

3-RV.2025.30

P 133

Urteil vom 23. Oktober 2025

Besetzung	Präsident Fischer Richter Elmiger Richter Schorno Gerichtsschreiber Fäs
-----------	--

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

Gegenstand	Einspracheentscheid der Steuerkommission Q. _____ vom 30. Oktober 2024 betreffend Grundstückgewinnsteuer 2022 (Parzelle aaa)
------------	--

Das Gericht entnimmt den Akten:

1.

Mit Verfügung vom 20. Juni 2024 veranlagte die Steuerkommission Q._____ A._____ für einen im Jahr 2022 erzielten steuerbaren Grundstückgewinn von CHF 47'566.00 bei einer Besitzdauer von 22 Jahren und einem Steuersatz von 9 % zu einer Grundstückgewinnsteuer von CHF 4'280.00. Dieser Veranlagung liegen ein Veräusserungserlös von CHF 80'000.00, ein Erwerbspreis von CHF 30'000.00 sowie Aufwendungen von CHF 2'434.00 zugrunde.

2.

Gegen die Verfügung vom 20. Juni 2024 erhob A._____ mit Schreiben vom 2. Juni 2024 (recte: 2. Juli 2024) Einsprache und stellte folgenden Antrag:

"Grundstückgewinn-Berechnung mit pauschalisierten Anlagekosten."

3.

Mit Entscheid vom 30. Oktober 2024 wies die Steuerkommission Q._____ die Einsprache ab.

4.

Den Einspracheentscheid vom 30. Oktober 2024 (Zustellung am 26. November 2024) hat A._____ mit, unter Berücksichtigung der Gerichtsferien, rechtzeitigem Rekurs vom 24. Dezember 2024 (Postaufgabe am 30. Dezember 2024) an das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Steuern, weitergezogen. Er beantragt Folgendes:

"Die Steuerberechnung sei mit den pauschalierten Anlagekosten zu korrigieren."

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

5.

Die Steuerkommission Q._____ und das Kantonale Steueramt beantragen die Abweisung des Rekurses.

6.

A._____ hat mit Schreiben vom 7. März 2025 mitgeteilt, dass er die Vernehmlassungen des Gemeindesteueramts sowie des Kantonalen Steueramts zur Kenntnis genommen habe, dem nichts beizufügen habe und bei seinem Antrag bleibe.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

Der vorliegende Rekurs betrifft eine Grundstückgewinnsteuer 2022. Massgebend für die Beurteilung sind das Steuergesetz vom 15. Dezember 1998 (StG) und die Verordnung zum Steuergesetz vom 11. September 2000 (StGV).

2.

2.1.

Mit Kaufvertrag vom tt.mm. 2001 erwarb der Rekurrent die Liegenschaft Q._____ Nr. aaa (nachfolgend: LIG Q._____ / aaa), 310 m², zum Preis von CHF 30'000.00.

2.2.

Mit Kaufvertrag vom tt.mm. 2022 verkaufte der Rekurrent die LIG Q._____ / aaa, 310 m² ([...]), zum Preis von CHF 80'000.00.

2.3.

Mit Verfügung vom 20. Juni 2024 veranlagte die Steuerkommission Q._____ den Rekurrenten für einen im Jahr 2022 erzielten steuerbaren Grundstückgewinn von CHF 47'566.00 bei einer Besitzdauer von 22 Jahren und einem Steuersatz von 9 % zu einer Grundstückgewinnsteuer von CHF 4'280.00. Dieser Veranlagung liegen ein Veräusserungserlös von CHF 80'000.00, ein Erwerbspreis von CHF 30'000.00 sowie Aufwendungen von CHF 2'434.00 zugrunde.

2.4.

Der Rekurrent beantragt, dass pauschalisierte Anlagekosten zu berücksichtigen seien.

3.

3.1.

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 Abs. 1 StG). Steuerpflichtig ist die veräussernde Person (§ 100 Abs. 1 StG). Als Erlös gilt der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen der erwerbenden Person (§ 102 Abs. 1 Satz 1 StG). Die Anlagekosten setzen sich aus dem Erwerbspreis (§ 103 StG) und den Aufwendungen (§ 104 StG) zusammen.

3.2.

3.2.1.

Ist das Grundstück im Zeitpunkt der Veräusserung überbaut und besass es die steuerpflichtige Person länger als 10 vollendete Jahre, werden die Anlagekosten pauschaliert. Die Pauschale wird in Prozenten des Veräusserungserlöses bemessen (§ 105 Abs. 1 StG). § 46 Abs. 1 StGV definiert den Begriff des überbauten Grundstücks im Sinne von § 105 Abs. 1 StG wie folgt:

"Als überbaut gelten Grundstücke, auf denen im Zeitpunkt der Veräusserung feste, mit dem Boden verbundene Gebäude stehen. Grundstücke mit nicht mehr nutzbaren Abbruchobjekten, Fahrnisbauten, Schuppen usw., deren Wert für den Kaufpreis von untergeordneter Bedeutung ist, gelten nicht als überbaut."

Demnach gelten als überbaut Grundstücke, auf denen im Zeitpunkt der Veräusserung feste, mit dem Boden verbundene, benutzbare Gebäude stehen. Gebäude sind mit Grund und Boden fest verbundene Bauwerke, die Menschen, Tieren oder Sachen durch räumliche Umschliessung Schutz gegen äussere Einflüsse gewähren, von einiger Beständigkeit und ausreichend standfest sind (Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 5. Auflage, Muri-Bern 2023, § 105 StG N 8 mit Verweis auf: Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Auflage, Zürich 2021, § 220 N 176 [§ 220 des Zürcher Steuergesetzes vom 8. Juni 1997]).

3.2.2.

Der Rekurrent führt aus, dass er die LIG Q.____ / aaa unbebaut gekauft habe. Der stolze Preis von CHF 30'000.00, zuzüglich Handänderungskosten von CHF 2'434.00, sei von ihm bezahlt worden, da er dieses Grundstück unbedingt gewollt habe. Es sei eine sinnvolle und notwendige Erweiterung / Ergänzung zu seinem Wohn- und Geschäftshaus gewesen. Nach dem Erwerb habe er das Grundstück für seine Zwecke überbaut. Er habe die notwendigen Parkplätze erstellt, um die Bewilligung für den Einbau eines Lokals zu bekommen. Des Weiteren habe er für viele Wohnungen und Gewerbebetriebe einen Abfallcontainerplatz erstellt, welcher gegen Einsicht und Witterungseinflüsse geschützt gewesen sei.

3.2.3.

Im Einspracheentscheid wird mit Verweis auf die obigen Gesetzesbestimmungen und Kommentarstellen (E. 3.2.1.) ausgeführt, dass bei der LIG Q.____ / aaa, welche als Parkplatz sowie Containerplatz diene, nicht von einem überbauten Grundstück gesprochen werden könne. Diese Ausführungen sind zutreffend. Dass es sich bei den Parkplätzen um solche handelt, welche durch räumliche Umschliessung Schutz gegen äussere Einflüsse gewähren, wird vom Rekurrenten weder behauptet noch bewiesen. Im Weiteren fehlt es auch bei einem Containerplatz, selbst wenn dieser einen gewissen Schutz gegen Witterungseinflüsse bietet, an einer

räumlichen Umschliessung. Sodann stellen Abfallcontainer mangels fester Verbindung mit dem Boden keine Gebäude dar. Hinzu kommt, dass sowohl gemäss dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom tt.mm. 2022 als auch der diesbezüglichen Grundbuchmeldung keine Gebäude auf dem verkauften Grundstück stehen.

3.2.4.

Der Rekurrent bringt vor, dass Grundstücke als überbaut gelten, wenn sich auf ihnen Bauten befinden, welche den Grundstückspreis (Verkaufspreis) wesentlich beeinflussen. Daraus vermag der Rekurrent nichts zu seinen Gunsten ableiten, da es vorliegend an Bauten (Gebäuden) auf der LIG Q.____ / aaa fehlt.

3.2.5.

Der Rekurrent macht sinngemäss geltend, dass er den damaligen Kaufpreis von CHF 30'000.00 nur im Hinblick auf eine Überbauung des Grundstücks bezahlt habe und sich auch aus der Wertsteigerung von CHF 30'000.00 auf CHF 80'000.00 ergebe, dass das Grundstück überbaut verkauft worden sei. Daraus kann der Rekurrent im Hinblick auf seinen Antrag ebenfalls nichts zu seinen Gunsten ableiten, da sich auf der LIG Q.____ / aaa keine Gebäude befinden.

3.2.6.

War die LIG Q.____ / aaa im Zeitpunkt der Veräusserung nicht überbaut, können die Anlagekosten gemäss § 105 Abs. 1 StG nicht pauschaliert werden. Der Rekurs erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

4.

Bei diesem Verfahrensausgang hat der Rekurrent die Kosten des Rekursverfahrens zu tragen (§ 189 Abs. 1 StG). Es ist keine Parteikostenentschädigung auszurichten (§ 189 Abs. 2 StG).

Das Gericht erkennt:

1.
Der Rekurs wird abgewiesen.
2.
Der Rekurrent hat die Gerichtsgebühr von CHF 600.00 zu bezahlen.
3.
Es wird keine Parteikostenentschädigung ausgerichtet.

Zustellung an:
den Rekurrenten
das Kantonale Steueramt
das Regionale Steueramt 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, Obere Vorstadt 37, 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, 23. Oktober 2025

Spezialverwaltungsgericht

Steuern

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Fischer

Fäs