

# treuland Weiterbildung

Freitag, 25. Juni 2021, online

---

## **Aktuelle Gerichtsurteile aus dem Steuer- und Agrarrecht**

# Heutige Agenda

---

## Steuerrecht

### **1. BGer 2C\_247/2020 vom 18. Juni 2020**

- A. Verfahrensgegenstand
- B. Sachverhalt
- C. Erwägungen
- D. Bemerkungen

### **Überblick über weitere Urteile**

- 2. BGer 2C\_255/2019 vom 9. März 2020
- 3. BGer 2C\_332/2019 vom 1. Mai 2020
- 4. BGer 2C\_202/2017 vom 9. März 2020

# Heutige Agenda

---

## Raumplanungsrecht

### **5. BGer 1C\_240/2020 vom 26. Februar 2021**

- A. Verfahrensgegenstand
- B. Sachverhalt
- C. Erwägungen
- D. Bemerkungen

### **Überblick über ein weiteres Urteil**

- 6. BGE 147 II 25 vom 20. Mai 2020

# Heutige Agenda

---

## Bodenrecht

### **7. BGer 5A\_127/2019 vom 4. Mai 2020**

- A. Verfahrensgegenstand
- B. Sachverhalt
- C. Erwägungen
- D. Bemerkungen

## Pachtrecht

### **8. BGer 4A\_239/2019 vom 27. August 2019**

- A. Verfahrensgegenstand
- B. Sachverhalt
- C. Erwägungen
- D. Bemerkungen

# Heutige Agenda

---

## Urteilscommentierung Steuer- und Agrarrecht

- A. Steuerrecht
- B. Raumplanungsrecht
- C. Bodenrecht
- D. Pachtrecht
- E. Direktzahlungen

# Steuerrecht

---



Erst beim Abfassen der Steuererklärung kommt man dahinter, wie viel Geld man sparen würde, wenn man gar keines hätte.

(Fernandel)

[gutezitate.com](http://gutezitate.com)

# 1. BGer 2C\_247/2020 vom 18. Juni 2020 (1/8)

---

## A. Verfahrensgegenstand

- Besteuerung von Land eines Landwirts in der Weilerzone
- privilegierte Besteuerung gemäss § 27.4 StG/AG (analog Art. 18.4 DBG)
- separate Liquidationsgewinnsteuer infolge Invalidität, Beweislastverteilung

# 1. BGer 2C\_247/2020 vom 18. Juni 2020 (2/8)

---

## B. Sachverhalt

- Aufgabe selbständige Erwerbstätigkeit als Landwirt
- Parzellierung Landwirtschaftsland in drei Teile
- Land in Weilerzone gelegen
- Abgabe Grundstückgewinnsteuererklärung und später Antrag separate Besteuerung des Liquidationsgewinns infolge Invalidität
- Steuerbehörde sprach den drei Parzellen den Charakter eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Sinne von § 27.4 StG/AG ab → Parzellen seien Bauland
- Keine separate Liquidationsgewinnsteuer veranlagt

# 1. BGer 2C\_247/2020 vom 18. Juni 2020 (3/8)

---

## C. Erwägungen

### § 27.2 und 27.4 StG/AG

1 (...)

2 Zu den Einkünften aus selbstständiger Erwerbstätigkeit zählen auch alle Kapitalgewinne aus Veräusserung, Verwertung oder buchmässiger Aufwertung von Geschäftsvermögen. **Der Veräusserung gleichgestellt ist die Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen** oder in ausländische Betriebe oder Betriebsstätten. (...)

3 (...)

4 Die Gewinne auf **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken** werden den Einkünften aus selbstständiger Erwerbstätigkeit nur bis zur Höhe der Anlagekosten zugerechnet. (...)

# 1. BGer 2C\_247/2020 vom 18. Juni 2020 (4/8)

---

## C. Erwägungen (Fortsetzung)

- Parzellen sind kein Bauland, auch wenn Bauten in Weilerzone in beschränktem Umfang bewilligt werden können
- Spätere Nutzung und Verwendung des Grundstücks für die Privilegierung nach § 27.4 StG/AG ohne Bedeutung
- Unwiderrufliche Herauslösung aus landwirtschaftlichem Kreislauf durch Käufer steht Anwendung von § 27.4 StG/AG nicht entgegen, solange Grundstück bis zur Realisation Anforderungen an land- oder forstwirtschaftliches Grundstück erfüllte (retrospektive Sichtweise)

# 1. BGer 2C\_247/2020 vom 18. Juni 2020 (5/8)

---

## C. Erwägungen (Fortsetzung)

- Rückweisung an Vorinstanz zur Beurteilung, ob und gegebenenfalls wann Grundstück Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung verloren hat
- Falls kein landwirtschaftliches Grundstück, dann Besteuerung nach § 27.2 StG/AG

# 1. BGer 2C\_247/2020 vom 18. Juni 2020 (6/8)

---

## C. Erwägungen (Fortsetzung)

- Gesetzliche Pflicht der Steuerbehörden zur Beweisannahme
- Ausnahme: angebotene Beweismittel betreffen unerhebliche Tatsachen, sind untauglich oder können Überzeugung der Behörde nicht ändern
- Steuerbehörden dürfen anhand der Beweislastregel (steuererhöhende Tatsachen → Steuerbehörde; steuermindernde Tatsachen → Steuerpflichtiger) erst dann entscheiden, wenn sie ihrer Untersuchungspflicht gehörig nachgekommen sind

# 1. BGer 2C\_247/2020 vom 18. Juni 2020 (7/8)

---

## C. Erwägungen (Fortsetzung)

- Vorliegend hat Landwirt zumutbare Anstrengungen unternommen (hausärztliche Bescheinigung, Antrag Gutachten), um Behörden Feststellung der relevanten Tatsachen betreffend geltend gemachter Invalidität zu ermöglichen

# 1. BGer 2C\_247/2020 vom 18. Juni 2020 (8/8)

---

## D. Bemerkungen

- Weilerzone ≠ Bauland
- Privilegierte Besteuerung nach § 27.4 StG/AG setzt einzig Qualifikation als land- resp. forstwirtschaftliches Grundstück bis zur Realisation (Privatentnahme/Veräusserung) voraus
- Steuerbehörden dürfen nicht gestützt auf die Beweislastregel entscheiden, wenn ihnen von einem Steuerpflichtigen in ausreichendem Mass taugliche Beweismittel angeboten werden

## 2. BGer 2C\_255/2019 vom 9. März 2020

---

- Fraglich, ob es im Rahmen eines Verkaufs von landwirtschaftlichen Grundstücken zuvor zu einer Privatentnahme gekommen ist
- BGer: Antrag auf Überführung einer Geschäftsliegenschaft ins Privatvermögen muss (kumulativ):
  - handelsrechtlich verbucht werden
  - den Steuerbehörden mitgeteilt werden (eindeutiger Wille: was wird wann überführt)
  - im Zusammenhang mit einer **technisch-wirtschaftlichen Funktionsänderung** der Liegenschaft einhergehen (Verpachtung, Verkauf, Umnutzung, u.ä.) → **Praxisänderung**

### 3. BGer 2C\_332/2019 vom 1. Mai 2020 (1/2)

---

- Landwirt verpachtete Landwirtschaftsbetrieb an Sohn und verkaufte ihm alles Betriebsinventar
- Steuerkommission verneinte Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit und somit auch privilegierte Liquidationsbesteuerung
- BGer: teilweise Veräußerung/Verpachtung des bisherigen Geschäftsvermögens kann als definitive Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit im Sinne von § 45.1 lit. f StG/AG und Art. 37b DBG gewürdigt werden → **Praxisänderung**

### 3. BGer 2C\_332/2019 vom 1. Mai 2020 (2/2)

---

- Verpachtung gilt in der Regel als definitive Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit nach § 45.1 lit. f StG/AG und Art. 37b DBG
- Zum Zeitpunkt der Verpachtung kann eine privilegierte Liquidationsgewinnbesteuerung geltend gemacht werden, bei späterer Überführung der Liegenschaft aber nicht mehr
- Gilt nicht, wenn Nettoeinkommen über der BVG-Eintrittsschwelle bleibt (2021: CHF 21'510)
- Praxisänderung gilt im Kanton AG nicht für Verpachtungen vor dem 01.01.2020 (gemäss Information KStA vom 11.11.2020)

## 4. BGer 2C\_202/2017 vom 9. März 2020

---

- Landwirt gab selbständige Erwerbstätigkeit auf und überführte landwirtschaftlichen Betrieb vom Geschäfts- ins Privatvermögen
  - Steuerverwaltung nahm bei Berechnung des Liquidationsgewinns eine Einzelbewertung vor; dagegen erhob ESTV Beschwerde ans BGer
  - BGer: objektweise Überführung ist nicht zulässig
  - Es gilt das Prinzip der Gesamtbetrachtung
  - Veräußerungsgewinne sind nicht von der direkten Bundessteuer ausgenommen, soweit sie die Anlagekosten des gesamten Grundstücks nicht übersteigen
- **Praxisänderung**

# Raumplanungsrecht

---



Quelle: Planungshilfe Bauen in der Landschaft Kanton SZ

## 5. BGer 1C\_240/2020 vom 26. Februar 2021 (1/6)

---

### A. Verfahrensgegenstand

- Ausnahmebewilligung nach Art. 24 ff. RPG
- Nicht zonenkonforme Nutzung einer bewilligten Baute
- Rückbaupflicht

## 5. BGer 1C\_240/2020 vom 26. Februar 2021 (2/6)

---

### B. Sachverhalt

- Eigentümer eines landwirtschaftliches Grundstücks in Landwirtschaftszone erhielt Baubewilligung für Anbau eines Hühnerstalls an Wagenschopf
- Bei Nachkontrolle des Bauamts Feststellung, dass Anbau als Büro- und Aufenthaltsraum genutzt wird
- Nachträgliches Baugesuch für Umnutzung als landwirtschaftliches Betriebsbüro wurde abgelehnt mit Begründung, Anbau sei nicht zonenkonform und keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG möglich
- Rückbauverfügung des Anbaus

# 5. BGer 1C\_240/2020 vom 26. Februar 2021 (3/6)

---

## C. Erwägungen

### Art. 24 RPG

Abweichend von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, (...), wenn:

- a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen **Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert**; und
- b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

### Art. 24a RPG

1 Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen (...), so ist die Bewilligung zu erteilen, wenn:

- a. dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen; und
- b. sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist.

2 (...).

## 5. BGer 1C\_240/2020 vom 26. Februar 2021 (4/6)

---

### C. Erwägungen (Fortsetzung)

- Verwendung des Anbaus sei nicht zonenkonform
- Es fehle an betrieblicher Notwendigkeit, den Anbau für die umstrittene Nutzung zu verwenden; diese könnte in einer bereits vor Ort vorhandenen Baute realisiert werden (fremdvermietete Wohnung vor Ort)
- Fremdvermietete Wohnung schliesse ein objektives Angewiesensein und damit auch Standortgebundenheit nach Art. 24 RPG aus
- Zweckänderung nach Art. 24a RPG nicht möglich, da Anbau Anforderungen an rechtmässig erstellte Baute vor der fraglichen Umnutzung nicht erfülle

## 5. BGer 1C\_240/2020 vom 26. Februar 2021 (5/6)

---

### C. Erwägungen (Fortsetzung)

- Bösgläubiger Bauherr kann nicht auf rechtskräftige Baubewilligung vertrauen
- Hühnerhaltung sei von Anfang an nur vorgetäuscht gewesen
- Rückbaubefehl sei verhältnismässig
- Beibehaltung des Anbaus wäre mit erheblichen Vollzugsschwierigkeiten verbunden
- Weitere Duldung wäre gewichtige Abweichung vom Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet

## 5. BGer 1C\_240/2020 vom 26. Februar 2021 (6/6)

---

### D. Bemerkungen

- In Gesamtbetrachtung sehr hartes Urteil
- Gebäude wurde früher bewilligt, jedoch trotzdem Rückbauverfügung
- Mildere Rückbaumassnahmen (z.B. ausschliessliche Nutzung als Hühnerstall mit Nutzungsverbot als Büro- und Aufenthaltsraum) vom BGer abgelehnt

## 6. BGE 147 II 25 vom 20. Mai 2020 (1/2)

---

- Frage der Anwendbarkeit von Art. 24c RPG auf landwirtschaftlich genutzte altrechtliche Wohnbauten
- Landwirt: Aktive Landwirtschaftsbetriebe können von Art. 24c RPG Gebrauch machen. Dies entspreche dem Willen des Gesetzgebers bei der Revision des RPG vom 23.12.2011 (in Kraft seit 01.11.2012)
- BGer: Regelungsgehalt von Art. 24c.3 RPG spricht dafür, dass das ganze altrechtliche Gebäude von dieser Bestimmung ausgenommen bleibt, wenn landwirtschaftliche Nutzung im Wohnteil anhält

## 6. BGE 147 II 25 vom 20. Mai 2020 (2/2)

---

- Praktizierender Landwirt sei für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht auf Erweiterung eines altrechtlichen Gebäudes nach Art. 24c RPG angewiesen, sondern könne gegebenenfalls einen in der Landwirtschaftszone zonenkonformen Neubau erstellen
- Art. 24c RPG auf altrechtliche Wohnbaute in Landwirtschaftszone, bei der die vorhandene Betriebsleiterwohnung oder das vorhandene Altenteil als solche genutzt wird, nicht anwendbar
- Urteil hat einschneidende Auswirkungen auf vorher unbestrittene Baubewilligungspraxis

# Bodenrecht



Quelle: Schweizer Bauernverband

## 7. BGer 5A\_127/2019 vom 4. Mai 2020 (1/4)

---

### A. Verfahrensgegenstand

- gesetzliches Vorkaufsrecht nach Art. 681 und 682 ZGB
- gesetzliches Pächtervorkaufsrecht nach Art. 47 BGBB
- Zeitpunkt des Bestehens der Voraussetzungen beim gesetzlichem Vorkaufsrecht

## 7. BGer 5A\_127/2019 vom 4. Mai 2020 (2/4)

---

### B. Sachverhalt

- Verkauf eines Baurechtsgrundstücks mit 32 Stockwerkeinheiten
- Bestehender Stockwerkeigentümer machte als Miteigentümer des baurechtsbelasteten Grundstücks das gesetzliche Vorkaufsrecht nach Art. 682.2 ZGB am Baurechtsgrundstück geltend
- Käuferin machte Entfall des Vorkaufsrechts gemäss Art. 681.2 ZGB geltend (gleich- oder vorrangig)
- Streitig war, in welchem Zeitpunkt dafür das gleich- oder vorrangige Vorkaufsrecht bestehen muss

## 7. BGer 5A\_127/2019 vom 4. Mai 2020 (3/4)

---

### C. Erwägungen

- BGer: Gleich- oder vorrangiges Vorkaufsrecht muss bereits im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehen
- Es genügt nicht, wenn es erst durch Eintragung des Vertrages im Grundbuch erworben wird
- Hinweis auf Pächtervorkaufsrecht nach Art. 47 BGG: Pächter, der sein Vorkaufsrecht geltend macht, muss bereits im Zeitpunkt des Eintritts des Vorkaufsfalles Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes sein

## 7. BGer 5A\_127/2019 vom 4. Mai 2020 (4/4)

---

### D. Bemerkungen

- Bei gesetzlichen Vorkaufsrechten (u.a. Art. 42, 47 und 49 BGG) müssen **sämtliche Voraussetzungen** bereits im Zeitpunkt des Vorkaufsfalls erfüllt sein
- U.a. muss auch Anforderung an Selbstbewirtschaftung bereits im Zeitpunkt des Vorkaufsfalls erfüllt sein und kann nicht später erworben werden
- BGer schafft mit seinem Urteil Klarheit und Rechtssicherheit

# Pachtrecht

---



Quelle: kinotv.com

## 8. BGer 4A\_239/2019 vom 27. August 2019 (1/5)

---

### A. Verfahrensgegenstand

- Kündigung langjähriges Pachtverhältnis (1981)
- Geltendmachung Eigenbewirtschaftung
- Begriff des Selbstbewirtschafters

## 8. BGer 4A\_239/2019 vom 27. August 2019 (2/5)

---

### B. Sachverhalt

- Langjähriges Pachtverhältnis (1981) wurde von Tochter nach dem Tod des ehemaligen Verpächters mit Schreiben vom 27.12.2016 per 30.04.2018 gekündigt
- Tochter machte Eigenbewirtschaftung geltend
- Pächter beantragten Pächterstreckung
- Pächterstreckung wurde abgelehnt, Beschwerde bis ans Bundesgericht
- Pächter bezweifelten Eignung und Wille zur Selbstbewirtschaftung des Ehemanns der Tochter

## 8. BGer 4A\_239/2019 vom 27. August 2019 (3/5)

---

### C. Erwägungen

- Selbstbewirtschafter i.S.v. Art. 27.2 lit. c LPG ist ein Bauer/eine Bäuerin, der/die sich mit seinen/ihren Angehörigen im Wesentlichen selbst auf dem Grundstück betätigt
- Eignung gegeben, wenn es in Gesamtwürdigung aller Tatsachen wahrscheinlich ist, dass sich der potenzielle Selbstbewirtschafter auf Heimwesen behaupten und Betrieb sachgerecht führen kann
- Keine allzu strengen Massstäbe an diese Prognose und Wertung, blosse Wahrscheinlichkeit, dass sich Person als selbständiger Bewirtschafter bewährt, genügt

## 8. BGer 4A\_239/2019 vom 27. August 2019 (4/5)

---

### C. Erwägungen (Fortsetzung)

- Adäquate Ausbildung, um landwirtschaftliches Grundstück zu bewirtschaften oder fachgerechte Bewirtschaftung eines vergleichbaren landwirtschaftlichen Grundstücks

## 8. BGer 4A\_239/2019 vom 27. August 2019 (5/5)

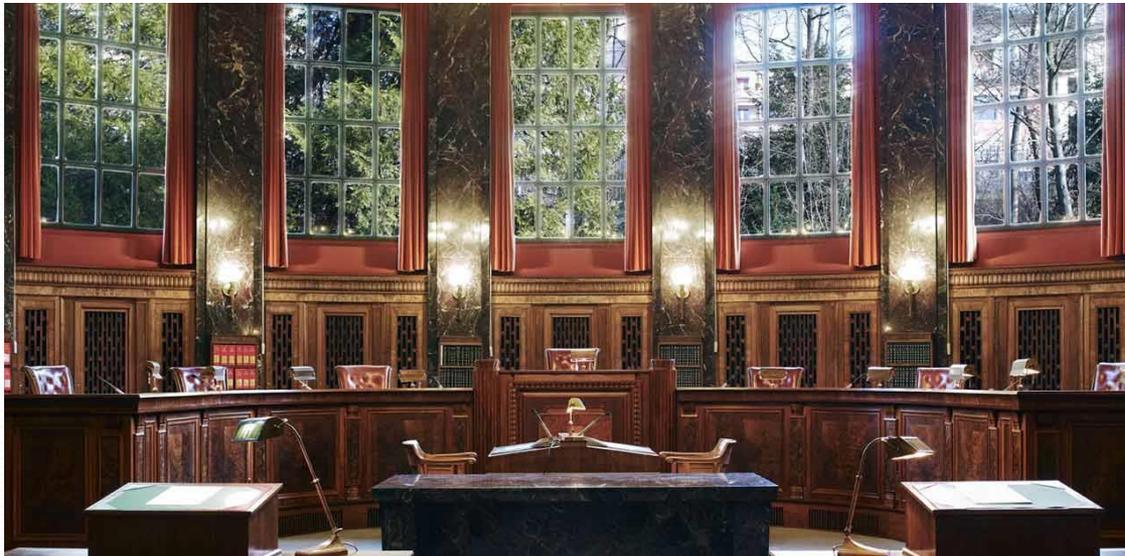
---

### D. Bemerkungen

- Geringere Anforderungen an Fähigkeiten und Eignung bei Selbstbewirtschaftung einzelner landwirtschaftlicher Grundstücke als für landwirtschaftliche Gewerbe
- Selbstbewirtschaftung ist ein offener Begriff, der im Einzelfall zu konkretisieren ist

# Urteilskommentierung Steuer- und Agrarrecht

---



Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

Quellen: bger.ch

# Urteils kommentierung (1/5)

---

## Steuerrecht

- I. Buchmässige Einzelbewertung – BGer 2C\_202/2017
- II. Steuerliche Behandlung eines Gewinnanteilsanspruchs – BGer 2C\_11/2020
- III. Privatentnahme und steuerliche Behandlung eines Gewinnanteilsanspruchs – BGer 2C\_368/2019
- IV. Voraussetzungen Privatentnahme – BGer 2C\_255/2019
- V. Besteuerung von Land eines Landwirts in der Weilerzone – BGer 2C\_247/2020
- VI. Abparzellierung Bauzone von landwirtschaftlichem Grundstück und anschliessender Verkauf – BGer 2C\_993/2017

# Urteilskommentierung (2/5)

---

## **Steuerrecht** (Fortsetzung)

- VII. Veräußerung landwirtschaftlicher Grundstücke, Grundstückgewinnsteuer – BGer 2C\_1055/2019
- VIII. Zuordnung von Vermögenswerten im Nachsteuerverfahren – BGer 2C\_826/2019
- IX. Voraussetzungen für privilegierte Liquidationsgewinnbesteuerung – BGer 2C\_332/2019
- X. Exkurs: Steuerabzug ärztliche Heilbehandlung – BGer 2C\_404/2020

# Urteilskommentierung (3/5)

---

## Raumplanungsrecht

- I. Wohnraum Landwirtschaftszone (Dimensionierung einer Gartenanlage) – BGer 1C\_439/2018
- II. Anwendbarkeit von Art. 24c RPG auf landwirtschaftlich genutzte altrechtliche Wohnbauten – BGE 147 II 25
- III. Bauen ausserhalb der Bauzone, Geruchsbelastung / Mindestabstand Schweinestall – BGer 1C\_289/2018
- IV. Nicht zonenkonforme Nutzung einer bewilligten Baute, Rückbaupflicht – BGer 1C\_240/2020
- V. Bauen ohne Bewilligung, Vorrang RPG vor Naturschutz – BGer 1C\_10/2019

# Urteilskommentierung (4/5)

---

## **Raumplanungsrecht** (Fortsetzung)

- VI. Qualifikation einer Grünzone als Nichtbauzone – BGer 1C\_416/2019
- VII. Planungspflicht für Biogasanlage – BGer 1C\_321/2019

# Urteilskommentierung (5/5)

---

## **Bodenrecht**

- I. Zeitpunkt des Bestehens der Voraussetzungen beim gesetzlichen Vorkaufsrecht – BGer 5A\_127/2019
- II. Feststellung Vorliegen landwirtschaftliches Gewerbe – BGer 2C\_719/2018

## **Pachtrecht**

- I. Pachtausweisung, Auszugsfrist – BGer 4A\_291/2019
- II. Pächterstreckung, Begriff des Selbstbewirtschafters – BGer 4A\_239/2019

## **Direktzahlungen**

- I. Verletzung der Einstreupflicht, Kürzung Direktzahlungsbeiträge – BGer 2C\_765/2020

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

---



Pius Koller  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt SAV Erbrecht  
dipl. Ing. Agr. FH

Ritter Koller AG  
**rechtsanwälte.**  
[www.ritterkoller.ch](http://www.ritterkoller.ch)