

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.13 vom 7. November 2025

AG Verwaltungsgericht, 2025-11-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2023.13

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.13 du 7 novembre 2025

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2023.13 del 7 novembre 2025

Erwägungen

E. 2

es sei festzustellen, dass die Parzelle nicht landwirtschaftlich genutzt wird und die Eigentümer keinerlei Eigennutzen aus der Liegenschaft ziehen;

E. 2.1

Im Verfahren zum Waldgrenzenplan trat der Regierungsrat nach weiteren Eingaben und Stellungnahmen am 13. September 2023 auf die Beschwerde vom 13. Oktober 2020 (Verfahren SKRD.20.405) nicht ein und wies die Beschwerde vom 4. Juni 2021 (Verfahren SKRD.21.238) ab.

E. 2.2

Die dagegen von A._____ am 20. Oktober 2023 erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Urteil WBE.2023.359 vom 22. Februar 2024 ab und passte die Dispositiv-Ziffer 1a des Entscheids des Regierungsrats vom 13. September 2023 von Amtes wegen an.

E. 2.3

Mit Urteil 1C_228/2024 vom 10. Februar 2025 wies das Bundesgericht die von A._____ dagegen erhobene Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat. Damit wurde das ursprüngliche Beschwerdeverfahren SKRD.20.405 und SKRD.21.238 rechtskräftig abgeschlossen. Keine der Parteien informierte das Verwaltungsgericht über den rechtskräftigen Abschluss dieses Verfahrens.

E. 2.4

Auf ein Revisionsgesuch gegen das Urteil 1C_228/2024 vom 10. Februar 2025 trat das Bundesgericht nicht ein. 3. Im Grundbuchauszug der Parzelle Nr. aaa vom 9. September 2025 wird die Teilfläche "Acker, Wiese, Weide" mittlerweile mit 1'881 m² ausgewiesen und die Teilfläche "Geschlossener Wald" mit 1'608 m². 4.

E. 3

es seien die Besitzverhältnisse den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend zu korrigieren;

E. 3.1

Im Verfahren zum Waldgrenzenplan sistierte der Regierungsrat am 4. Januar 2021 auf Antrag des BVU, Abteilung Wald, das Beschwerdeverfahren (SKRD.20.405), weil diese die Festlegung der Waldgrenze auf der Parzelle Nr. aaa in Wiedererwägung zog.

E. 3.2

Am 11. Februar 2021 führte das BVU, Abteilung Wald, einen Augenschein durch, unter Einbezug der Eigentümerschaft und des Nachführungsgeometers. Mit Schreiben vom 24. Februar 2021 teilte das BVU, Abteilung Wald, den Beteiligten mit, den Waldgrenzenplan im Bereich der Parzelle Nr. aaa aufgrund der neu eingemessenen Waldgrenze wiedererwägungsweise anzupassen. Der entsprechend angepasste Waldgrenzenplan wurde vom

E. 3.3

Gegen den Entscheid vom 3. Mai 2021 erhob A._____ für sich und die weiteren Eigentümer Beschwerde beim Regierungsrat. Der Beschwerde wurde die Verfahrensnummer SKRD.21.238 zugewiesen.

E. 3.4

Mit Schreiben vom 23. Juni 2021 vereinigte der instruierende Rechtsdienst des Regierungsrats die beiden Beschwerdeverfahren. Er hielt fest, die formelle Erledigung des sistierten Beschwerdeverfahrens SKRD.20.405 werde dementsprechend vorerst aufgeschoben; es sei vorgesehen, diese gemeinsam mit dem Entscheid im Beschwerdeverfahren SKRD.21.238 vorzunehmen.

- 5 - 4.

E. 4

das Bewertungsprotokoll sei zu edieren;

E. 4.1

Grundstücke unterliegen der Vermögenssteuer (§ 46 Abs. 1 und § 51 Abs. 1 StG), was eine Einschätzung des Vermögenssteuerwerts erfordert. Wald wird dabei zum Ertragswert bewertet (§ 51 Abs. 2 1. Satz der bis zum 31. Dezember 2024 gültigen Fassung des Steuergesetzes [aStG]; ebenso § 51 Abs. 2 der aktuell gültigen Fassung). Gleiches gilt für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die ausserhalb der Bauzone liegen oder die zum landwirtschaftlichen Geschäftsvermögen der Eigentümerin oder des Eigentümers beziehungsweise des andern Ehepartners gehören (§ 51 Abs. 2 lit. a und b aStG und StG). Alle übrigen Grundstücke werden bis zum 31. Dezember 2024 zum Mittel aus Verkehrswert und Ertragswert besteuert (§ 51 Abs. 4 aStG). Erst ab dem 1. Januar 2025 erfolgt die Bewertung der übrigen Grundstücke zum Verkehrswert (§ 51 Abs. 3 StG).

E. 4.2

Es ist unbestritten, dass die Parzelle Nr. aaa kein landwirtschaftlich genutztes Grundstück ist und aus den Teilflächen "Acker, Wiese, Weide" und "Geschlossener Wald" besteht (siehe vorne, lit. D/3). Folglich ist bei der

- 9 - Berechnung des Vermögenssteuerwerts der Parzelle Nr. aaa nur für die Teilfläche "Geschlossener Wald" auf den Ertragswert abzustellen, während für die übrige Teilfläche "Acker, Wiese, Wald" (bis zum 31. Dezember 2024) das Mittel aus Verkehrswert und Ertragswert massgebend ist. In der ursprünglichen Schätzungsverfügung des KStA GS vom 25. April 2019 wurde fälschlicherweise für die gesamte Parzelle Nr. aaa nur der tieferere Ertragswert angewandt. Nach eigenen Angaben erhob die Beschwerdeführerin dagegen Einsprache und später Rekurs, weil sie verhindern wollte, dass die gesamte Parzelle Nr. aaa fälschlicherweise als Wald oder landwirtschaftlich genutztes Grundstück qualifiziert werde.

E. 4.3

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid den Vermögenssteuerwert der Parzelle Nr. aaa anhand der im Grundstück- und Objektinformations- system (AGOBIS) vom 20. Oktober 2022 ausgewiesenen Bodenbede- ckung berechnet (1'866 m² "Acker, Wiese, Weide" und 1'623 m² "Geschlos- sener Wald"; vgl. Erw. 12.3.2 des angefochtenen Entscheids). Dement- sprechend legte die Vorinstanz in Erwägung 13.2 des angefochtenen Ent- scheids den steuerlichen Verkehrswert für die Teilfläche "Acker, Wiese, Weide" auf Fr. 16'794.00 fest (1'866 m² x Fr. 10.00/m² x 0.90 Toleranzfak- tor) und den Vermögenssteuerwert auf abgerundet Fr. 8'800.00 ([1'866 m² x Fr. 0.50/m² + Verkehrswert Fr. 16'794.00] ÷ 2). Den Vermögenssteuerwert für die Teilfläche "Wald" legte die Vorinstanz auf abgerundet Fr. 100.00 fest (1'623 m² x Fr. 0.10/m²). Dies ergab einen Vermögenssteuerwert für die ge- samte Parzelle Nr. aaa von Fr. 8'900.00, wovon auf A._____ ein Steuerwer- tanteil von einem Drittel entfiel, was gerundet Fr. 2'967.00 ergab (Erw. 15 des angefochtenen Entscheids).

E. 4.4

Gemäss § 43 Abs. 2 VRPG muss die Beschwerdeschrift einen Antrag so- wie eine Begründung enthalten. Die Anträge sollen nachvollziehbar formu- liert sein, so dass die Rechtsmittelinstanz Zweck und Ziel des Rechtsmittels erkennen kann (MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage- und Normenkon- trollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechts- pflege [vom 9. Juli 1968], Kommentar zu den §§ 38–72 [a]VRPG, N. 6 zu § 39). Mit der Begründung ist darzulegen, in welchen Punkten nach Auffas- sung der beschwerdeführenden Partei der angefochtene Entscheid Mängel aufweist (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2009, S. 275, Erw. 3.1). Fehlt ein Antrag oder eine Begründung oder beides (trotz vollständiger Rechtsmittelbelehrung) vollständig und ergibt sich der Antrag bei Laienbeschwerden auch nicht aus der Begründung, ist ohne Nachfrist auf Nichteintreten zu erkennen (vgl. Botschaft des Regierungsrates des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 14. Februar 2007, 07.27 [Bot- schaft VRPG], S. 56 f.). Bei Laienbeschwerden werden an die Begründung keine allzu hohen Anforderungen gestellt, wobei immerhin verlangt werden

- 10 - darf, dass die beschwerdeführende Partei darlegt, weshalb sie mit dem vor- instanzlichen Entscheid nicht einverstanden ist und welche Erwägungen des angefochtenen Entscheids aus welchen Gründen nicht zutreffen sollen (AGVE 2009, S. 275, Erw. 3.1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2023.222 vom 2. Mai 2024, Erw. II/2.1, WBE.2022.385 vom 13. Ok- tober 2022, Erw. I/2, und WBE.2019.316 vom 24. März 2020, Erw. I/2; vgl. auch Botschaft des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 14. Februar 2007 zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG], 07.27, S. 57).

E. 4.5

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Der Beschwerde ist hingegen weder in den Anträgen noch in der Begründung zu entnehmen, welchen anteiligen Vermögenssteuerwert die Beschwerdeführenden für die Parzelle Nr. aaa fordern, d. h. wie das Verwaltungsgericht anstelle des angefochtenen Entscheids entscheiden soll. Zudem wird auch keine Rückweisung verlangt. Der Antrag kann auch nicht dahingehend verstanden werden, dass über- haupt keine Einschätzung vorzunehmen sei. Dieses Verständnis lässt sich aus den Begründungen in der Beschwerde gar nicht erst

herleiten. Darüber hinaus könnte ein solcher Antrag auch nicht gutgeheissen werden, da die Grundstücke unbestrittenermassen der Vermögenssteuer unterliegen, was eine Einschätzung des Vermögenssteuerwerts verlangt.

E. 4.6

Die Beschwerdeführenden haben sich in ihrer Beschwerde insbesondere nicht mit der Herleitung des Vermögenssteuerwerts auseinandergesetzt. Dies mit der Begründung, dass die genaue Waldgrenze aufgrund der damals hängigen Beschwerden vor dem Regierungsrat (siehe vorne lit. C/3) noch nicht feststünde und eine konkrete Schätzung deshalb nicht möglich sei. In diesem Zusammenhang fällt auf, dass es den Beschwerdeführenden auch ohne Kenntnis der exakten Waldfläche ohne Weiteres möglich gewesen wäre, allfällige Einwände gegen die von der Vorinstanz angewandte Bewertungsmethode, die von der Vorinstanz eingesetzten Quadratmeterpreise und den Toleranzfaktor vorzubringen. Dies haben sie nicht getan. Daraus ergibt sich, dass sich ihre Kritik an der Herleitung des Vermögenssteuerwerts einzig auf die Ausscheidung der Teilflächen "Acker, Wiese, Weide" und "Wald" bezieht (vgl. hinten Erw. I/5).

E. 4.7

Weil die Beschwerdeführenden lediglich einen Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids gestellt haben, ohne gleichzeitig zu beantragen, wie das Verwaltungsgericht anstelle des angefochtenen Entscheids

- 11 - entscheiden soll, d. h. welchen anteiligen Vermögenssteuerwert das Verwaltungsgericht für die Parzelle Nr. aaa festlegen soll, enthält die Beschwerde keinen gültigen Antrag. Ein solcher ergibt sich auch nicht aus der Begründung. Auf die Beschwerde darf deshalb nicht eingetreten werden. 5.

E. 5

Oktober 2020 den Steuerwert der Parzelle Nr. aaa per 2005 auf Fr. 5'100.00 fest. C. 1. Im Verfahren zum Waldgrenzenplan erhob A._____ mit Eingabe vom 13. Oktober 2020 beim Regierungsrat gegen den Einspracheentscheid des BVU, Abteilung Wald, Beschwerde (Verfahren SKRD.20.405). 2. Im Steuerverfahren erhob A._____ mit Eingabe vom 2. November 2020 gegen den Einspracheentscheid des KStA GS vom 5. Oktober 2020 beim Spezialverwaltungsgericht, Abt. Steuern, Rekurs und stellte folgende Anträge: 1. Der Einspracheentscheid des kantonalen Steueramtes Sektion Grundstückschätzung vom 5. Oktober 2020 sei samt Ersteinschätzung vom 25. April 2019 vollumfänglich aufzuheben und zu materiellen Prüfung der Einsprache an die Vorinstanz zurückzuweisen;

- 4 - 2. Die Vorinstanz sei aufzufordern, das Bewertungsprotokoll und die Unterlagen zu edieren, die Auskunft geben, wie die falsche Schätzung entstehen konnte; 3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Sektion Grundstückschätzung bzw. der Staatskasse. 3.

E. 5.1

Das Verwaltungsgericht kann den Antrag auch nicht dahingehend interpretieren, dass die Beschwerdeführenden sinngemäss die Festlegung des Vermögenssteuerwerts der Parzelle Nr. aaa unter Berücksichtigung der mittlerweile rechtskräftig festgestellten Waldgrenze verlangen.

E. 5.2

Aufgrund der mittlerweile rechtskräftig festgestellten Waldgrenze der Parzelle Nr. aaa wird die Teilfläche "Geschlossener Wald" im Grundbuch mit 1'608 m² ausgewiesen und die Teilfläche "Acker, Wiese, Weide" mit 1'881 m² (siehe vorne lit. D/3). Es kam also im Vergleich zu den von der Vorinstanz verwendeten Flächen zu einer geringfügigen Verschiebung von

E. 5.3

Im Falle einer Aufhebung des angefochtenen Entscheids könnte dieser in steuerrechtlicher Hinsicht folglich nicht durch einen für die Beschwerdeführenden günstigeren Entscheid ersetzt werden, d. h. durch einen Entscheid, der zu einer tieferen Veranlagung führen würde. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden hat die Festlegung des Steuerwertes der Parzelle Nr. aaa auch keinen Einfluss auf die mittlerweile in einem separaten Verwaltungsverfahren rechtskräftig festgelegte Waldgrenze. Dem vorliegenden steuerrechtlichen Entscheid kommt somit auch keine Reflexwirkung auf ein anderes Rechtsgebiet zu, welche im Ergebnis zu einem für die Beschwerdeführenden besseren Ergebnis führen würde (vgl. BGE 150 II 409, Erw. 2.3.1; Urteil des Bundesgerichts 9C_492/2023 vom 4. März 2024, Erw. 2.4.1). Soweit die Beschwerdeführenden mit ihrer Beschwerde die Festlegung des Vermögenssteuerwertes nach Massgabe der neu festgestellten Waldgrenze erreichen wollten, fehlt ihnen deshalb ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids (vgl. RUTH / TSCHANNEN, in: Klöti-Weber / Schudel / Schwarb [Hrsg.], Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 5. Aufl. 2023, N. 17 zu § 192; Urteil des Bundesgerichts 2C_392/2020 vom 1. Juli 2020, Erw. 2.3.2). Auf die Beschwerde darf deshalb auch unter diesem Gesichtspunkt nicht eingetreten werden. 6. Weil auf die Beschwerde nicht eingetreten werden darf, fällt auch der prozessuale Antrag um Beizug und Edition der vollständigen Bewertungsprotokolle der Sektion Grundstückschätzung dahin. II. Aufgrund des Ausgangs des Verfahrens sind die Verfahrenskosten vollumfänglich den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 189 Abs. 1 StG), wobei solidarische Haftbarkeit angeordnet wird (§ 33 Abs. 3 VRPG). In der Verwaltungsrechtspflege betragen die Staatsgebühren für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Fr. 500.00 bis Fr. 30'000.00 (§ 22 Abs. 1 lit. c des Dekrets über die Verfahrenskosten vom 24. November 1987 [Verfahrenskostendekret, VKD; SAR 221.150] i. V. m. § 29 des Gebührendekrets vom 19. September 2023 [GebührD; SAR 662.110]). Innerhalb dieses Rahmens bemisst sich die Staatsgebühr nach dem Zeitaufwand und der Bedeutung der Sache (§ 3 Abs. 1 VKD). Die Staatsgebühr wird unter Berücksichtigung der angefallenen Kosten und der Bedeutung der Sache auf Fr. 800.00 festgelegt. Parteikosten sind nicht zu ersetzen (vgl. § 189 Abs. 2 StG).

- 13 - Das Verwaltungsgericht erkennt:

E. 9

März bis 7. April 2021 erneut öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage erhob A._____ Einsprache für sich und die weiteren Eigentümer der Parzelle Nr. aaa. Sie beantragte, das sistierte Verfahren SKRD.20.405 sei wieder aufzunehmen und weiterzuführen, die vom BVU, Abteilung Wald, getroffenen Anordnungen vom 24. Februar 2021 seien vollständig aufzuheben und die Waldgrenze sei gestützt auf die aktuelle Bestockung und den von der Natur vorgegebenen natürlichen Verlauf entlang der Höhenkote 535 zu belassen. Nach weiteren Eingaben und Stellungnahmen wies das BVU, Abteilung Wald, die erhobene Einsprache mit Entscheid vom 3. Mai 2021 ab.

E. 10

Februar 2025 rechtskräftig geworden sei. Damit sei die Waldgrenze für die Parzelle Nr. aaa verbindlich festgesetzt worden. Beim steuerrechtlichen Beschwerdeverfahren gehe es lediglich um die Höhe des

- 7 - Vermögenssteuerwerts der Parzelle Nr. aaa, weshalb dieses keinen Einfluss auf die rechtskräftig festgelegte Waldgrenze habe. Die im Grundbuch neu ausgewiesene Waldfläche der Parzelle Nr. aaa sei um nur 15 m² kleiner als von der Vorinstanz bei ihren Berechnungen angenommen. Damit würde sich der Vermögenssteuerwert für die gesamte Parzelle Nr. aaa um gerade mal Fr. 100.00 erhöhen. Der Vermögenssteueranteil der Beschwerdeführerin würde sich somit um abgerundet Fr. 33.00 erhöhen. Unter diesen Umständen sei es fraglich, ob auf die Beschwerde überhaupt eingetreten werden könne, da nicht erkennbar sei, welches Rechtsschutzinteresse die Beschwerdeführenden an einer Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids haben könnten. Den Beschwerdeführenden werde deshalb Gelegenheit geboten, die Beschwerde ohne Kostenfolgen zurückzuziehen. Andernfalls sei innert Frist ein Kostenvorschuss zu leisten.

E. 15

m² kleineren Fläche bei abgerundet Fr. 100.00 bleiben (1'608 m² x Fr. 0.10/m²). Der Vermögenssteuerwert der gesamten Parzelle Nr. aaa würde sich aufgrund der nun rechtskräftig festgelegten Waldgrenze im Vergleich zum angefochtenen Entscheid von Fr. 8'900.00 auf Fr. 9'000.00 erhöhen. Davon entfällt lediglich ein Drittel auf die Beschwerdeführerin, womit sich ihr Steuerwertanteil an der Parzelle Nr. aaa gerundet von Fr. 2'967.00 um Fr. 33.00 auf Fr. 3'000.00 erhöhen würde. Ob sich diese minimale Erhöhung des Steuerwertanteils der Parzelle Nr. aaa überhaupt auf das steuerbare und satzbestimmende Vermögen auswirkt, ist fraglich, da dieses jeweils auf ganze Fr. 1'000.00 abgerundet wird (vgl. § 55 Abs. 2 StG).

- 12 -

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