

# **AG\_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2025.107 vom 28. März 2025**

AG Verwaltungsgericht, 2025-03-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag\\_verwaltungsgericht\\_WBE.2025.107](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2025.107)

FR: AG\_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2025.107 du 28 mars 2025

IT: AG\_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2025.107 del 28 marzo 2025

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Mit provisorischer Rechnung vom 23. Oktober 2024 stellte das Regionale Steueramt R.\_\_\_\_\_ A.\_\_\_\_\_ für einen im Jahr 2023 erzielten Grundstück- gewinn eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. 135'000.00 mit Zahlungsfrist bis am 23. November 2024 in Rechnung. Der in Rechnung gestellte Betrag entspricht 3 % des Kaufpreises für den Verkauf der Liegenschaft Q.\_\_\_\_\_ Nr. aaa (ohne Berücksichtigung, dass die Käuferin auch die vom Verkäufer geschuldete allfällige Grundstückgewinnsteuer übernehmen soll).

### **E. 3**

Die Finanzverwaltung Q.\_\_\_\_\_ mahnte A.\_\_\_\_\_ für die provisorische Grundstückgewinnsteuer 2023 erfolglos mit Schreiben vom 26. November 2024 und 20. Dezember 2024.

#### **E. 3.1**

Der Beschwerdeführer ist nicht Adressat der angefochtenen Verfügung (siehe vorne lit. B/2). Es ist deshalb fraglich, ob er überhaupt zur Be- schwerde befugt ist. Die Beschwerdelegitimation ist eine Sachurteilsvo- raussetzung und von Amtes wegen zu prüfen (MICHAEL MERKER, Rechts- mittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38–72 VRPG, 1998, Vorbem. zu § 38 N 3 f.).

#### **E. 3.2**

Gemäss § 42 Abs. 1 VRPG ist zur Beschwerde befugt, wer ein schutzwür- diges eigenes Interesse an der Aufhebung oder der Än- derung des Ent- scheidings hat (lit. a), sowie jede andere Person, Organisation oder Behörde, die durch Bundesrecht oder kantonales Recht zur Beschwerde ermächtigt ist (lit. b). Eine besondere Ermächtigung zur Beschwerde gemäss § 42 Abs. 1 lit. b VRPG ergibt sich vorliegend weder aus dem StG noch aus dem Bundes- gesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Ge- meinden vom 14. Dezember 1990 (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG; SR 642.14). Insbesondere ist § 198 Abs. 1 StG nicht einschlägig, da sich die vorliegende Beschwerde nicht gegen die Steuerveranlagung, sondern gegen die vorsorgliche Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts richtet.

#### **E. 3.3.1**

Zu prüfen ist somit, ob der Beschwerdeführer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder der Än- derung des angefochtenen Ent- scheidings hat (§ 42 Abs. 1 lit. a VRPG).

### E. 3.3.2

Das erforderliche "eigene Interesse" ist zu bejahen, wenn die betreffende Person über eine besondere Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt, weil sie in höherem Masse als die Allgemeinheit von einem für sie ungünstigen Entscheid beeinträchtigt wird.

"Schutzwürdig" ist das erforderliche Interesse sodann, wenn der angestrebte Ausgang des Verfahrens der betreffenden Person einen unmittelbaren praktischen Nutzen zu bringen vermag, indem ein Nachteil wirtschaftlicher, ideeller oder sonstiger Art abgewendet werden kann. Kein schutzwürdiges Interesse ist jedoch gegeben bei Vorbringen, mit denen einzig das allgemeine öffentliche Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass der beschwerdeführenden Person im Falle eines Obsiegens ein Vorteil entsteht; das Element des unmittelbaren praktischen Nutzens bildet somit ein wichtiges Legitimationskriterium, mit welchem ein "Ausufern" der Beschwerdemöglichkeiten verhindert werden kann (zum Ganzen Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2024.31 vom 14. August 2024, Erw. I/2.2 m. w. H. insb. auf BGE 137 II 30, Erw. 2.2.3 und MICHAEL MERKER, a. a. O., N. 129 f. zu § 38).

### E. 3.3.3

Inhalt und Tragweite einer Verfügung ergeben sich in erster Linie aus dem Dispositiv. Im angefochtenen Entscheid vom 29. Januar 2025 wird die vorläufige Eintragung eines Grundpfandrechts zugunsten des Kantons Aargau und der Einwohnergemeinde Q.\_\_\_\_\_ und zulasten der Liegenschaft Q.\_\_\_\_\_ Nr. aaa angeordnet. Das gesetzliche Pfandrecht besteht auch ohne Eintrag im Grundbuch (§ 234a Abs. 1 StG). Die vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts dient nur dazu, das gesetzliche Pfandrecht auch gegenüber Dritten entgegenhalten zu können (Art. 836 Abs. 2 ZGB). Das entsprechende Verwaltungsverfahren wurde auf Gesuch der Einwohnergemeinde Q.\_\_\_\_\_ vom 24. Januar 2025 eingeleitet. Da die B.\_\_\_\_\_ AG seit dem 27. März 2023 Eigentümerin der pfandrechtsbelasteten Liegenschaft ist, richtet sich das Gesuch gegen die B.\_\_\_\_\_ AG. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid deshalb nicht betroffen und war im erstinstanzlichen Verfahren auch nicht Partei (§ 13 Abs. 1 VRPG; siehe vorne lit. B/2). Aus dem angefochtenen Entscheid ergeben sich auch keine direkten Ansprüche der B.\_\_\_\_\_ AG gegen den Beschwerdeführer. Allfällige Regressansprüche müsste die B.\_\_\_\_\_ AG auf dem Zivilweg gegen den Beschwerdeführer geltend machen. Der angefochtene Entscheid ändert daran nichts. Hinzu kommt, dass sich die B.\_\_\_\_\_ AG in Ziffer V.14 des Kaufvertrags vom 16. Februar 2023 verpflichtet hat, eine allfällige Grundstückgewinn- oder Liquidationssteuer zu übernehmen, weshalb der Beschwerdeführer von vornherein nicht mit Regressansprüchen seitens der B.\_\_\_\_\_ AG rechnen muss.

- 7 - Der Beschwerdeführer gibt in der Begründung der Beschwerde an, er habe die Liegenschaft Q.\_\_\_\_\_ Nr. aaa an seine Firma verkauft. Daraus ist zu schliessen, dass der Beschwerdeführer nicht nur Präsident des Verwaltungsrats der B.\_\_\_\_\_ AG ist, sondern auch deren Aktionär. Da die B.\_\_\_\_\_ AG eine juristische Person mit eigener Rechtspersönlichkeit darstellt, die sämtliche Rechte und Pflichten selbst wahrnimmt (Art. 52 Abs. 1 und Art. 53 ZGB), kann der Beschwerdeführer aus der behaupteten Aktionärsstellung nichts für sich ableiten. Der Beschwerdeführer hat somit kein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder der Änderung des angefochtenen Entscheids (§ 42 Abs. 1 lit. a VRPG).

#### **E. 3.4**

Da der Beschwerdeführer hinsichtlich des angefochtenen Entscheids nicht beschwerdelegitimiert ist, darf auf seinen Antrag um Abweisung der Eintragung des Pfandrechtes nicht eingetreten werden. Damit fallen die mit diesem Hauptantrag zusammenhängenden Verfahrensanträge auf vorgängige Gewährung des rechtlichen Gehörs und um aufschiebende Wirkung dahin; darauf ist nicht einzugehen.

#### **E. 4**

Soweit der Beschwerdeführer beantragt, die Verwaltungsbehörde sei anzuweisen, die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer möglichst rasch vorzunehmen, ist die entsprechende Rüge als Aufsichtsanzeige beim Departement Finanzen und Ressourcen als zuständige Aufsichtsbehörde einzureichen. Das Verwaltungsgericht darf mangels Zuständigkeit auf diesen Antrag nicht eintreten. II.

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