

# LU\_GERICHTE A 01 230 vom 19. August 2002

LU Gerichte, 2002-08-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_A\\_01\\_230](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_A_01_230)

FR: LU\_GERICHTE A 01 230 du 19 août 2002

IT: LU\_GERICHTE A 01 230 del 19 agosto 2002

## Regeste

§ 9 SchG; § 3 SchV. Revision einer landwirtschaftlichen Ertragswertschätzung. Will ein Eigentümer sein Grundstück nicht mehr landwirtschaftlich nutzen, kann er gestützt auf diesen Umstand allein nicht ohne weiteres eine Revisions-schätzung beantragen. Inhalt und Konkretisierung der gesetzlichen Revisionsgründe. Massgebend ist eine Auslegung nach objektiven Gegebenheiten. | Schätzungswesen

## Volltext

Luzern Kantonsgericht sonstige 19.08.2002 A 01 230 (2002 II Nr. 23)

§ 9 SchG; § 3 SchV. Revision einer landwirtschaftlichen Ertragswertschätzung. Will ein Eigentümer sein Grundstück nicht mehr landwirtschaftlich nutzen, kann er gestützt auf diesen Umstand allein nicht ohne weiteres eine Revisions-schätzung beantragen. Inhalt und Konkretisierung der gesetzlichen Revisionsgründe. Massgebend ist eine Auslegung nach objektiven Gegebenheiten. | Schätzungswesen

Rechtsprechung Luzern Instanz: Verwaltungsgericht Abteilung: Abgaberechtliche Abteilung Rechtsgebiet: Schätzungswesen Entscheiddatum: 19.08.2002 Fallnummer: A 01 230 LGVE: 2002 II Nr. 23 Leitsatz: § 9 SchG; § 3 SchV. Revision einer landwirtschaftlichen Ertragswertschätzung. Will ein Eigentümer sein Grundstück nicht mehr landwirtschaftlich nutzen, kann er gestützt auf diesen Umstand allein nicht ohne weiteres eine Revisions-schätzung beantragen. Inhalt und Konkretisierung der gesetzlichen Revisionsgründe. Massgebend ist eine Auslegung nach objektiven Gegebenheiten. Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Aus den Erwägungen: 3. - c) Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz vor, seinen gesetzlichen Anspruch auf Einleitung und Durchführung der Revisions-schätzung missachtet zu haben. Aus Wortlaut und Sinn von § 9 Abs. 1 lit. a und lit. b in Verbindung mit § 14 Abs. 1 ergebe sich zwingend, dass eine landwirtschaftliche Ertragswertschätzung spätestens dann entfalle, wenn ein Grundstück landwirtschaftlich nicht mehr genutzt werde, d.h. die landwirtschaftliche Nutzung tatsächlich aufgegeben worden sei. Dass das Grundstück landwirtschaftlich weiter nutzbar wäre, darauf komme es so wenig an wie auch die Auffassung verfehlt sei, ein Revisionsgrund trete erst beim Übergang von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf eine wohnungsbauliche oder gewerbliche Nutzung des Grundstücks ein. Der Beschwerdeführer macht geltend, die für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse hätten sich wesentlich geändert (§ 9 Abs. 1 lit. a SchG); zudem seien nach Massgabe von § 14 Abs. 1 SchG die Voraussetzungen für eine Ertragswertschätzung weggefallen (§ 9 Abs. 1 lit. b SchG). Die Bestimmung des § 9 SchG trägt die Überschrift «Revisions-schätzung» und steht unter dem Abschnitt «Festsetzung und Abänderung der Katasterwerte». § 14 SchG enthält eine Definition des landwirtschaftlichen Grundstücks; die Norm steht unter dem Abschnitt «Bewertungsvorschriften», wo

Anwendung und Methode der Verkehrswertschätzung einerseits und der Ertragswertschätzung andererseits geregelt werden. Ausgehend von der Systematik des Gesetzes ist es fraglich, § 14 SchG unmittelbar zur Begründung eines Revisionsgrundes heranzuziehen. Diese Bestimmung enthält vorab die Begriffsmerkmale, die ein Grundstück im Sinne des Gesetzes als landwirtschaftliches einordnen lassen. Ist ein Grundstück als landwirtschaftliches nach den gesetzlichen Vorschriften zu bezeichnen, so wird der Katasterwert nach dem Ertragswert festgesetzt (§ 15 Abs. 1 SchG). § 14 und § 15 SchG sagen jedoch nichts darüber aus, unter welchen Bedingungen der einmal festgesetzte Katasterwert revidiert wird. Die Änderung des Katasterwertes im Sinne einer Revisionsschätzung richtet sich denn auch nach § 9 SchG. Damit ein Grundstück als landwirtschaftliches gilt, muss im Übrigen nicht bloss die Bedingung der landwirtschaftlichen Nutzung erfüllt sein (vgl. «wenn es landwirtschaftlich genutzt wird»), sondern es muss zusätzlich sein Erwerbspreis oder der Anrechnungswert bei der letzten Handänderung durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bestimmt worden sein (§ 14 Abs. 1 SchG/erster Nebensatz). Bei der Auslegung von § 9 Abs. 1 SchG kann somit dem Umstand, dass ein Grundstück nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, nicht diejenige absolute Bedeutung zugemessen werden, wie dies der Beschwerdeführer tut. Er lässt denn auch in diesem Zusammenhang § 14 Abs. 2 SchG (in der bis Ende 2000 in Kraft gestandenen Fassung) unerwähnt. Danach gilt nämlich ein Grundstück weiterhin als landwirtschaftlich gemäss Absatz 1, wenn die landwirtschaftliche Nutzung weniger als fünf Jahre unterbrochen wird. Aus dieser Bestimmung folgt, dass die tatsächliche Aufgabe einer landwirtschaftlichen Nutzung allein nicht entscheidend sein kann, sondern diese muss von einer gewissen Dauer sein. Nach der bis Ende 2000 in Kraft gestandenen Fassung des § 3 Abs. 1 lit. e SchV stellt die Aufgabe der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung zwar einen Revisionsgrund dar, jedoch wiederum mit der Einschränkung, dass kein Revisionsgrund gegeben ist, wenn die landwirtschaftliche Nutzung weniger als fünf Jahre unterbrochen wird. d) Der Regierungsrat hat in der Schätzungsverordnung die Voraussetzungen für eine Revisionsschätzung festgelegt und die Revisionsgründe in dem erwähnten Katalog konkretisiert (§ 3 SchV). Die Schätzungsverordnung stützt sich auf verschiedene Bestimmungen des Schätzungsgesetzes. So verpflichtet § 9 Abs. 2 SchG den Regierungsrat, den Umfang der Revisionsschätzung zu regeln, was dieser in § 4 SchV getan hat. Auch nach Auffassung des Beschwerdeführers war der Ordnungsgeber befugt, nähere Vorschriften zu den Revisionsgründen zu erlassen (vgl. § 3 SchV). Die Präzisierung der Revisionsgründe bzw. die Umschreibung verschiedener Tatbestände, die zu einer Revision der jeweils geltenden Schätzung führen, gründet zwar nicht auf einer ausdrücklichen Delegationsnorm, wird aber durch die allgemeine Bestimmung gemäss § 28 Abs. 1 SchG gedeckt. Nach dieser Bestimmung hat der Regierungsrat die Kompetenz, Ausführungsbestimmungen zur Behördenorganisation, zur Bewertung und zum Verfahren im Rahmen des Gesetzes zu erlassen. Eine solche Ausführungsverordnung bezweckt, in Einzelheiten die Anordnungen des Gesetzes zu vervollständigen, ohne seinen Geltungsbereich auszudehnen (BGE 104 III 120). Sie soll den Gesetzesinhalt entfalten, indem sie ihn verdeutlicht und die zur Durchführung erforderlichen Bestimmungen enthält. Im beschränkten Rahmen sind auch ergänzende, lückenfüllende Normen zulässig, solange Ansprüche, die aus dem Gesetz hervorgehen, nicht beseitigt oder geschmälert werden (Gygi, Verwaltungsrecht, Bern 1986, S. 93 f.; Tschannen/Zimmerli/Kiener, Allgemeines Verwaltungsrecht, Bern 2000, S. 65 f.). Wie bereits erwähnt, konkretisiert § 3 Abs. 1 SchV die generellen Revisionsgründe gemäss § 9 Abs. 1 lit. a und lit. b SchG. Dabei werden

einerseits Tatbestände genannt, die zu einer faktischen Veränderung des Grundstücks führen, andererseits bestimmte rechtliche Verfügungen erwähnt (z.B. § 3 Abs. 1 lit. d und lit. h SchV). Bei den vom Ordnungsgeber «verdeutlichten» Revisionsgründen fällt auf, dass die faktische Veränderung oder die rechtliche Disposition entweder eine (bisherige) landwirtschaftliche Nutzung ausschliessen oder dann erheblich beeinträchtigen. Beim Tatbestand der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung (§ 3 Abs. 1 lit. e SchV) wird hier wiederum auf einen objektiven Massstab in dem Sinne abgestellt, als die Einstellung oder der Unterbruch einer landwirtschaftlichen Nutzung, die weniger als fünf Jahre anhält, zu keiner Revision der Ertragswertschätzung berechtigt. Die in der Verordnung (nicht abschliessend) geregelten Revisionsgründe sind einerseits als Anwendungsfälle der generellen Revisionsgründe im Gesetz zu betrachten, andererseits stellen sie eine Auslegungshilfe bei der Anwendung von § 9 SchG dar. Angesichts der aufgeführten Beispiele darf geschlossen werden, dass es nicht auf den persönlichen Entschluss des Eigentümers eines Grundstücks ankommt, die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben, sondern auf tatsächliche oder rechtliche Veränderungen am Grundstück, welche die Nutzung im bisherigen Rahmen ausschliessen oder wesentlich einschränken. e)

Die Revisionsgründe nach § 9 Abs. 1 SchG in Verbindung mit § 3 SchV sind somit nach objektiven Gegebenheiten auszulegen. Dabei ist der Vorinstanz beizupflichten, dass der Grund für eine Revision letztlich nur dann gegeben ist, wenn das bislang landwirtschaftlich genutzte oder zumindest nutzbare Grundstück zweckentfremdet wird. Zu Recht weist sie auch darauf hin, dass sich die Praxis im Bereich der Grundstückgewinnsteuer wie auch im Bereich der nachträglichen Vermögenssteuer an die Schätzungspraxis anlehnt. So knüpft der Tatbestand der nachträglichen Vermögenssteuer gemäss § 36 Abs. 1 des bis zum 1. Januar 2001 in Kraft gewesenen Steuergesetzes direkt an die §§ 15 und 16 SchG an (für das neue Recht s. § 49 StG). Indem das Grundstück der landwirtschaftlichen Nutzung effektiv entzogen wird, fallen auch die Voraussetzungen für eine Ertragswertschätzung weg und erst damit ist der Revisionsgrund gemäss § 9 Abs. 1 lit. b SchG gegeben (Urteil S. vom 2.5.2000 Erw. 2b). Mit Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer ist auf die Erwägungen in dem gegen den Beschwerdeführer ergangenen Urteil vom 7. August 2000 zu verweisen. Das Gericht führte u.a. aus, allein die Tatsache, dass ein landwirtschaftliches Grundstück der Bauzone zugeteilt und erschlossen werde, führe nicht automatisch dazu, dass es der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werde bzw. nicht von einer landwirtschaftlichen Nutzung gesprochen werden könne. Solange eine Parzelle auch nach ihrer Erschliessung grundsätzlich noch geeignet ist, landwirtschaftlich genutzt zu werden, selbst wenn dieser Nutzen gering ausfällt, liegt kein Grund vor, die bestehende Schätzung zu revidieren. Dem Beschwerdeführer ist zwar beizupflichten, dass nach dem Wortlaut des Schätzungsgesetzes eine «Zweckentfremdung» nicht Voraussetzung für die Einleitung des Revisionsverfahrens ist. Doch kann aus dem Wortlaut auch nicht das Gegenteil abgeleitet werden, nämlich dass keine der landwirtschaftlichen Nutzung widersprechende Zweckänderung vorliegen müsse, um eine Revisionschätzung verlangen zu können. Im Hinblick auf die Abstimmung mit anderen Gesetzen und auf die einheitliche Auslegung des Begriffs der «landwirtschaftlichen Nutzung» drängt es sich auf, an der bisherigen Praxis festzuhalten und allgemein auf den Tatbestand der Zweckentfremdung abzustellen. Erforderlich ist ein objektivierbarer Sachverhalt, nicht zuletzt im Hinblick auf die Steuerfolgen, was die nachträgliche Vermögenssteuer betrifft. Hier muss ein hinreichendes Kriterium erfüllt sein, damit das Veranlagungsverfahren eröffnet und die Steuer erhoben werden kann. In diesem Sinne ist das Urteil des Verwaltungsgerichts aus dem Jahre 1977 durchaus für die vorliegende

Streitfrage von Bedeutung (vgl. LGVE 1977 II Nr. 19).

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