparzelle und nicht mehrere Grundstücke verkauft, weshalb die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer nach § 107 Abs. 1 StG zu erfolgen habe (Beschwerdeschrift, S. 3 f.). Dabei verkennt er, dass sowohl die Anwendung von § 107 Abs. 1 StG als auch von § 107 Abs. 2 StG die Veräusserung von mehreren, zu verschiedenen Zeiten erworbenen Parzellen(-teilen) voraussetzt. Auch vorliegend entstand die Parzelle ddd, wie sie vom Beschwerdeführer an F. verkauft wurde, erst im Zuge von Parzellierungen aus dem "Zusammenführen" mit benachbarten Grundstücksflächen. Der Unterschied zwischen den beiden Absätzen von § 107 StG liegt nun darin, dass die Berechnung nach § 107 Abs. 1 StG dazu führt, dass bei mehreren, zu unterschiedlichen Zeiten erworbenen Grundstücken, die in der Folge zusammen veräussert werden, der Gewinn (bzw. Verlust) eines jeden Grundstücks für sich gesondert ermittelt wird. Stehen die in unterschiedlichen Zeitpunkten erworbenen und danach gemeinsam veräusserten Parzellen jedoch in einem derart engen Zusammenhang, dass sie wirtschaftlich betrachtet als Einheit erscheinen, ist gemäss § 107 Abs. 2 StG stattdessen der Gesamtgewinn zu ermitteln, bevor dieser entsprechend der Flächen der veräusserten Teilgrundstücke nach Massgabe ihres Verkehrswerts im Veräusserungszeitpunkt verteilt wird (vgl. zur Gewinnermittlung nach § 107 Abs. 2 StG auch MARIANNE KLÖTI-WEBER, a.a.O., N 13 zu § 107). Wie ausgeführt, ist vorliegend von der Veräusserung einer solchen (im Rahmen von Parzellierungen entstandenen) rechtlichen und wirtschaftlichen Einheit auszugehen, weshalb die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer nach Massgabe von § 107 Abs. 2 StG zu erfolgen hat.

- 10 -

E. 3.3

Vor diesem Hintergrund erweisen sich die Einwände des Beschwerdeführers als unzutreffend. Stattdessen ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass sich die Steuerkommission X. bei der Berechnung der vom Beschwerdeführer zu entrichtenden Grundstückgewinnsteuer zu Recht auf § 107 Abs. 2 StG gestützt hat. 4. Des Weiteren zielt

der Beschwerdeführer auch mit Rechtsbegehren Ziff. 4, in welchem er die Erteilung der aufschiebenden Wirkung verlangt, ins Leere, kommt der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde doch schon von Gesetzes wegen die aufschiebende Wirkung zu (§ 46 Abs. 1 VRPG). Dabei rechtfertigt sich, den Beschwerdeführer darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeerhebung keinen Einfluss auf den gesetzlichen Fälligkeitstermin (§ 223 Abs. 3 StG) und die Zahlungspflicht hat.

E. 4

Es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

E. 5

Die vorstehenden Erwägungen führen zur vollumfänglichen Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. III. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 189 Abs. 1 StG; § 31 Abs. 2 VRPG). Parteikostensatz fällt ausser Betracht (§ 189 Abs. 2 StG; § 32 Abs. 2 VRPG). Das Verwaltungsgericht erkennt:

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