

**3-RV.2019.193**

P 61

**Urteil vom 25. März 2021**

\_\_\_\_\_  
Besetzung      Präsident Heuscher  
                    Richterin Sramek  
                    Richter Biondo  
                    Gerichtsschreiberin Betsche

\_\_\_\_\_  
Rekurrent 1      **A.**\_\_\_\_\_

Rekurrentin 2    **B.**\_\_\_\_\_

beide vertreten durch Georg Bender, Nussgasse 11,  
5301 Siggenthal Station

\_\_\_\_\_  
Gegenstand      **Einspracheentscheid der Steuerkommission Q.**\_\_\_\_\_  
                         **vom 24. Juli 2019**  
                         betreffend Kantons- und Gemeindesteuern 2014

---

## **Das Gericht entnimmt den Akten:**

### **1.**

Mit Verfügung vom 16. Oktober 2018 wurden A. und B. von der Steuerkommission Q. für die Kantons- und Gemeindesteuern 2014 zu einem steuerbaren Einkommen von CHF 166'300.00 und zu einem steuerbaren Vermögen von CHF 2'546'000.00 veranlagt.

### **2.**

Gegen die Verfügung vom 16. Oktober 2018 erhoben A. und B. mit Schreiben vom 7. November 2018 Einsprache. Sie stellten den Antrag, dass die Liegenschaft XA bbb, wie bisher, als Privatvermögen zu veranlagen sei. Zudem bemängelten sie, dass der auf dem Eigentümerkontokorrentkonto der Liegenschaftsverwaltung ausgewiesene Betrag bereits auf den Privatbankkonten der Eigentümer eingegangen und deshalb beim Vermögen doppelt erfasst worden sei. Das steuerbare Vermögen betrage richtigerweise CHF 2'514'000.00, während das steuerbare Einkommen mit CHF 166'900.00 zu veranlagen sei.

### **3.**

Am 24. Juli 2019 fand eine Einspracheverhandlung statt.

### **4.**

Mit Entscheid vom 24. Juli 2019 wies die Steuerkommission Q. die Einsprache ab, soweit sie darauf eintrat.

### **5.**

Den Einspracheentscheid vom 24. Juli 2019 (Zustellung am 23. Oktober 2019) haben A. und B. mit Rekurs vom 5. November 2019 (Postaufgabe gleichentags) an das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Steuern, weitergezogen. Sie stellen (sinngemäss) den Antrag, der Nichteintretensentscheid der Steuerkommission Q. bezüglich der Frage, ob es sich bei der Liegenschaft XA bbb um Privat- oder Geschäftsvermögen handle, sei aufzuheben. Zudem solle die Liegenschaft entweder

"als Privatvermögen eingestuft bleiben oder wenn die Einstufungen, rechtlich korrekt, beliebig oft verändert werden können, so soll unserem Antrag auf Besitzstandwahrung und Verhältnismässigkeit stattgegeben werden."

Im Übrigen sei das Eigentümerkontokorrentkonto im Betrag von CHF 37'960.00 beim Vermögen zu streichen.

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

**6.**

Das Gemeindesteueramt Q. und das Kantonale Steueramt beantragen die Abweisung des Rekurses.

**7.**

A. und B. haben eine Replik erstatten lassen.

**8.**

Das Spezialverwaltungsgericht hat beim Gemeindesteueramt Q. sowie beim Grundbuchamt S. weitere Abklärungen getätigt.

---

## **Das Gericht zieht in Erwägung:**

### **1.**

Der vorliegende Rekurs betrifft die Kantons- und Gemeindesteuern 2014. Massgebend für die Beurteilung des Rekurses ist das Steuergesetz vom 15. Dezember 1998 (StG).

### **2.**

#### **2.1.**

Vorab ist festzuhalten, dass die Rekurrenten im Rekurs offen lassen, ob und inwiefern sie eine Verletzung des rechtlichen Gehörs rügen. Sie lassen dazu in der Rekurschrift das Folgende vorbringen:

"Das rechtliche Gehör, gemäss Verhandlungsprotokoll, als integrierender Bestandteil der Entscheidungsfindung, fand nicht auf gleichem Wissensstand statt, eine zwingende Voraussetzung, um eine übereinstimmende Willensäusserung zu vermuten. Die Steuerkommission hat immer wieder, auch auf Nachfragen der Rekurrierenden, wiederholt, dass ein Baukonsortium in jedem Fall als Geschäftsvermögen zu taxieren sei."

#### **2.2.**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist rein formeller Natur und beinhaltet insbesondere kein Recht auf eine bestimmte materielle Beurteilung seitens der Steuerkommission Q.. Den Akten lässt sich entnehmen, dass die Rekurrenten während dem Veranlagungs- und Einspracheverfahren in regem E-Mail-Austausch mit dem Gemeindesteuernamt Q. standen. Die von den Rekurrenten gewünschte Einspracheverhandlung fand am 24. Juli 2019 statt. Die Steuerkommission Q. ging im Einspracheentscheid auf alle Begehren der Rekurrenten ein und begründete ihre jeweiligen Standpunkte. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass die Steuerkommission Q. den Rekurrenten das rechtliche Gehör gewährt hat.

### **3.**

#### **3.1.**

Die Rekurrenten halten einen Anteil von insgesamt 37,5 % (Rekurrent 25 % / Rekurrentin 12,5 %) an der Liegenschaft XA, Parzellen-Nr. aaa, GB-Nr. bbb in Q. (nachfolgend: Liegenschaft XA), welche aus drei Mehrfamilienhäusern besteht. Die Mehrfamilienhäuser wurden im Rahmen eines [...] gegründeten Baukonsortiums errichtet, zu dessen Teilhabern unter anderem E. selig und A. sen. selig gehörten, die ihre Anteile an die Rekurrenten vererbten.

### **3.2.**

Die im Rekursverfahren streitigen Fragen der steuerlichen Qualifikation der Liegenschaft XA sowie der Hinzurechnung des Eigentümerkontokorrentkontos zum Vermögen werden nachfolgend in der genannten Reihenfolge geprüft.

## **4.**

### **4.1.**

In der Steuererklärung 2014 deklarierten die Rekurrenten die Liegenschaft XA als Privatliegenschaft und die daraus resultierenden Einkünfte als Liegenschaftsertrag. Die Steuerkommission Q. führte demgegenüber die Erträge aus der Liegenschaft XA in der Veranlagung für die Kantons- und Gemeindesteuern 2014 als Einkünfte aus selbständiger Haupterwerbstätigkeit auf und qualifizierte die Liegenschaft als Geschäftsvermögen. In der Abweichungsbegründung 2014 führte sie dazu aus:

"070/090: Einkünfte aus selbst. Haupterwerbstätigkeit (S)/(E)

Bei Ihrem Anteil am Konsortium XA handelt es sich um Geschäftsvermögen. Wir haben die Beteiligung entsprechend Ihrer Beteiligungsquoten ergänzt."

### **4.2.**

#### **4.2.1.**

Im Einspracheentscheid trat die Steuerkommission Q. auf das Begehren der Rekurrenten, die Liegenschaft XA sei wie bisher als Privatvermögen zu veranlagern, nicht ein. Das Spezialverwaltungsgericht hat vor diesem Hintergrund nur zu überprüfen, ob dieser Nichteintretensentscheid rechtmässig ist. Trifft das zu, muss der Rekurs in diesem Punkt abgewiesen werden. Erweist sich der vorinstanzliche Entscheid als falsch, so ist er aufzuheben und die Angelegenheit ist zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Das Spezialverwaltungsgericht hat sich deshalb im vorliegenden Verfahren mit der Qualifikation der Liegenschaft materiell nicht zu befassen (SGE vom 20. Juni 2013 [3-RV.2013.46] mit Verweis auf VGE vom 19. Mai 2010 [WBE.2009.384]).

Auf den Rekurs ist daher nicht einzutreten, soweit damit materiell die Qualifikation der Liegenschaft XA als Privatvermögen verlangt wird.

#### **4.2.2.**

Ebensowenig ist auf den damit zusammenhängenden Antrag der Rekurrenten "auf Besitzstandwahrung und Verhältnismässigkeit" einzutreten, zumal dieser nicht weiter konkretisiert wurde. Soweit sich dieser Antrag zudem auf andere Steuerperioden bezieht, so ist ohnehin darauf nicht einzutreten, weil Gegenstand dieses Verfahrens alleine die Kantons- und Gemeindesteuern 2014 sind. Möchten die Rekurrenten mit ihrem Antrag "auf

Besitzstandwahrung und Verhältnismässigkeit" jedoch Rechte daraus ableiten, dass die Steuerkommission Q. in früheren Steuerperioden bezüglich der Liegenschaft XA von Privatvermögen ausgegangen ist, so ist ihnen entgegen zu halten, dass Veranlagungsverfügungen grundsätzlich keine Vertrauensgrundlage bilden. Einer Veranlagung kommt nämlich nur für die betreffende Periode Rechtskraft zu – die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse können daher in einem späteren Veranlagungszeitraum anders gewürdigt werden (BGE 140 I 114 Erw. 2.4.3). Jede Periode wird ohne Rücksicht auf vorgängige, allenfalls unrichtige Veranlagungen, neu beurteilt (Urteil des Bundesgerichts vom 31. Juli 2017 [2C\_99/2017] Erw. 3.3.5).

### **4.3.**

#### **4.3.1.**

Die Steuerkommission Q. führt im Einspracheentscheid aus, die Rekurrenten seien bezüglich der Frage, ob die Liegenschaft XA Privat- oder Geschäftsvermögen darstelle, nicht beschwert. Die Qualifikation einer Liegenschaft als Geschäfts- oder Privatvermögen habe bei natürlichen Personen bei fortdauerndem Eigentum weder auf die Vermögens- noch auf die Einkommensbesteuerung Auswirkungen. Erst bei Veräusserung der Liegenschaft sei die Frage, ob es sich beim Verkaufsobjekt um Privat- oder Geschäftsvermögen handle, von steuerlicher Bedeutung. Deshalb sei auf die Einsprache in diesem Punkte mangels Beschwer nicht einzutreten.

Die Rekurrenten lassen geltend machen, es sei sehr wohl von Bedeutung, ob die Liegenschaft XA als Privat- oder Geschäftsvermögen gewertet werde. Einerseits sei auf einem Ertrag aus Geschäftsvermögen die AHV geschuldet, andererseits träten bei Veräusserung der Liegenschaft unterschiedliche Steuerfolgen ein, je nachdem, ob es sich um Privatvermögen (Grundstückgewinnsteuer) oder Geschäftsvermögen (Einkommenssteuer) handle.

#### **4.3.2.**

Um eine Veranlagung anfechten zu können, braucht die steuerpflichtige Person ein Rechtsschutzinteresse (§ 42 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [VRPG]; Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Auflage, Muri-Bern 2015, § 196 StG N 13 i.V.m. § 192 StG N 15). Ein schutzwürdiges eigenes Interesse liegt vor, wenn die Gutheissung des Rechtsmittels der steuerpflichtigen Person einen praktischen Nutzen bringen kann, d.h. einen Nachteil abwendet, den der angefochtene Entscheid für sie zur Folge hätte (VGE vom 24. Februar 2010 [WBE.2009.112]; Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, a.a.O., § 196 StG N 13 i.V.m. § 192 StG N 16). Die Anfechtung einer Verfügung, die den Adressaten nicht belastet, ist unzulässig (VGE vom 8. Dezember 2008 [WBE.2008.114]).

Ein Rechtsschutzinteresse liegt vor, wenn der Steuerpflichtige eine tiefere Veranlagung anstrebt. Ein schutzwürdiges Interesse an einer Höherveranlagung ist hingegen nur ausnahmsweise gegeben, beispielsweise, wenn die Höherveranlagung in einer folgenden Steuerperiode zu tieferen Steuern führt oder wenn der Steuerpflichtige dadurch ein Nachsteuer- und Bussenverfahren vermeiden kann (Urteil des Bundesgerichts vom 1. Juli 2020 [2C\_392/2020]; SGE vom 22. Oktober 2020 [3-BB.2019.12]). Bei einer beantragten Höherveranlagung muss das Rechtsschutzinteresse dargelegt werden (Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, a.a.O., §, 192 StG N 16a mit Hinweis auf AVGE 2004 S. 271 = StE 2005 B 96.21 Nr. 13, SGE vom 21. März 2013 [3-BB.2012.11] sowie RGE vom 20.12.2006 [3-RV.2006.25]).

#### **4.3.3.**

Vorliegend streben die Rekurrenten mit ihrem Antrag, die Liegenschaft XA sei als Privatvermögen zu qualifizieren, keine tiefere Veranlagung an. Faktisch zielt der Antrag der Rekurrenten sogar auf eine höhere Veranlagung ab: Dadurch, dass die Steuerkommission Q. beim Vermögen einen Abzug von CHF 6'306.00 für die ausstehende AHV-Schuld berücksichtigt und die gemäss Liegenschaftsabrechnung XA vom Ertrag in Abzug gebrachte "Rückstellung Sanierungen und Renovationen" von CHF 22'500.00 (anteilmässig zu 37,5 %) nicht aufgerechnet hat, würden sowohl das steuerbare Einkommen als auch das steuerbare Vermögen der Rekurrenten steigen, wenn die Liegenschaft XA von der Steuerkommission Q. tatsächlich als Privatvermögen zu qualifizieren wäre. Die Rekurrenten beantragen demnach tatsächlich eine Höherveranlagung.

Für eine solche Höherveranlagung ist kein Rechtsschutzinteresse gegeben. Weder würde die Höherveranlagung bzw. die Qualifikation als Privatvermögen zu tieferen Steuern in Folgeperioden führen (stattdessen – wie in der aktuellen Steuerperiode – vielmehr zu höheren Steuern), noch ist dadurch ein Nachsteuer- oder Bussenverfahren zu vermeiden. Ein sonstiges Rechtsschutzinteresse an einer Höherveranlagung haben die Rekurrenten nicht dargetan.

#### **4.4.**

##### **4.4.1.**

Weiter stellt sich die Frage, ob ein Feststellungsinteresse an der Vermögensqualifikation des Anteils der Rekurrenten an der Liegenschaft XA besteht.

##### **4.4.2.**

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sind in Veranlagungsverfügungen über die Festlegung der Steuerfaktoren hinausgehende rechtskrafftfähige Feststellungen ausgeschlossen. Ebenso sind im Steuerrecht selbständige Feststellungsverfügungen, abgesehen vom Fall der

Festlegung der Steuerpflicht, grundsätzlich ausgeschlossen. Nur aus zwingenden praktischen Gründen kann in besonderen Einzelsituationen die Vorwegnahme eines Entscheids über eine Rechtsfrage geboten sein, obwohl es mangels Verwirklichung eines Steuertatbestandes noch nicht zu einer Veranlagung kommt. Für solche Sonderfälle ist ausnahmsweise das Recht auf bzw. die Pflicht zum Erlass einer selbständigen Feststellungsverfügung vorzubehalten (vgl. ausführlich AGVE 2009 S. 137; VGE vom 19. Mai 2010 [WBE.2009.403]). Ein solcher Sonderfall war beispielsweise gegeben bei einer erstmaligen Veranlagung nach neuem Recht in der Steuerperiode 2001, bei der das Verwaltungsgericht ein schutzwürdiges Interesse an der Festlegung der im Hinblick auf eine künftige Veräusserung per Ende 2001 massgebenden Werte (Anlagekosten, kumulierte Abschreibungen und Buchwert bzw. Einkommenssteuerwert landwirtschaftlicher Liegenschaften und Einrichtungen) aufgrund der mit dem neuen Recht einhergehenden grundlegenden Umgestaltung der Kapitalgewinnbesteuerung anerkannte (VGE vom 16. Juni 2010 [WBE.2009.400] Erw. I.2.; Feststellungsinteresse ebenfalls bejaht im VGE vom 19. Dezember 2006 [WBE.2006.307 = AGVE 2006, S. 99], auch hier im Zusammenhang mit einer übergangsrechtlichen Problematik, bestätigt durch Urteil des Bundesgerichts vom 13. Juni 2008 [2A.116/2007]).

Bezüglich der Qualifikation von Liegenschaften als Geschäfts- oder Privatvermögen hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, dass für eine derartige Feststellungsverfügung – solange eine Änderung der Zuordnung keine Änderung der Steuerfaktoren bewirkt – kein Raum besteht und eine solche auch nicht zulässig wäre. Auch aus allfälligen Auswirkungen auf AHV-Beiträge gehe kein Rechtsschutzinteresse in steuerlicher Hinsicht hervor (VGE vom 27. März 2020 [WBE.2019.222], mit Verweis auf die Ausführungen der Vorinstanz im SGE vom 23. Mai 2019 [3-RV.2017.174]), bestätigt durch Urteil des Bundesgerichts vom 1. Juli 2020 [2C\_392/2020]; mit gleichem Ergebnis bezüglich der Frage der Zulässigkeit einer Feststellungsverfügung für die Zuordnung zum Geschäfts- oder Privatvermögen: SGE vom 26. Mai 2016 [3-RV.2015.154], SGE vom 20. Juni 2013 [3-RV.2013.46] Erw. 4.3. und RGE vom 23. August 2012 [3-RV.2012.62]).

#### **4.4.3.**

Vorliegend ist kein Sonderfall gegeben, der den Erlass einer Feststellungsverfügung ausnahmsweise rechtfertigen würde. Die Frage, wie ein allfälliger Verkaufsgewinn steuerlich zu behandeln ist, stellt sich nicht für die Steuerperiode 2014, sondern erst zum Verkaufszeitpunkt. Die je nach Qualifikation unterschiedlichen AHV-Beiträge sind wie dargelegt kein genügender Grund für eine Feststellungsverfügung. Andere Gründe, weshalb ein besonders schutzwürdiges Interesse an der Feststellung, ob die Liegenschaft XA dem Geschäfts- oder Privatvermögen angehört, bestehen sollte, werden von den Rekurrenten nicht geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich.

#### **4.5.**

##### **4.5.1.**

Somit besteht bezüglich des Antrags der Rekurrenten, die Liegenschaft XA als Privatvermögen einzustufen, im Hinblick auf die Steuerfaktoren kein Rechtsschutzinteresse. Ebenso wenig besteht ein besonders schutzwürdiges Feststellungsinteresse bezüglich dieser Frage. Deshalb ist die Steuerkommission Q. richtig vorgegangen, als sie auf die Einsprache der Rekurrenten in diesem Punkt nicht eingetreten ist. Der Rekurs ist in diesem Punkt abzuweisen.

##### **4.5.2.**

Im Übrigen ist festzuhalten, dass die Argumentation der Steuerkommission Q., weshalb es sich bei der Liegenschaft XA um Geschäftsvermögen handelt, zumindest aufgrund der vorliegenden Akten nachvollziehbar ist, zumal die Rekurrenten in ihrer Liegenschaftsabrechnung selber die Bildung von Rückstellungen für künftige Renovationen ausgewiesen haben. Rückstellungen für künftige Sanierungen sind nicht abziehbar bei Liegenschaften des Privatvermögens. Somit verhalten sich die Rekurrenten widersprüchlich, wenn sie einerseits Abzüge geltend machen, die nur bei Geschäftsvermögen gewährt werden können, andererseits aber davon ausgehen, es handle sich bei der Liegenschaft um Privatvermögen. Zudem macht der Vertreter der Rekurrenten selber geltend, die Landwirte hätten damals bei der Gründung des Baukonsortiums Landwirtschaftsland verkauft (Anlage 1 zur Rekurschrift, Ziffer 3.1.1.1.1.). Dieses gehörte folglich zum Geschäftsvermögen der Landwirte. Mindestens das Zusammenwirken im Baukonsortium mit Bauunternehmern und Baufachleuten führte zu Geschäftsvermögen. Eine seitherige Überführung ins Privatvermögen ist in den Akten nicht ersichtlich und wurde von den Rekurrenten nicht vorgebracht.

#### **5.**

##### **5.1.**

##### **5.1.1.**

Die Rekurrenten haben ihrer Steuererklärung eine Liegenschaftsabrechnung beigelegt. Gemäss der Bilanz dieser Abrechnung per 31. Dezember 2014 besteht ein Bankkonto bei der F. in T. mit einem Saldo von CHF 222'580.95 sowie ein Eigentümerkontokorrentkonto mit CHF 101'227.56. In der Steuererklärung haben die Rekurrenten wohl ihren Anteil am Bankkonto bei der F. (CHF 83'468.00), nicht aber ihren Anteil am Eigentümerkontokorrentkonto (CHF 37'960.00) im Wertschriftenverzeichnis deklariert. Die Steuerkommission Q. hat den Betrag von CHF 37'960.00 demgegenüber als Vermögen aufgerechnet. Die Rekurrenten gehen von einer doppelten Erfassung in der Veranlagung aus.

### **5.1.2.**

Im Einspracheentscheid führt die Steuerkommission Q. dazu aus, das Eigentümerkontokorrentkonto sei entgegen der Auffassung der Rekurrenten in der Veranlagung nicht doppelt erfasst. Zwar sei das Konto, bzw. der Anteil der Rekurrenten von CHF 37'960.00 unter Ziffer 30.1 als Vermögen erfasst, aber gleichzeitig im Betrag von CHF 121'428.00 als anteiliges Geschäftsvermögen wieder subtrahiert worden. Der Betrag von CHF 121'428.00 stelle den Anteil der Rekurrenten (37,5 %) an den in der Liegenschaftsabrechnung aufgeführten Konten (F. T.: CHF 222'580.95 und Eigentümerkontokorrentkonto: CHF 101'227.56) dar. Die Geschäftsaktiven seien unter Ziffer 32.2 mit dem Betrag von CHF 133'263.00 erfasst. Darin eingeschlossen sei zusätzlich zu den oben genannten Konten noch der in der Liegenschaftsabrechnung enthaltene Anteil der Rekurrenten an den Transitorischen Aktiven von CHF 11'835.00 (37,5 % von CHF 31'561.00).

### **5.1.3.**

Die Rekurrenten lassen im Rekurs ausführen, das Eigentümerkontokorrentkonto dürfe beim Vermögen überhaupt nicht berücksichtigt werden. Es handle sich dabei um den Saldo der Akontozahlungen aus Mieterfolgen, welche anteilig in die privaten Bankkonten einflössen. Somit sei die anteilige Summe den Rekurrenten bereits auf ihren individuellen Bankkonten gutgeschrieben worden. Die von der Steuerkommission Q. vorgenommene Hinzurechnung jenes Betrags zum Vermögen führe deshalb zu einer doppelten Erfassung. Daher sei das Vermögen um CHF 37'960.00 zu hoch veranlagt.

### **5.2.**

Der Vermögenssteuer unterliegt das gesamte Reinvermögen (§ 46 Abs. 1 StG). Zu den steuerbaren Aktiven gehören sämtliche einer Person zustehenden geldwerten Rechte an Sachen, Forderungen und Beteiligungen, sofern das Gesetz sie nicht ausdrücklich als steuerfrei erklärt (Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, a.a.O., § 46 StG N 7). Das Vermögen von einfachen Gesellschaften, Kollektiv- und Kommanditgesellschaften wird den Teilhabern anteilmässig zugerechnet (§ 9 Abs. 1 StG).

### **5.3.**

Die Ausführungen der Steuerkommission Q. zur Erfassung des anteiligen Eigentümerkontokorrentkontos in der Veranlagung treffen zu. Der Betrag von CHF 37'960.00 ist tatsächlich nur einmal, bei den Geschäftsaktiven von insgesamt CHF 133'263.00 unter Ziffer 32.2 enthalten.

Die Rekurrenten monieren jedoch nicht, dass der Betrag von CHF 37'960.00 irrtümlich sowohl im Wertschriftenverzeichnis als auch bei den Geschäftsaktiven und somit doppelt erfasst sei. Sie machen vielmehr geltend, der Betrag von CHF 37'960.00 könne nicht zu den Geschäftsakti-

ven gezählt werden, weil dieser bereits in die privaten Konten der Rekurrenten eingeflossen und somit in den im Wertschriftenverzeichnis aufgeführten Salden jener Konten enthalten sei.

Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Sowohl die Liegenschaftsabrechnung als auch das Wertschriftenverzeichnis weisen die Werte per 31. Dezember 2014 aus. Es ist unverständlich, wie ein Guthaben, das in der Bilanz der Liegenschaftsabrechnung XA als Aktivum per 31. Dezember 2014 aufgeführt wird, sich gleichzeitig auf den privaten Konten der Rekurrenten – ebenfalls mit Salden per 31. Dezember 2014 – befinden soll. Vielmehr bildet der Saldo des Eigentümerkontokorrentkontos per 31. Dezember 2014 eben jene Beträge ab, welche den individuellen Bankkonten der Eigentümer noch nicht gutgeschrieben worden sind. Umgekehrt sind alle Beträge, die den Eigentümern bereits vor dem 31. Dezember 2014 auf die privaten Konten gutgeschrieben wurden, nicht mehr im Saldo des Eigentümerkontokorrentkontos per Jahresende enthalten. Bei korrekter Buchführung ist somit eine doppelte Erfassung nicht möglich. Die Rekurrenten sind auf ihre eigene Liegenschaftsabrechnung zu behaften. Hinweise, dass diese nicht korrekt erstellt worden sein sollte, liegen nicht vor und werden von den Rekurrenten nicht geltend gemacht.

Der Rekurs ist somit auch in diesem Punkt abzuweisen.

**6.**

Bei diesem Verfahrensausgang haben die Rekurrenten die Kosten des Rekursverfahrens zu tragen (§ 189 Abs. 1 StG). Es ist keine Parteientschädigung auszurichten (§ 189 Abs. 2 StG).

---

**Das Gericht erkennt:**

**1.**

Der Rekurs wird abgewiesen.

**2.**

Die Rekurrenten haben die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von CHF 500.00, der Kanzleigebür von CHF 155.00 und den Auslagen von CHF 100.00, zusammen CHF 755.00 unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

**3.**

Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.

---

Zustellung an:

den Vertreter der Rekurrenten (2)

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, 25. März 2021

**Spezialverwaltungsgericht**

Steuern

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Heuscher

Betsche