

- 77 Einkommen aus selbstständiger Erwerbstätigkeit; Überführung von landwirtschaftlichem Geschäfts- in Privatvermögen (§ 27 Abs. 4 StG)**
Bei einer Umzonung eines Teils einer landwirtschaftlichen Parzelle in die Bauzone mit anschliessender Abparzellierung, ist die steuerliche Überführung von landwirtschaftlichem Geschäftsvermögen in Privatvermögen im Zeitpunkt der Parzellierung bzw. deren Bewilligung durch das LWAG vorzunehmen.

Aus dem Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Steuern, vom 23. Oktober 2014 in Sachen A. + S.R. (3-RV.2014.57).

Aus den Erwägungen

4.

4.1.

Der Rekurrent war (und ist) Eigentümer des Grundstücks GB O. Nr. X, das zu Beginn des Jahres 2009 eine Fläche von 68.50 a hatte. Dieses Grundstück gehörte (und gehört) unbestritten zum landwirtschaftlichen Geschäftsvermögen des Rekurrenten.

An der Einwohnergemeindeversammlung der Gemeinde O. vom 26. November 2009 wurde die Gesamtrevision des allgemeinen kommunalen Nutzungsplanes beschlossen. Damit erfolgte (unter anderem) die "Teileinzonung der Parzelle X, O-Strasse in die Wohnzone (W2)".

Der Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigte die "Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde O. vom 26. November 2009" an seiner Sitzung vom 29. September 2010.

Am 28. Februar 2011 entschied der Gemeinderat O., "[d]ie Bauingenieurarbeiten für die Werkleitungerschliessung O-Strasse werden dem Ingenieurbüro F. AG, [...] erteilt. Die Auftragserteilung erfolgt in Absprache mit [dem Rekurrenten]."

4.2.

4.2.1.

Mit öffentlich beurkundetem "Parzellierungsbegehren mit Neuaufnahme und Kaufvertrag" vom 23. Mai 2011 wurden 597 m² der

Liegenschaft GB O. Nr. X als neue Liegenschaft GB O. Nr. Y abparzelliert und für CHF 167'160.00 verkauft. Die Genehmigung der Urkunde durch den Kanton Aargau, Departement Finanzen und Ressourcen, Abteilung Landwirtschaft Aargau (LWAG), wurde ausdrücklich vorbehalten.

Mit Verfügung vom 16. Juni 2011 erteilte die LWAG die Bewilligung zur Realteilung des landwirtschaftlichen Gewerbes des Rekurrenten und die Zerstückelung durch Abtrennung der neuen Parzelle Nr. Y im Halte von 5.97 Aren.

Am 6. Juli 2011 wurden die Abtrennung und der Verkauf der Parzelle GB O. Nr. Y im Grundbuch eingetragen.

(...)

6.3.

Der abparzellierte Teil der Parzelle GB O. Nr. X wurde von der landwirtschaftlichen Nutzung dem Liegenschaftshandel zugeführt. Damit ist grundsätzlich im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aufgrund des zeitnahen Systemwechsels die Überführung vom landwirtschaftlichen Geschäftsvermögen in das Privatvermögen (und die direkte Überführung in das übrige Geschäftsvermögen) steuerlich abzurechnen.

6.4.

6.4.1.

Umstritten ist, zu welchem Zeitpunkt im vorliegenden Fall die Überführung des eingezonten und abparzellierten Teils der Parzelle Nr. X erfolgte bzw. zu welchem Zeitpunkt die Überführung vom landwirtschaftlichen Geschäftsvermögen in das Privatvermögen (und die direkt anschliessende Überführung in das übrige Geschäftsvermögen) steuerlich zu erfassen ist. Die Steuerkommission W. ist der Ansicht, dies sei mit der Einzonung erfolgt; die Rekurrenten sehen den Grund erst bei der Baureife.

6.4.2.

Das Bundesgericht äussert sich hierzu nicht einheitlich. Im Urteil vom 2. Dezember 2011 (2C_11/2011 = BGE 138 II 32 = StE 2012 B 23.47.2 Nr. 14 = StR 2012 S. 137) wird festgehalten, die Überführung müsse "im Zeitpunkt der Einzonung" erfolgen.

Dagegen wird im Urteil vom 28. Januar 2011 (2C_708/2010) ausgeführt die Abrechnung habe mit "der Zuerkennung einer neuen Funktion" zu erfolgen.

6.4.3.

Das Bundesgericht hat im Urteil vom 2. Dezember 2011 (2C_11/2011 = BGE 138 II 32 = StE 2012 B 23.47.2 Nr. 14 = StR 2012 S. 137) festgehalten, dass zur Beurteilung, ob ein land- und forstwirtschaftliches Grundstück im Sinne von § 27 Abs. 4 StG gegeben ist, auf die Regelung gemäss Art. 2 BGG abzustellen sei. Von einem steuerlich privilegierten Grundstück könne nur gesprochen werden, wenn die für die Anwendung des BGG gültigen Voraussetzungen erfüllt seien.

Daraus ergibt sich, dass ein Grundstück aus dem landwirtschaftlichen Geschäftsvermögen ausscheidet und in das Privatvermögen (bzw. das übrige Geschäftsvermögen) überführt wird, wenn es aus dem Anwendungsbereich des BGG entlassen wird. Dies hält im Übrigen auch das KStA in seiner Vernehmlassung so fest.

Nach Ansicht des Spezialverwaltungsgerichtes ist daher die Wendung "mit der Umzonung" im Urteil vom 2. Dezember 2011 (2C_11/2011 = BGE 138 II 32 = StE 2012 B 23.47.2 Nr. 14 = StR 2012 S. 137) zu eng gefasst. Diese kann sich nur auf Parzellen beziehen, die gesamthaft umgezont, und damit direkt dem Anwendungsbereich des BGG entzogen werden.

Vorliegend wurde jedoch nur der (später abparzellierte) Teil der Parzelle Nr. X umgezont. Damit verblieb die Parzelle Nr. X gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. c BGG weiterhin im Anwendungsbereich des BGG. Erst mit den Parzellierungen und den rechtskräftigen Bewilligungen durch das LWAG wurden die umgezonten Teilbereiche der Parzelle Nr. X aus dem Geltungsbereich des BGG entlassen. Dieser Zeitpunkt (bzw. diese Zeitpunkte) sind damit für die Überführungen vom landwirtschaftlichen Geschäfts- in das Privatvermögen (und die direkt anschliessende Überführung in das übrige Geschäftsvermögen) massgebend. Da vorliegend sämtliche sechs neuen Parzellen im Jahr 2011 von der Parzelle Nr. X abparzelliert und die Bewilligungen des LWAG im Jahr 2011 rechtskräftig wurden, hat in diesem Jahr die Abrechnung zu erfolgen. Die Rekurrenten

haben also zu Recht eine Abrechnung der Überführung im Jahr 2011 beantragt.

78 Grundstückschätzung; Definition der "landwirtschaftlichen Nutzung" eines Grundstückes (§ 51 Abs. 2 StG, § 8 VBG)

Fehlt die landwirtschaftliche Nutzung bei einem Nebenerwerbsbetrieb, ist die Wohnhausparzelle zum Mittel aus Verkehrswert und Ertragswert zu schätzen.

Aus dem Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Steuern, vom 23. Oktober 2014 in Sachen R.H. (3-RV.2014.62).

Aus den Erwägungen

2.

2.1.

Der Rekurrent verkaufte am 20. Dezember 2007 drei landwirtschaftliche Grundstücke (...) im Halte von 4 ha 70 m². Damit verblieben noch die Parzellen Nrn. 988 und 990 mit einer Gesamtfläche von 2 ha 78 a 50 m² in seinem Eigentum. In der Folge nahm das Kantonale Steueramt, Sektion Grundstückschätzung (KStA GS), mit Verfügung vom 16. Februar 2010 eine Neuschätzung mit dem Schätzungsgrund "Flächenveränderung / Zu- / Abgänge (Bestandesänderung)" vor. Der Vermögenssteuerwert ab Steuerperiode 2007 wurde auf CHF 82'900.00 reduziert, der Eigenmietwert für die Wohnliegenschaft auf der Parzelle Nr. 988 blieb mit CHF 4'246.00 unverändert. Die Grundstücke wurden dabei nach landwirtschaftlichen Kriterien geschätzt. Diese Schätzung ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

2.2.

Es ist unbestritten geblieben, dass der Rekurrent im Jahr 2008 das Milchkontingent – mit der Auflösung der Milchgenossenschaft T.