

3-RV.2021.42

P 140

Beschluss vom 30. September 2022

Besetzung	Präsident Heuscher Richter Lämmli Richter Schorno Gerichtsschreiberin Bernhard
-----------	---

Rekurrent 1	A. _____
-------------	-----------------

Rekurrentin 2	B. _____
---------------	-----------------

Gegenstand	Einspracheentscheid des Steueramtes des Kantons Aargau, Sektion Grundstückschätzung, vom 5. Februar 2021 betreffend Grundstückschätzungen 2020
------------	---

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

A. ist Eigentümer der Liegenschaft Q., Parzelle aaa, Y-Weg 1 und X-Strasse 7, Q. Darauf befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit Anbauten (Gebäude-Nr. bbb).

2.

Mit Verfügung vom 15. September 2020 legte das Kantonale Steueramt (KStA), Sektion Grundstückschätzung (GS), für die Parzelle aaa (Gebäudenummer bbb) folgende Werte fest:

unüberbaut m2	Mietwert-Total	Ertragswert	steuerlicher Verkehrswert	Steuerwert	Normmietwert	Eigenmietwert pro Jahr
	90'367	1'272'775	1'595'254	1'434'000	24'367	17'390
Steuerwert ab Steuerperiode 2020				Total Fr. 1'434'000		
Eigenmietwert ab Steuerperiode 2020 (01.04.2020)						Total Fr. 17'390

Als Schätzungsgrund wurde "Begründung / Aufhebung Stockwerkeigentum (Bestandesänderung)" angegeben.

3.

Gegen die Verfügung vom 15. September 2020 erhoben B. und A. Einsprache mit den Anträgen:

"Der Steuerwert ist beim bisherigen Wert zu belassen. Dieser beträgt CHF 1'157.000.00
Der Eigenmietwert von neu CHF 23'186.00 ist auf max. 18'000.00 zu reduzieren."

4.

Am 3. Dezember 2020 fand eine Einspracheverhandlung mit Besichtigung der Liegenschaft statt.

5.

Mit Entscheid vom 5. Februar 2021 wies das KStA GS die Einsprache ab. In Reformatio in peius wurden der Eigenmietwert pro Jahr auf CHF 19'235.00 und der Steuerwert per 2020 auf CHF 1'774'700.00 erhöht. Dabei wurde einerseits neu von einer offensichtlich unrichtigen Schätzung und in der Folge auch von einer Änderung von Positionen, "welche sich aus dem Schätzungsgrund ergeben" ausgegangen.

6.

Den Einspracheentscheid vom 5. Februar 2021 haben B. und A. mit Rekurs vom 18. März 2021 an das Spezialverwaltungsgericht weitergezogen mit den Anträgen:

- "1. Es ist richtigzustellen, dass die Liegenschaft Q./aaa per 1. April 2020 von A. von seinem Vater E. übernommen wurde und nicht, wie im Einspracheentscheid vom 5.2.2020 erwähnt per 20.02.2020.
2. Der Eigenmietwert ist auf maximal CHF 18'000.00 zu reduzieren. Eventualiter sei der Wert gemäss Eröffnung der Steuerwerte vom 15.09.2020 im Betrag von CHF 17'390.00 als Eigenmietwert festzulegen.
3. Der Steuerwert ist auf CHF 1'157'000.00 zu belassen. Eventualiter sei der Wert gemäss Eröffnung der Steuerwerte vom 15.09.2022 im Betrag von CHF 1'434'000.00 als Steuerwert zu übernehmen.
4. Alles- unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantonalen Steueramtes."

7.

Mit Vernehmlassung hat das KStA GS folgenden Antrag gestellt:

"Aus den oben dargelegten Erläuterungen ist der Rekurs in den Anträgen 1 und 3, sowie in dem Antrag zur Pos. 44.2 (zusätzlicher Mietwert), den Anträgen zum Schätzungsprotokoll Nr. C und dem Mietwert zur Kolonne 3 (RE-Anzahl, Pos. 44.1) abzuweisen. Der Antrag 2 wird, im Punkt 2.2 (Baujahr der Wohnung in Kolonne 1), teilweise stattgegeben.

Der Eigenmietwert ab Steuerperiode 2020 (01.04.2020) beträgt CHF 20'304.

Der Steuerwert ab Steuerperiode 2020 beträgt CHF 1'861'500."

8.

B. und A. haben eine Replik eingereicht und an den mit Rekurs gestellten Anträgen festgehalten.

9.

Das Spezialverwaltungsgericht hat am 29. September 2022 einen Augenschein mit Parteibefragung durchgeführt.

10.

Mit Schreiben vom 30. September 2022 haben B. und A. den Rekurs zurückgezogen. Damit bleibt es bei den mit Einspracheentscheid vom 5. Februar 2021 vom KStA GS festgesetzten Werten.

11.

Da kein Sachentscheid gefällt werden muss, kann auf die Erhebung von Verfahrenskosten verzichtet werden. Es ist keine Parteientschädigung auszurichten (§ 189 Abs. 2 StG).

Das Gericht beschliesst:

1.

Das Verfahren wird als durch Rückzug erledigt von der Kontrolle abgeschrieben.

2.

Die Verfahrenskosten werden auf die Staatskasse genommen.

3.

Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.

Zustellung an:
die 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, 30. September 2022

Spezialverwaltungsgericht

Steuern

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Heuscher

Bernhard