

3-RV.2021.123
P 120

Urteil vom 22. September 2022

Besetzung	Präsident Heuscher Richter Mazzocco Richter Schorno Gerichtsschreiberin Schaffner
-----------	--

Rekurrent	A. _____
-----------	----------

Gegenstand	Einspracheentscheid des Steueramtes des Kantons Aargau, Sektion Grundstückschätzung, vom 6. Juli 2021 betreffend Grundstückschätzungen 2018
------------	---

Das Gericht entnimmt den Akten:

1.

A. ist Eigentümer der Liegenschaft Q., Parzelle aaa, mit Adresse X, Q.. Darauf befindet sich ein Wohnhaus.

2.

Mit Verfügung vom 19. Mai 2020 legte das Kantonale Steueramt (KStA), Grundstückschätzung (GS), für die Parzelle aaa (Gebäudenummer bbb) folgende Werte fest:

unüberbaut m2	Mietwert-Total	Ertragswert	steuerlicher Verkehrswert	Steuerwert	Normmietwert	Eigenmietwert pro Jahr
	27'039	409'682	542'727	476'200	19'674 7'365	13'321 4'987
Steuerwert ab Steuerperiode 2018				Total Fr.	476'200	
Eigenmietwert ab Steuerperiode 2018						Total Fr. 18'308

Als Schätzungsgrund wurde "Wechsel von selbstgenutzt zu Fremdnutzung u. umgekehrt (Nutzungsänderung)" angegeben.

3.

Gegen die Verfügung vom 19. Mai 2020 erhob A. Einsprache. Er stellte sinngemäss den Antrag, der Eigenmietwert sei zu überprüfen, wobei er auf den Engpass zum Parkplatz und die Notwendigkeit der vorgenommenen Renovationen hinwies.

4.

Mit Schreiben vom 2. Juli 2020 äusserte sich das Departement Bau, Verkehr und Umwelt zu Einsprache.

5.

Am 2. Oktober 2020 nahm der Schätzer des KStA GS zur Einsprache Stellung.

6.

Am 8. Oktober 2020 führte der Schätzer des KStA GS mit A. ein Telefonat.

7.

Mit Entscheid vom 6. Juli 2021 wies das KStA GS die Einsprache ab.

8.

Den Einspracheentscheid vom 6. Juli 2021 (Zustellung nicht bekannt; Versand am 16. Juli 2021) hat A. mit Rekurs vom 2. August 2021 (Postaufgabe am 3. August 2021) an das Spezialverwaltungsgericht weitergezogen. Er stellt sinngemäss den Antrag, die Schätzung sei in Bezug auf die in den Jahren 2018 und 2019 unbewohnbare Wohnung zu überprüfen. Ebenso wurde auf das Parkplatzproblem hingewiesen.

Auf die Begründung wird, soweit für die Entscheidung erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

9.

Das KStA beantragt die Abweisung des Rekurses.

10.

A. hat keine Replik erstattet.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

Der vorliegende Rekurs betrifft eine Einzelschätzung gültig ab der Steuerperiode 2018. Massgebend für die Beurteilung des Rekurses sind somit das Steuergesetz vom 15. Dezember 1998 (StG) und die Verordnung über die Bewertung der Grundstücke vom 4. November 1985 (VBG).

2.

2.1.

Im Einspracheentscheid wurde vom KStA GS ausgeführt, dem Einsprecher sei der Sachverhalt mit Schreiben vom 2. Oktober 2020 erläutert und es seien detaillierte Unterlagen zu den Schätzungen beigelegt worden. Das Ergebnis der Überprüfung, dass die neue Schätzung korrekt erfolgt sei, sei mitgeteilt und um Rückmeldung gebeten worden. Am 8. Oktober 2020 sei mit dem Steuerpflichtigen ein Telefonat geführt worden. Der Rekurrent habe mündlich den Rückzug der Einsprache erklärt. Entgegen der mündlichen Zusicherung sei der Rückzug nicht schriftlich bestätigt worden. In der Folge wurde die Einsprache abgewiesen.

2.2.

Wird der Steuerpflichtige zu einer Verhandlung vor die Verwaltungsbehörde vorgeladen, sind dessen Angaben zu protokollieren und unterzeichnen zu lassen (§ 190 Abs. 3 StG). Es entspricht einem aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör abgeleiteten allgemeinen Verfahrensgrundsatz, dass entscheidrelevante Tatsachen und Ergebnisse schriftlich festzuhalten sind. Dazu gehört auch die Pflicht zur Protokollführung über entscheidrelevante Abklärungen und Verhandlungen im Rechtsmittelverfahren. Das Protokoll bildet eine Entscheidungsgrundlage und soll daher den Inhalt der Verhandlung mindestens stichwortartig zusammenfassen. Ein Wortprotokoll wird dagegen nicht verlangt (SGE vom 22. September 2016 [3-RV.2016.76], Erw. 2.2.2., mit Verweisen).

2.3.

Im Einspracheentscheid wird eine telefonische Kontaktaufnahme mit dem Rekurrenten vom 8. Oktober 2020 erwähnt. In den Akten finden sich keinerlei Aufzeichnungen über ein Telefongespräch vom 8. Oktober 2020. Vorliegend wurde die Protokollführungspflicht offensichtlich verletzt.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten des Rekurses in der Sache selbst grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Heilung in einem Rechtsmittelverfahren ist nur ausnahmsweise möglich; dies hängt namentlich von der Schwere und Tragweite der Gehörsverletzung sowie davon ab, ob die Rechtsmittelinstanz den angefochtenen Entscheid in

rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht frei überprüfen kann (vgl. VGE vom 7. Juni 2000 [BE.98.00103]).

2.4.

Nach den Angaben des Schätzers KStA GS im Einspracheentscheid soll der Rekurrent anlässlich des Telefonates den Rückzug der Einsprache erklärt haben. Ein solcher ist jedoch nie schriftlich bestätigt worden. Vielmehr hat der Rekurrent den Einspracheentscheid mit Rekurs angefochten. Es ist sodann nicht nachvollziehbar, ob und in welchem Umfang die Ausführungen des Schätzers des KStA GS im Schreiben vom 2. Oktober 2020 vom Rekurrenten anerkannt oder weiterhin in Zweifel gezogen wurden. Vorliegend bleibt im Ergebnis völlig unklar, was anlässlich des Telefonates vom 8. Oktober 2020 besprochen wurde. Mangels Protokollierung des Telefonats wurde der Anspruch auf rechtliches Gehörs damit offensichtlich verletzt.

3.

3.1.

Der Einspracheentscheid ist gemäss § 195 Abs. 3 StG schriftlich zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass jedenfalls die bundesrechtlichen Minimalanforderungen, wie sie aus Art. 29 Abs. 2 BV ("Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör") abgeleitet werden, Beachtung finden. Die tatsächlichen Feststellungen und rechtlichen Überlegungen, welche die Einsprachebehörde dem Entscheid zu Grunde gelegt hat, müssen nachvollzogen werden können. Die Begründung hat zudem eine Beurteilung der Beweismittel zu enthalten. Weiter hat die Einsprachebehörde zu den Anträgen der steuerpflichtigen Person so Stellung zu nehmen, dass ersichtlich wird, wieweit ihnen entsprochen wird. Sie muss sich jedoch nicht mit jedem Vorbringen der steuerpflichtigen Person auseinandersetzen und jedes einzelne Argument ausdrücklich widerlegen. Sie darf sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Als Minimalerfordernis verbleibt aber stets, dass sich die am Verfahren beteiligten Personen anhand der Begründung über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft ablegen können. Dieses Minimalerfordernis wird verletzt, wenn sich die Steuerbehörde im Einspracheentscheid mit mehreren Begehren und mit Beweismitteln, welche die steuerpflichtige Person angerufen hat, überhaupt nicht auseinandersetzt (Bundesgerichtsurteil vom 20. Dezember 2012 [2C_843/2012]; Bundesgerichtsurteil vom 3. Mai 2005 [1P.115/2005], mit Verweis auf BGE 126 I 97; VGE vom 1. Dezember 2008 [WBE.2007.154]; Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Auflage, Muri-Bern 2015, § 175 StG N 31, § 195 StG N 9, mit Hinweisen).

3.2.

Dass es Gründe für eine Abweisung der Einsprache gegeben haben muss, geht mindestens aus der Vernehmlassung des KStA GS im Rekursverfahren hervor, wo zum "Antrag: Reduktion Eigenmietwert" und "Antrag: Sachverhalt 'Parkplatzproblem'" (wohl zutreffende) Ausführungen gemacht wurden. Dem Einspracheentscheid ist aber keine Begründung für die Abweisung der Einsprache zu entnehmen. Die Begründungspflicht und damit der Anspruch auf rechtliches Gehör wurden wiederum verletzt.

4.

Im Ergebnis ist der Einspracheentscheid des KStA GS vom 6. Juli 2021 aufzuheben und die Angelegenheit zur nochmaligen Durchführung des Einspracheverfahrens an das KStA GS zurückzuweisen.

5.

Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Rekursverfahrens auf die Staatskasse zu nehmen (§ 189 Abs. 1 StG). Nicht vertretenen Rekurrenten ist keine Parteientschädigung auszurichten (§ 189 Abs. 2 StG).

Das Gericht erkennt:

1.

In Gutheissung des Rekurses wird der Einspracheentscheid vom 6. Juli 2021 aufgehoben und die Angelegenheit zur nochmaligen Durchführung des Einspracheverfahrens an das Kantonale Steueramt zurückgewiesen

2.

Die Kosten des Rekursverfahren werden auf die Staatskasse genommen.

3.

Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.

Zustellung an:
den Rekurrenten
das Kantonale Steueramt
das Gemeindesteueramt Q.

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann **innert 30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde** beim **Verwaltungsgericht** des Kantons Aargau angefochten werden. Die Beschwerde ist in doppelter Ausfertigung **beim Spezialverwaltungsgericht, Laurenzenvorstadt 9, 5001 Aarau, einzureichen**. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [VRPG] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; §§ 187, 196 und 198 des Steuergesetzes vom 15. Dezember 1998 [StG]).

Aarau, 22. September 2022

Spezialverwaltungsgericht

Steuern

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Heuscher

Schaffner