

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.10 vom 7. Juli 2025

AG Verwaltungsgericht, 2025-07-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2023.10

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.10 du 7 juillet 2025

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.10 del 7 luglio 2025

Erwägungen

E. 2

Kammer WBE.2023.10 / CH / we (3-RV.2021.88) Art. 44 Urteil vom 7. Juli 2025
Besetzung Verwaltungsrichter J. Huber, Vorsitz Verwaltungsrichter Ch. Huber
Verwaltungsrichter Plüss Gerichtsschreiberin Bucher-Waldmeier Beschwerde- A._____
führer 1 Beschwerde- B._____
führerin 2 beide vertreten durch Pegasus Treuhand Urs
Vögele Beratungen GmbH, Schützenhausstrasse 18, 5314 Kleindöttingen gegen Kantonales
Steueramt, Geschäftsbereich Recht, Rechtsdienst, Tellstrasse 67, 5001 Aarau Gegenstand
Beschwerdeverfahren betreffend Grundstückschätzung 2015 Entscheid des
Spezialverwaltungsgerichts, Abt. Steuern, vom 23. November 2022

- 2 - Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten: A. 1. Die Eheleute A._____
und B._____
haben steuerrechtlichen Wohnsitz in U._____. Der 1966 geborene A._____
führte mit seinem Vater in U._____
einen landwirtschaftlichen Betrieb. Mit öffentlich
beurkundetem Kaufvertrag vom 25. Februar 2004 erwarb er aus dem Eigentum seines
Vaters die land- wirtschaftlichen Grundstücke, darunter die Hofparzelle Nr. ddd mit einer
Fläche 1'970 m2, welche sich in der Bauzone (Kernzone) befindet. Das da-
rauf befindliche Wohnhaus wurde von den Eheleuten A._____
und B._____
bis Ende 2014 selbst bewohnt (nachfolgend: Hofparzelle Nr. ddd). A._____
ist überdies namentlich Eigentümer der in der
Landwirtschafts- zone gelegenen Parzelle Nr. aaa mit einer Fläche von 47'445 m2, auf wel-
cher sich ein grosses Wirtschaftsgebäude befindet (nachfolgend: Landwirt-
schaftsparzelle). Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 14. Dezember 2007 erwar-
ben A._____
und B._____
für Fr. 220'000.00 als Gesamteigentümer die in der Bauzone gelegene
Liegenschaft U._____
Nr. bbb, X-Strasse C, mit ei-
ner Fläche von 1'000 m2, welche sie in
der Folge mit einem Einfamilienhaus überbauten (nachfolgend: Wohnliegenschaft
X-Strasse).

E. 2.1

Am 2. September 2016 legte das Kantonale Steueramt (KStA), Sektion
Grundstückschätzung (GS), für die Wohnliegenschaft X-Strasse den Ver-
mögenssteuerwert ab der Steuerperiode 2013 auf Fr. 393'600.00 fest. Als Schätzungsgrund
wurde "Neubau" angegeben, wobei von einer Bauvollen-
dung von 40 % ausgegangen
wurde.

E. 2.2

Auf Einsprache von A._____
und B._____
hin legte das KStA GS im Ein-
spracheentscheid vom 12. Juni 2017 den Vermögenssteuerwert unter Zu-
grundelegung einer 75 %-igen
Bauvollendung auf Fr. 717'600.00 fest. Die-
ser Einspracheentscheid wurde vom
Spezialverwaltungsgericht, Abt. Steu-
ern, mit Urteil 3-RV.2017.116 vom 21. März 2019,

vom Verwaltungsgericht des Kantons Aargau mit Urteil WBE.2019.166 vom 12. September 2019 und vom Bundesgericht mit Urteil 2C_858/2019 vom 20. August 2020 bestätigt.

- 3 -

E. 3

Expertise und Augenschein

E. 3.1

Mit Verfügung vom 19. Februar 2021 legte das KStA GS für die Wohnliegenschaft X-Strasse (Parzelle Nr. bbb [Wohnhaus AGV-Nr. ccc]) folgende Werte fest: unübermietet- steuerlicher Normmiet- Eigenmietwert Ertragswert Steuerwert baut m2 Total Verkehrswert wert pro Jahr 49'837 791'063 10'022'693 906'900 38'378 23'411 Steuerwert ab Steuerperiode 2015 Total Fr. 906'900 Eigenmietwert ab Steuerperiode 2015 Total Fr. 23'411 Als Schätzungsgrund wurde "Wechsel von selbstgenutzt zu Fremdnutzung u. umgekehrt (Nutzungsänderung)" angegeben. B. Gegen die Verfügung vom 19. Februar 2021 erhoben A._____ und B._____ am 1. März 2021 Einsprache, welche das KStA GS am 28. April 2021 ab- wies. Das KStA GS hielt dabei unter anderem fest, dass neben der Nutzungsänderung als weiterer Schätzungsgrund die Bauvollendung und da- mit eine Bestandesänderung vorliege. Aus technischen Gründen könne in der Schätzungsverfügung jeweils nur ein Schätzungsgrund aufgeführt wer- den. C. Mit Rekurs vom 27. Mai 2021 fochten A._____ und B._____ den Ein- spracheentscheid vom 28. April 2021 beim Spezialverwaltungsgericht, Abt. Steuern, an, welches am 23. November 2022 urteilte: 1. Der Rekurs wird abgewiesen. 2. Die Rekurrenten haben die Kosten des Rekursverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von CHF 1'000.00, der Kanzleigebühr von CHF 230.00 und den Auslagen von CHF 100.00, zusammen CHF 1'330.00, zu bezah- len.

E. 3.1.1

Gemäss § 51 Abs. 4 aStG werden Grundstücke grundsätzlich zum Mittel aus Verkehrswert und Ertragswert besteuert. Als Ausnahme von dieser Regel werden nach § 51 Abs. 2 aStG (wie auch nach der aktuell gültigen Fassung) allein zum Ertragswert insbesondere landwirtschaftlich genutzte Grundstücke besteuert, die ausserhalb der Bauzone liegen (lit. a) oder zum landwirtschaftlichen Geschäftsvermögen der Eigentümerin oder des Eigentümers beziehungsweise des andern Ehe- teils gehören (lit. b). Das Steuergesetz verwendet zwar in § 51 Abs. 2 aStG (sowie in § 23 Abs. 1 lit. a StG) den Begriff des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks (vgl. auch § 30 Abs. 3 aStG: landwirtschaftliche Liegenschaft), definiert die- sen aber nicht. § 8 VBG legt fest, was unter einer landwirtschaftlichen Nut- zung zu verstehen ist. Als landwirtschaftlich genutzt gelten danach Grund- stücke, die der landwirtschaftlichen bodenabhängigen Produktion sowie Betrieben des produzierenden Gartenbaus dienen (§ 8 Abs. 1 VBG). Grundstücke von Hobbybetrieben, Geflügelfarmen, Mastbetriebe und Reit- pferdstallungen ohne ausreichende Futtermittelproduktion sowie Grundstü- cke, welche der reinen Selbstversorgung dienen, gelten hingegen nicht als landwirtschaftlich genutzt (§ 8 Abs. 2 VBG). Wohnräume von Gebäuden gelten insoweit als landwirtschaftlich genutzt, als sie unmittelbar dem landwirtschaftlichen Voll- oder Zuerwerbsbetrieb dienen (§ 8 Abs. 3 VBG). Bei Wohngebäuden von Nebenerwerbsbetrieben mit weniger als drei Hektaren Fläche liegt gemäss § 8 Abs. 4 VBG indessen keine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von § 51 Abs. 2 StG vor (die 2015 in Kraft stehende Fassung von § 8 VBG verweist in der

Marginalie und in Abs. 4 noch irrtümlich auf § 39 Abs. 2 des Steuergesetzes vom 13. Dezember 1983, welcher mit Inkrafttreten des neuen Steuergesetzes vom 15. Dezember 1998 durch § 51 Abs. 2 StG ersetzt worden ist).

- 9 - Die Qualifikation über die landwirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks besagt nichts über dessen Zugehörigkeit zum Geschäftsvermögen oder zum Privatvermögen des Eigentümers (§ 8 Abs. 5 VBG).

E. 3.1.2

Der Eigenmietwert bei selbst genutzten landwirtschaftlichen Liegenschaften wird grundsätzlich aufgrund der eidgenössischen Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts vom 25. Oktober 1995 aus der Betriebsgrösse inklusive Pachtland und den Wohnraumeinheiten für den Wohnraum des landwirtschaftlichen Normalbedarfs ermittelt (§ 30 Abs. 3 1. Halbsatz aStG). Hingegen wird der vorhandene, über den landwirtschaftlichen Normalbedarf hinausgehende Wohnraum gemäss § 30 Abs. 3 2. Halbsatz aStG nach den Kriterien für nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften ermittelt (DIETER EGLOFF, a. a. O., N. 135 zu § 30 StG). Der landwirtschaftliche Normalbedarf bestimmt sich ebenfalls nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes des Bundesamts für Landwirtschaft.

E. 3.2.1

Die Zielsetzung der dargelegten gesetzlichen Regelung sieht das Verwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung darin, dass tatsächlich landwirtschaftlich genutztes Land mittels eines niedrigen Steuerwerts im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung "billig" gehalten werden soll, und zwar nicht nur für den Selbstbewirtschafter, sondern auch für den Fall einer Verpachtung: Der niedrige Steuerwert ermöglicht die Ansetzung eines niedrigen Pachtzinses, was wiederum die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein Grundstück auch weiterhin für die Urproduktion verwendet wird (Urteile des Verwaltungsgerichts WBE.2009.109 vom 24. Februar 2010, Erw. 3.5.1; WBE.2010.201 vom 1. November 2010, Erw. 4.3.3; WBE.2010.351 vom C. Februar 2012, Erw. 2.3.2).

E. 3.2.2

Ein Wohngebäude bzw. das zugehörige Grundstück dient genau genommen niemals der landwirtschaftlichen Nutzung, sondern dem Wohnen. Als landwirtschaftlich genutzt werden Wohngebäude gemäss § 8 Abs. 3 VBG daher nur dann angesehen, wenn sie einem landwirtschaftlichen Voll- und Zuerwerbsbetrieb dienen, d. h. die Wohnstätte des Bewirtschafters und seiner Familie sind (Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2009.109 vom 24. Februar 2010, Erw. 3.5.1). Wohnhäuser gelten daher nur dann als landwirtschaftliche Gebäude, wenn sie zu einem Gewerbe gehören (BGE 121 II 307, Erw. 5b–d), und zwar sowohl ausserhalb der Bauzone als auch innerhalb (Art. 2 Abs. 2 lit. a BGG). Sie sind dann Bestandteil der Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen nach Art. 7 Abs. 1 BGG (EDUARD HOFER, in:

- 10 - Schweizerischer Bauernverband Treuhand und Schätzungen [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, 2. Aufl. 2011, N. 21 zu Art. 6 BGG).

E. 3.3.1

Gemäss Art. 14 Abs. 2 StHG sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke zum Ertragswert zu bewerten. Das kantonale Recht kann bestimmen, dass bei der Bewertung

der Verkehrswert mitberücksichtigt wird (Art. 14 Abs. 2 2. Satz 1. Satzhälfte StHG). Für die Kantone besteht folglich hinsichtlich der Bewertung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke für die Vermögenssteuer ein Wahlrecht (Urteil des Bundesgerichts 2C_873/2011 vom C. Oktober 2012, Erw. 4.1), von dem der Kanton Aargau indessen in § 8 VBG – abgesehen von der Beschränkung der Massgeblichkeit des Ertragswerts mit Bezug auf Wohnräume bei Nebenerwerbsbetrieben auf solche mit drei und mehr Hektaren – keinen Gebrauch gemacht hat.

E. 3.3.2

Das Bundesgericht hat im Urteil 2C_873/2011 vom C. Oktober 2012 den bundesrechtlich vorgegebenen Begriff des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks (Art. 14 Abs. 2 StHG) jenem des landwirtschaftlichen Grundstücks (Art. 12 Abs. 3 lit. d StHG; vgl. auch Art. 8 Abs. 1 StHG sowie Art. 18 Abs. 4 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer [DBG; SR 642.11]) gleichgesetzt. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung – insbesondere auch zum Umfang der Steuerbarkeit von Kapitalgewinnen, welche Landwirte bei der Veräusserung oder Überführung von Liegenschaften des Geschäftsvermögens ins Privatvermögen erzielen – betont dabei, dass es für die Bestimmung, ob ein Grundstück als land- oder forstwirtschaftlich zu qualifizieren ist, auf die Wertungskongruenz zwischen den Vorschriften in steuerrechtlichen Erlassen einerseits (StHG und DBG) und den landwirtschafts- und bodenrechtlichen Erlassen (BGBB, Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 [LwG; SR 910.1], Bundesgesetz über die Raumplanung vom C. Juni 1979 [RPG; SR 700]) ankommt. Als Grundsatz kann dabei, was die Frage der privilegierten Besteuerung von Kapitalgewinnen angeht, davon ausgegangen werden, dass (nur) in den Anwendungsbereich des BGBB fallende Grundstücke von der privilegierten Besteuerung (Besteuerung von Kapitalgewinnen nur bis zur Höhe der Anlagekosten, vgl. Art. 18 Abs. 4 DBG, Art. 8 Abs. 1 StHG sowie § 27 Abs. 3 StG) profitieren sollen. Indessen kommen Konstellationen vor, bei denen sich allein aus der Anwendbarkeit des BGBB nicht auf den Ausschluss der Eigenschaft eines Grundstücks als forst- oder landwirtschaftlich schliessen lässt. Umgekehrt gibt es aber auch Konstellationen, bei denen sich trotz Anwendbarkeit des BGBB auf ein Grundstück die privilegierte

- 11 - Besteuerung des bei dessen Veräusserung oder Überführung ins Privatvermögen erzielten Gewinns nicht rechtfertigt (vgl. dazu ausführlich Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2018.454 vom 14. März 2018, Erw. II./2. und die dort angeführten Urteile des Bundesgerichts). Da das Bundesgericht selbst den Begriff des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks gemäss Art. 14 StHG und des landwirtschaftlichen Grundstücks (Art. 8 Abs. 1 und Art. 12 Abs. 3 lit. d StHG; Art. 18 Abs. 4 DBG) gleichsetzt, müssen diese Gesichtspunkte auch für die Auslegung von § 51 Abs. 2 StG und § 30 Abs. 3 StG massgeblich sein. Im Ergebnis greift danach grundsätzlich die Ertragswertbesteuerung nur dann Platz, wenn ein Grundstück in den Anwendungsbereich des BGBB fällt, wobei indessen nicht ausgeschlossen ist, dass unter Berücksichtigung der gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu beachtenden Wertungskongruenz zwischen den Vorschriften in steuerrechtlichen sowie jenen in landwirtschafts- und bodenrechtlichen Erlassen einzelne Grundstücke, obwohl sie nicht dem BGBB unterstehen, vermögenssteuerlich mit dem Ertragswert zu besteuern bzw. umgekehrt Grundstücke, obwohl sie dem BGBB unterliegen, nicht mit dem Ertragswert, sondern zum Mittel aus Verkehrswert und Ertragswert zu besteuern sind (§ 51 Abs. 4 StG i. V. m. Art. 14 Abs. 1

StHG). 4.

E. 4

Evtl. sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 4.1

Nach dem Dargelegten ist im vorliegenden Fall zunächst zu prüfen, ob die in Frage stehende Wohnliegenschaft X-Strasse seit dem 1. Januar 2015 in den Anwendungsbereich des BGGB fällt. In einem zweiten Schritt ist so- dann danach zu fragen, ob vor dem Hintergrund der vom Bundesgericht postulierten in der Rechtsanwendung herzustellenden Wertungskongruenz zwischen steuerrechtlichen sowie landwirtschafts- und bodenrechtlichen Normen allenfalls unabhängig von der Unterstellung oder Nichtunterstellung dieses Grundstücks unter das BGGB die Ertragswertbesteuerung als gerechtfertigt erscheint.

E. 4.2.1

Gemäss Art. 2 Abs. 1 BGGB gilt dieses Gesetz für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone nach Art. 15 RPG liegen (lit. a) und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (lit. b). Da die Wohnliegenschaft X-Strasse in der Bauzone liegt, untersteht sie nur dann den Vorschriften des BGGB, wenn sie unter einen der Sonderfälle von Art. 2 Abs. 2 BGGB zu subsumieren ist. In Betracht fällt hier einzig Art. 2 Abs. 2 lit. a BGGB, wonach das Gesetz gilt für "Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, einschliesslich

- 12 - angemessenen Umschwungs, die in einer Bauzone liegen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören." Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist (Art. 7 Abs. 1 BGGB).

E. 4.2.2

Es ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer 1, welcher 2004 von seinem Vater den bis dahin gemeinsam mit diesem geführten Landwirtschaftsbetrieb übernommen hat und diesen – wie sich aus der in den Akten liegenden Jahresrechnung 2015 ergibt – erfolgreich weiterführt, ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGGB (Art. 7 BGGB) betreibt. Dass das Gewerbe die erforderliche Grösse (Standardarbeitskraft) aufweist, ist zwar in den Akten nicht ausdrücklich dokumentiert. Um dies bejahen zu können, müssen indessen keine weiteren Abklärungen unternommen werden. Bereits aufgrund des Umfangs der betrieblichen Tätigkeit (gemäss Jahresrechnung 2015 betrug der Ertrag aus Gemüsebau mehr als Fr. 1 Mio.) ist klar, dass beim Betrieb des Beschwerdeführers 1 die Kriterien für das Bestehen eines landwirtschaftlichen Gewerbes erfüllt sind.

E. 4.2.3.1

Fraglich ist indessen, ob die Wohnliegenschaft X-Strasse, welche gemäss Angaben der Beschwerdeführenden seit Ende 2014 als Wohnstätte des Betriebsleiters und seiner Familie dient, zu dessen landwirtschaftlichem Gewerbe gehört.

E. 4.2.3.2

Die Vorinstanz hat dies verneint mit der Begründung, die Beschwerdeführenden hätten in Kenntnis der im Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2019.166, Erw. 3.1.3.1, aufgezeigten Widersprüche (Aufnahme des Grundstücks und anschliessend des Wohngebäudes in die Buchhaltung ihres Landwirtschaftsbetriebs, jedoch Bilanzierung als privates Grundstück bzw. privates Gebäude; Bezeichnung anfänglich als Privatvermögen und später – vor allem zwecks Durchsetzung der vermögensrechtlichen Besteuerung zum Ertragswert und der Eigenmietwertbesteuerung gemäss § 30 Abs. 3 StG – als Geschäftsvermögen) und der daraus folgenden rechtlichen Qualifikationen nichts unternommen, um den Sachverhalt zu bereinigen. Auch in der Buchhaltung und im Jahresabschluss 2015 des Landwirtschaftsbetriebs sei das Wohnhaus auf der Wohnliegenschaft X-Strasse unverändert unter "Privates Wohnhaus" zu finden. Ebenfalls unverändert bestehe für den Betrieb (inkl. Hofparzelle Nr. ddd) ein Gesamtpfandrecht, während die Wohnliegenschaft X-Strasse separat mit einer nichtlandwirtschaftlichen Hypothek belehnt worden sei. Nach Angaben der Beschwer-

- 13 - deführenden sei dies erforderlich gewesen, da ansonsten die (landwirtschaftliche) Belastungsgrenze nicht eingehalten worden wäre. Dies korrelierte mit dem Umstand, dass die Beschwerdeführenden nicht geltend machten, dass die Hofparzelle Nr. ddd nicht mehr dem BGGB unterstehen solle (vorinstanzliches Urteil, Erw. 6.7.4 f.). Die Beschwerdeführenden machen dagegen in der vorliegenden Beschwerde geltend, sie hätten sich nie in Widersprüche verwickelt. Die Belastung einer Hypothek sei allein nicht massgebend für die Beurteilung, ob es Geschäftsvermögen sei. Gemäss den jetzt gültigen Normen könne diese Hypothek auch in das Gesamtpfand eingegliedert werden. Zudem hätten sie nie erklärt, dass die Wohnliegenschaft X-Strasse nicht dem BGGB unterstellt sei, sondern die Einbringung in das Geschäftsvermögen zweimal per 1. Januar 2015 beantragt. Die Ausführungen in Erw. 6.7.4 des vorinstanzlichen Urteils bezögen sich somit auf eine nicht mehr vorhandene Situation.

E. 4.2.3.3

Selbst wenn es möglich sein sollte, zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende Grundstücke in steuerlicher Hinsicht als Privatvermögen zu halten, ohne dass diese dadurch aus dem Anwendungsbereich des BGGB fallen, unterliegen Grundstücke jedenfalls immer nur dann gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BGGB diesem Gesetz, wenn sie zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören. Dies ist jedoch mit Bezug auf die Wohnliegenschaft X-Strasse zu verneinen: Der Beschwerdeführer 1 hat im Jahr 2004 den bis dahin von seinem Vater und ihm selbst geführten Landwirtschaftsbetrieb übernommen. Zu diesem Betrieb gehört auch die Hofparzelle Nr. ddd, auf der sich neben Ökonomiegebäuden ein damit verbundenes Wohnhaus befindet. Damit verfügt der vom Beschwerdeführer 1 geführte Betrieb aber über eine Wohnstätte für den Betriebsleiter und seine Familie und unterliegt folglich (nur) diese Parzelle und nicht die Wohnliegenschaft X-Strasse – zusammen mit den anderen landwirtschaftlichen Grundstücken, welche zum landwirtschaftlichen Gewerbe des Beschwerdeführers 1 zählen – den Vorschriften des BGGB.

E. 4.2.3.4

Die Beschwerdeführenden brachten in ihrer Beschwerde (S. 4) vor, sie hätten die Wohnliegenschaft X-Strasse gegen Ende 2014 bezogen. Seit Ende 2014 werde auch der Betrieb tatsächlich von dort aus geleitet. Gleichzeitig sei die Hofparzelle Nr. ddd

anderweitig – als Angestelltenwohnung und Wohnrechtswohnung für die Mutter – genutzt worden. Diese Liegenschaft sei nach wie vor landwirtschaftliches Geschäftsvermögen und entspreche den Voraussetzungen von Art. 2 Abs. 2 lit. a BGG. Ab dem Bezug der Wohnliegenschaft X-Strasse erfülle (auch) diese die Bedingungen von Art. 2 Abs. 2 lit. a BGG, handle es sich dabei doch um die selbstgenutzte

- 14 - Betriebsleiterwohnung. Damit sei diese Liegenschaft Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebs. Spätestens seit dem 1. Januar 2015 gelte die Wohnliegenschaft X-Strasse als Bestandteil des landwirtschaftlichen Gewerbes und sei daher zum landwirtschaftlichen Ertragswert einzuschätzen. Demnach haben die Beschwerdeführenden die Funktion des ursprünglichen Wohnhauses auf der Hofparzelle Nr. ddd (und damit auch dessen dem Betrieb dienende Funktion als Wohnung für den Betriebsleiter und dessen Familie sowie allfällig betrieblich erforderliche Angestellte) verändert. Die Hofparzelle Nr. ddd (bzw. dessen "Wohnteil") dient jedenfalls ab 1. Januar 2015 nicht mehr (oder höchstens noch teilweise, nämlich soweit sie tatsächlich von Angestellten bewohnt wird) als betrieblich erforderliche Wohnstätte. Diese Funktion hat das neu erstellte Wohnhaus auf der Wohnliegenschaft X-Strasse übernommen. Allein dadurch verlor die Hofliegenschaft Nr. ddd aber nicht automatisch ihre Qualität als zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende Parzelle gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BGG. Umgekehrt erwarb die Wohnliegenschaft X-Strasse mit ihrer tatsächlichen Widmung als Wohnstätte des Beschwerdeführers 1 als Betriebsleiter und seiner Familie nicht zwangsläufig die Qualität als dem BGG unterstehendes landwirtschaftliches Grundstück gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BGG. Damit die Hofparzelle Nr. ddd aus dem landwirtschaftlichen Gewerbe (ganz oder teilweise) ausscheidet bzw. die Wohnliegenschaft X-Strasse neu zu dessen Bestandteil wird, bedarf es vielmehr zumindest eines entsprechenden Feststellungsentscheids der zuständigen Bewilligungsbehörde gemäss Art. 84 BGG (vgl. BGE 129 III 186, Erw. 2.1; HERRENSCHWAND / STALDER, in: Schweizerischer Bauernverband Treuhand und Schätzungen [Hrsg.], Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGG, 2. Aufl. 2011, N. 4 zu Art. 84 BGG). Zuständig zum Erlass von Feststellungsverfügungen i.S.v. Art. 84 BGG ist im Kanton Aargau das Departement Finanzen und Ressourcen, Landwirtschaft Aargau (§ 18 Abs. 1 lit. d der Allgemeinen Landwirtschaftsverordnung vom 23. Mai 2012 [ALaV; SAR 910.215]; www.ag.ch/de/verwaltung/dfr/landwirtschaft/boden-pachtrecht). Die Beschwerdeführenden machen aber nicht geltend, dass ein entsprechendes Verfahren durchgeführt worden wäre oder sie ein solches zumindest eingeleitet hätten. Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass sich im Bestand der Wohngrundstücke, welche zum landwirtschaftlichen Gewerbe der Beschwerdeführers 1 gehören, bislang keine Änderung ergeben hat. Damit fällt die Wohnliegenschaft X-Strasse nicht nach Art. 2 Abs. 2 lit. a BGG in den Geltungsbereich dieses Gesetzes. Sie kann daher auch in steuerlicher Hinsicht nicht als landwirtschaftliches Grundstück qualifiziert werden. Eine Besteuerung dieser Liegenschaft zum Ertragswert und ihres Eigenmietwerts nach landwirtschaftlichen Kriterien (§ 30 Abs. 3 StG) kommt deshalb nicht in Frage.

- 15 -

E. 4.3

Im Übrigen spricht auch die in der Rechtsanwendung herzustellende Wertungskongruenz zwischen steuerrechtlichen sowie landwirtschafts- und bodenrechtlichen Normen nicht dafür, die Wohnliegenschaft X-Strasse nunmehr steuerlich als landwirtschaftliches Grundstück zu qualifizieren. Hinsichtlich der bisherigen Hofparzelle Nr. ddd bzw. deren

Wohnanteil wurde ausweislich der Akten von den Beschwerdeführenden nach wie vor weder eine Änderungsschätzung verlangt noch haben die Steuerbehörden von sich aus eine solche ins Auge gefasst. Demzufolge ist davon auszugehen, dass sich mit Bezug auf diese Liegenschaft bislang keine Änderung (bzw. keine behördlich sanktionierte Veränderung) ergeben hat. Profitieren die Beschwerdeführenden aber als Folge der – zu Recht oder zu Unrecht – angenommenen betrieblich erforderlichen landwirtschaftlichen (Wohn-)Nutzung dieser Liegenschaft von der für diese nach wie vor gelten- den Ertragswertbesteuerung, so ist nicht einzusehen, warum die Wohnlie- genschaft X-Strasse, auf dem das neue Wohnhaus erstellt wurde, ebenfalls in den Genuss einer solchen privilegierten Besteuerung gelangen sollte. Eine Ertragswertbesteuerung der Wohnliegenschaft X-Strasse fällt bei glei- cher Betriebsgrösse vielmehr nur bei gleichzeitiger "Entlassung" der Hof- parzelle Nr. ddd (bzw. von dessen Wohnanteil) aus der Ertragswertbesteue- rung in Betracht. Da die Beschwerdeführenden im gesamten bisherigen Verfahren keine Betriebserweiterung geltend gemacht haben, kann dabei ohne weitere Abklärungen von einer unveränderten Betriebsgrösse ausge- gangen werden.

E. 4.4

Gegen die Überprüfung der Schätzung selbst, welche die Vorinstanz in Er- wägung 7 des angefochtenen Urteils vorgenommen hat, haben die Be- schwerdeführenden nichts vorgebracht. Das vorinstanzliche Urteil ist vom Verwaltungsgericht daher in diesem Punkt nicht zu überprüfen.

E. 4.5

Aus den obigen Erwägungen ergibt sich, dass im vorliegenden Fall zur Sachverhaltsermittlung weder ein Gutachten noch ein Augenschein erfor- derlich ist und für den Ausgang des Beschwerdeverfahrens Rechtsfragen ausschlaggebend sind. Entgegen dem Beweisantrag der Beschwerdefüh- renden ist deshalb auf die Einholung eines Gutachtens und die Durchfüh- rung eines Augenscheins zu verzichten. Aus demselben Grund ist nicht zu beanstanden, dass auch die Vorinstanz den beantragten Augenschein nicht durchgeführt hat. Sie hat damit weder eine Rechtsverweigerung noch sonst eine Verletzung des rechtlichen Ge- hörs begangen.

- 16 -

E. 5

Zusammenfassend erweist sich die vorliegende Beschwerde als unbegrün- det und ist deshalb abzuweisen. III. Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 189 Abs. 1 StG, § 31 Abs. 2 VRPG) und es wird in An- wendung von § 33 Abs. 3 VRPG die solidarische Haftbarkeit angeordnet. Parteikostenersatz 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.