

4. In Gutheissung des Rekurses sind somit die CHF 2'816'000.00 im Jahr 2001 von der Vermögensbesteuerung auszunehmen.

66 Grundstückgewinnsteuer; Teilveräusserung (§ 108 Abs. 1 StG).

- **Zur Ermittlung des Erwerbspreises eines in verschiedenen Teilen veräusserten Grundstückes ist der seinerzeitige Gesamterwerbspreis des Stammgrundstückes auf Grund der Verhältnisse im Zeitpunkt des Erwerbs nach objektiven Kriterien auf die veräusserte Parzelle einerseits und das zurückbehaltene Grundstück andererseits aufzuteilen.**

24. Januar 2007 in Sachen T. + R.E., 3-RV.2005.50180

Aus den Erwägungen

3.

3.1.

3.1.1. Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken oder Anteilen an solchen unterliegen der Grundstückgewinnsteuer (§ 95 Abs. 1 StG). Der Grundstückgewinn ist der Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten übersteigt (§ 101 StG). Als Erlös gilt der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen der erwerbenden Person (§ 102 Abs. 1 StG). Unter die Anlagekosten fallen der Erwerbspreis (§ 103 StG) und die anrechenbaren Aufwendungen (§ 104 StG). Der Erwerbspreis entspricht grundsätzlich dem öffentlich beurkundeten Kaufpreis mit "allen weiteren Leistungen" (§ 103 Abs. 1 StG).

3.1.2. Wird ein Grundstück in verschiedenen Teilen (Parzellen, Miteigentumsanteile usw.) veräussert, ist der Erwerbspreis nach dem Wertverhältnis im Zeitpunkt des massgebenden Erwerbes auf die einzelnen Teile anzurechnen (§ 108 Abs. 1 StG; Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 2. Auflage, Muri-Bern 2004, § 103 StG N 11 mit Hinweis, § 108 StG N 2). Eine Teilveräusserung liegt insbesondere dann vor, wenn ein Stammgrundstück in verschiedene Parzellen

aufgeteilt wird und die Parzellen nacheinander verkauft werden (Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, a.a.O., § 108 StG N 1). Zur Ermittlung des Erwerbspreises der veräusserten Parzelle ist der seinerzeitige Gesamterwerbspreis des Stammgrundstückes auf Grund der Verhältnisse im Zeitpunkt des Erwerbes nach objektiven Grundsätzen auf die veräusserte Parzelle einerseits und das zurückbehaltene Grundstück andererseits aufzuteilen. Der Verkehrswert der veräusserten Parzelle und derjenige des zurückgehaltenen Grundstückes ist gesondert zu schätzen. Hierauf ist der Gesamterwerbspreis im Verhältnis der Verkehrswerte aufzuteilen. Massgeblich ist das objektive Wertverhältnis der Parzellen zum Gesamtgrundstück im Zeitpunkt des Erwerbes (RGE vom 3. Februar 2000 in Sachen E.H.). Der Gesamterwerbspreis kann nur dort flächenmässig aufgeteilt werden, wo die Wertgleichheit der Gesamtfläche in allen Teilen feststeht (zum Ganzen vgl. Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, a.a.O., § 108 StG N 3 f. mit Hinweisen).

Massgebend ist also grundsätzlich das Verhältnis der Verkehrswerte der fraglichen Parzellen im Zeitpunkt des Erwerbes, d.h. im März 2001.

3.2. (...)

3.3.

3.3.1. Wie ausgeführt (Erw. 3.1 hievor) ist der für das Stammgrundstück im März 2001 bezahlte Erwerbspreis von Fr. 410'000.-- im Verhältnis der Verkehrswerte der verkauften Parzelle Nr. 1252 und der zurückgehaltenen Parzelle Nr. 4147 aufzuteilen. Stellt man auf die mit Verfügung vom 25. August 2003 eröffneten steuerlichen Verkehrswerte ab, entfallen 43 % des gesamten steuerlichen Verkehrswertes auf die Parzelle Nr. 1252 (Fr. 233'824.-- entsprechen 43 % von Fr. 542'744.--). Dementsprechend ist der anteilige Erwerbspreis der Parzelle Nr. 1252 mit Fr. 176'300.-- (43 % von Fr. 410'000.--) festzulegen.

3.3.2. Die Rekurrenten haben aus dem Verkauf der Parzelle Nr. 1252 im September 2002 Fr. 255'000.-- erzielt, was rund 57 % am Gesamterlös von Fr. 446'400.-- (Fr. 255'000.-- plus Fr. 191'400.-- aus dem Verkauf der Parzelle Nr. 4147) ausmacht. Angesichts der Tatsache, dass die Parzelle Nr. 4147 erst rund drei Jahre später und

nach längeren erfolglosen Versuchen seitens der Rekurrenten hatte verkauft werden können, zeigt das Wertverhältnis zwischen den Verkaufserlösen kein gänzlich vom Wertverhältnis zwischen den steuerlichen Verkehrswerten abweichendes Bild. Hingegen ist die von der Vorinstanz vorgenommene Verteilung der Anlagekosten auch aufgrund dieses Vergleiches nicht haltbar.

67 Erbschaftssteuer; Wohngemeinschaft (§ 147 Abs. 2 StG).

- **Unter den Begriff "Wohngemeinschaft" kann auch eine nicht partnerschaftliche Beziehung fallen.**

21. Juni 2007 in Sachen E.L., 3-RV.2006.216

Aus den Erwägungen

2.

2.1. Die Rekurrentin und W.M. waren von 1965 bis 1975 miteinander verheiratet. Nach der Scheidung dieser Ehe heiratete die Rekurrentin 1976 F.L., einen Arbeitskollegen von W.M.. Fortan lebten alle drei im Haus von W.M. in S.. Wohnzimmer, Küche, Bad, Keller, Estrich und Garten standen zur gemeinsamen Verfügung. Einzig die Schlafzimmer waren getrennt zugeteilt. Alle trugen zum Wohl der Gemeinschaft bei. W.M. kümmerte sich um den Unterhalt der Liegenschaft und besorgte den Garten. Die Rekurrentin nahm sich dem Haushalt, der Verpflegung und der gesundheitlichen Betreuung von W.M. an. Ihr Ehemann besorgte nebst der auswärtigen Erwerbstätigkeit die administrativen Belange von W.M..

Aufgrund der Verschlechterung seines gesundheitlichen Zustandes veräusserte W.M. seine Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 9. Oktober 1996 an die Rekurrentin und ihren Ehemann. Im Kaufvertrag wurde W.M. ein lebenslängliches Wohnrecht eingeräumt. Dieses umfasste das alleinige und ausschliessliche Benützungsrecht am mittleren Zimmer, südlich, im Parterre, sowie die Mitbenützung der Wohnräume (Stube, Küche, Badzimmer) sowie Keller, Estrich und Garten.