

standen waren, hätten sie sogleich das ordentliche Rechtsmittel (Einsprache) erheben müssen. Nachdem sie zudem bereits im Kanton Solothurn Einsprache erhoben hatten, hätte das Verfassen und Einreichen einer Einsprache gegen die (aargauische) Veranlagung bei geradezu deckungsgleicher Sachlage keines grossen Aufwands bedurft. Dass die Rekurrenten dies - im Zweifel - nicht sicherheitshalber vorkehrten, obwohl eine Sachlage von gewisser Tragweite für sie in Frage stand, ist nicht nachvollziehbar. Die Rekurrenten können demnach nach verpasster Einsprachefrist aus dem für sie unglücklichen Ablauf der Ereignisse nichts zu ihren Gunsten ableiten.

87 Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit; Dauerverlustbetrieb; Revers (§ 23 Abs. 1 StG)

Wird ein Landwirtschaftsbetrieb als Dauerverlustbetrieb qualifiziert, kann die steuerpflichtige Person die Beibehaltung des Geschäftsvermögens mittels Revers erklären.

Verbleibt eine Liegenschaft nach der Geschäftsaufgabe im Geschäftsvermögen, können die Schuldzinsen und Liegenschaftsunterhaltskosten weiterhin abgezogen werden, selbst wenn sie höher sind als der Ertrag.

Aus dem Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Steuern, vom 24. Oktober 2013 in Sachen U. + A.W. (3-RV.2013.117).

Aus den Erwägungen

3.2.

Die Rekurrenten bestreiten im Grundsatz nicht, dass seit dem Jahr 2001 jedes Jahr ein Verlust aus dem Landwirtschaftsbetrieb resultierte, der zwischen CHF 1'222.00 und CHF 118'228.00 lag (einzig im Jahr 2007 konnte ein Gewinn von CHF 200.00 erzielt werden). Damit liegt, wie die Steuerkommission T. korrekt ausführt, ein sogenannter Dauerverlustbetrieb vor, und die Tätigkeit ist als Liebhaberei zu qualifizieren.

(...)

Die Steuerkommission T. hat damit zu Recht den Verlust aus selbständiger Erwerbstätigkeit nicht zum Abzug zugelassen.

4.

4.1.

Zu prüfen sind die weiteren Folgen der Qualifikation des Landwirtschaftsbetriebes als Liebhaberei.

4.2.

Mit dieser Qualifikation auf den 1. Januar 2011 wird ein mit einer Geschäftsaufgabe vergleichbarer Sachverhalt gesetzt. Damit ist grundsätzlich das Geschäfts- in das Privatvermögen zu überführen und steuerlich darüber abzurechnen (RGE vom 22. Oktober 2009 in Sachen B. + M.B.; RGE vom 24. Mai 2007 in Sachen H.M.). Eine ausdrückliche Überführungserklärung ist unter diesen Umständen nicht erforderlich.

Zu beachten ist jedoch das Recht der Rekurrenten, die Beibehaltung des Geschäftsvermögens mittels Revers zu erklären (§ 23 StG; RGE vom 24. Mai 2007 in Sachen H.M.).

4.3.

In der Abweichungsbegründung zur Steuerveranlagung 2010 hat die Steuerkommission T. noch korrekt ausgeführt, dass bei einer "Qualifikation als Dauerverlustbetrieb (...) davon ausgegangen (wird), dass die Liegenschaft ins Privatvermögen überführt wird. Ein Verbleib im Geschäftsvermögen muss verlangt werden".

Dagegen wurde in der Abweichungsbegründung zur Steuerveranlagung 2011 - zu Unrecht - direkt festgehalten: "Die Liegenschaft befindet sich weiterhin im Geschäftsvermögen". Es obliegt nicht der Steuerkommission T., die Beibehaltung der Liegenschaft im Geschäftsvermögen festzustellen. Vielmehr sind die Rekurrenten aufzufordern, sich zur Qualifikation der Liegenschaft eindeutig zu äussern bzw. gegebenenfalls einen Revers zu unterzeichnen. In der Folge ist entweder über die Privatentnahme abzurechnen oder nicht.

4.4.

Es ist nicht die Aufgabe des Spezialverwaltungsgerichtes, diese Untersuchungen erstinstanzlich vorzunehmen. Die Angelegenheit ist daher an die Steuerkommission T. zurückzuweisen.

4.5.

4.5.1.

Bereits an dieser Stelle kann darauf hingewiesen werden, dass unabhängig von der Qualifikation der Liegenschaft deren Eigenmietwert gestützt auf § 30 Abs. 1 lit. b StG zu versteuern ist.

4.5.2.

Zudem sind - je nach Qualifikation der Liegenschaft als Privat- oder Geschäftsvermögen - die für die Liegenschaft bezahlten Schuldzinsen und die Liegenschaftsunterhaltskosten entweder gestützt auf § 39 StG und 40 StG (bei Privatvermögen) oder gestützt auf § 36 StG (bei Geschäftsvermögen; vgl. zur Festsetzung der Liegenschaftsunterhaltskosten bei Geschäftsliegenschaften: RGE vom 17. Dezember 2009 in Sachen H. + H.S.) zum Abzug zuzulassen.

Entgegen der Ansicht der Steuerkommission T. bzw. des Landwirtschaftsexperten des Kantonalen Steueramtes ist bei einem Verbleib der Liegenschaft im Geschäftsvermögen gestützt auf einen Revers die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen und Liegenschaftsunterhaltskosten nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Qualifikation der Tätigkeit als Liebhaberei ist bei diesen Kosten zu prüfen, in welchem Umfang es sich um Aufwand der Einnahmen der Liegenschaft des Geschäftsvermögens, also des Eigenmietwertes und allfälliger Mietzinsen, handelt. Eine Verweigerung des Abzuges des Aufwandüberschusses mit der Begründung, es handle sich um einen Dauerverlustbetrieb, ist in diesem Fall nicht möglich, da es sich eben gerade nicht mehr um einen Betrieb, sondern "nur" noch um die im Geschäftsvermögen verbliebene Liegenschaft handelt.

Das Vorgehen der Steuerkommission T., lediglich den Eigenmietwert von CHF 7'790.00 durch einen Verlust aus selbständiger Erwerbstätigkeit von CHF 7'790.00 zu kompensieren, erweist sich damit als nicht korrekt.

II. Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen

A. Enteignungsrecht

88 Formelle Enteignung (Bestätigung der Rechtsprechung)

Keine Entschädigung für Privatstrassenland.

Aus dem Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen, vom 5. Juni 2013 in Sachen B.AG gegen I.K. (4-EV.2010.14).

Aus den Erwägungen

4.1.1.

Eine Strassenparzelle besitzt als zweckgebundene Anlage grundsätzlich keinen Verkehrswert. Einen selbständigen Wert weist sie nur auf, wenn sie vermögenswerte Nutzungsmöglichkeiten bietet (Bundesgerichtsentscheide 1P.318/2001 vom 17. August 2001 Erw. 2b/cc und 2c/cc, 1P.851/2005 vom 3. März 2005 Erw. 3.3.; AGVE 1993 S. 503 mit Hinweisen). Darunter fällt z.B. der Einbezug in die Berechnung der zulässigen baulichen Nutzung zugehöriger Grundstücke (Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Band I, Art. 19 N 123, S. 281). Eine Privatstrasse im Miteigentum der Anstösser, die zudem mit Wegrechten belastet ist, kann der Strassennutzung nicht entzogen werden. Die Eigentümer selber wie auch berechnete Dritte sind auf die Erschliessung angewiesen. Erst diese macht aus ihrem Land nutzbares Bauland (§ 32 Abs. 1 lit. b BauG). Bei der Überführung der Privatstrasse in das öffentliche Eigentum bleibt ihnen das unlimitierte Benutzungsrecht. Etwas anderes könnte allenfalls gelten, wenn mit der Öffentlicherklärung der Strasse bestimmte Nutzungsmöglichkeiten verloren gingen (vgl. den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, VB 2000.00236, auszugsweise wiedergegeben in URP 2001 S. 983 ff.; BGE 95 I 456). Im Regelfall behält der Eigen-