

BGer 2A.512/2001 vom 12. September 2002

Bundesgericht, 2002-09-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2A.512_2001

FR: TF 2A.512/2001 du 12 septembre 2002

IT: TF 2A.512/2001 del 12 settembre 2002

Regeste

Öffentliche Finanzen & Abgaberecht

Erwägungen

E. 1

Die Miterbin B._____ ist nach Einreichung der Beschwerde verstorben. Die im Ingress genannten Mitglieder der Erbengemeinschaft des A._____ und der B._____ führen gemäss Mitteilung ihres Rechtsvertreters vom 27. Mai 2002 das Verfahren weiter.

E. 2

Nach ständiger Praxis bilden Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften Erwerbseinkommen und ist die damit verbundene Tätigkeit sowohl nach Art. 21 Abs. 1 lit. a des Bundesratsbeschlusses vom 9. Dezember 1940 über die Erhebung einer direkten Bundessteuer (BdBSt; hier noch anwendbar auf die Steuern der Jahre 1993/94) als auch nach Art. 18 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) als Liegenschaftenhandel zu qualifizieren, wenn sie über die schlichte Verwaltung des Privatvermögens hinausgeht und der Gewinn nicht nur in Ausnützung einer zufällig sich bietenden Gelegenheit, ohne eigentliche auf Verdienst gerichtete Tätigkeit, erlangt wird, sondern die Tätigkeit in ihrer Gesamtheit auf Erwerb (Verdienst) gerichtet ist (im Einzelnen: BGE 125 II 113 ff. mit Hinweisen). Die Beschwerdeführer anerkennen, dass die Gewinne aus dem Verkauf der Stockwerkeinheiten der direkten Bundessteuer unterliegen. Ebenso ist unbestritten, dass für die Berechnung der Anlagekosten der Verkehrswert des Grundstücks im Jahr 1990 massgebend ist, als die auf Erwerb gerichtete Tätigkeit aufgenommen wurde. Umstritten ist einzig (noch) die Höhe des Landwertes der unüberbauten Parzelle.

E. 3.1

Die Veranlagungsbehörde ging für die Berechnung des steuerbaren Veräusserungserlöses von einem Verkehrswert der Landparzelle von Fr. 300.-- pro m² aus. Auf Einsprache hin gab sie den Steuerpflichtigen aber zunächst Gelegenheit, durch die Gültzuschätzungskommission ein Verkehrswertgutachten über den Landmarktwert der Parzelle 5915 per 1. Januar 1990 erstellen zu lassen. Das Gutachten vom 27. Dezember 2000 ergab - nach der Methode der Rückwärtsrechnung aus Verkaufspreisen und Bauaufwendungen - einen Quadratmeterpreis von Fr. 1'372.88 beziehungsweise - nach der Lageklassenmethode - einen solchen von Fr. 1'681.42. Die Veranlagungsbehörde beurteilte diese Werte indessen als unrealistisch und legte schliesslich den Marktwert der Landparzelle in Anlehnung an ein im selben Zeitraum (1. Juni 1990) gehandeltes Grundstück (Nr. 7849) in gleicher Lage auf Fr. 400.-- pro Quadratmeter fest. Im vorinstanzlichen Verfahren führte sie zudem aus, Abklärungen beim Bauamt Lauterbrunnen

und beim Grundbuchamt Interlaken hätten ergeben, dass in Wengen zu den "allerbesten Zeiten" Höchstpreise bis zu Fr. 500/m² bezahlt worden seien. Die Vorinstanz schloss sich der Beurteilung der Veranlagungsbehörde an und schützte deren Gewinnberechnung.

E. 3.2

Beim umstrittenen Verkehrswert handelt es sich um einen hypothetischen Wert, der durch Schätzung ermittelt werden muss. Der Schätzer hat die tatsächlichen Verhältnisse des konkreten Falls zu berücksichtigen und ist, um den gesuchten Wert annäherungsweise bestimmen zu können, auf Vergleichswerte und Erfahrungszahlen angewiesen. In diesem Sinn werden die durch Schätzungen vorgenommenen Sachverhaltsfeststellungen daher gelegentlich als eine Art Ermessensbetätigung aufgefasst. Die Verwaltungsgerichte prüfen sie in der Regel, gleich wie Ermessensentscheide, nur mit Zurückhaltung, auch wenn das Gesetz dies nicht verlangt. Das Bundesgericht prüft jeweils - im Rahmen von Art. 105 OG -, ob die möglichen und zumutbaren Abklärungen getroffen worden sind und ob die Schätzung den Beurteilungsfaktoren in vernünftiger Weise Rechnung trägt (ASA 50 S. 305 E. 3a mit Hinweisen; vgl. auch Fritz Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl., Bern 1983, S. 279 f.).

E. 3.3

Das Vorgehen der Steuerbehörden im vorliegenden Fall hält einer solchen bundesgerichtlichen Prüfung stand. Die Veranlagungsbehörde hat für ihre Schätzung (Fr. 400/m²) auf tatsächlich erzielte Vergleichspreise abgestellt. Wie sie in der Vernehmlassung an das Bundesgericht unwidersprochen ausführt, ergab eine Auswertung der Handänderungen im Zeitraum 1989-1994, dass die höchsten bezahlten Grundstückspreise alle weniger als Fr. 500/m² betragen. Die Vergleichsmethode (statistische Methode) wird bei der Liegenschaftsschätzung vorrangig angewendet; sie ergibt in der Regel bessere Resultate als die Hilfsmethoden (z.B. Lageklassenmethode, Methode der Rückwärtsrechnung), die normalerweise nur beim Fehlen von genügenden Vergleichspreisen herangezogen werden (so ausdrücklich die bundesgerichtliche Praxis in Enteignungssachen: BGE 122 I 168 E. 3a S. 173 f. mit Hinweisen. Zur Lageklassenmethode insbesondere vgl. BGE 128 II 74 E. 5c/aa S. 80 ff. mit Hinweisen. Zum Begriff und zur Ermittlung des Verkehrswerts siehe auch Art. 6 der vom Bundesrat gestützt auf Art. 31 Abs. 5 BdBSt erlassenen Verordnung vom 31. Juli 1986 über die Bewertung der Grundstücke bei der direkten Bundessteuer; SR 642.112). Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn die Steuerbehörden für ihre Schätzung vorliegend die bekannten Vergleichspreise und nicht die einzig nach den Hilfsmethoden ermittelten Werte des ausseramtlichen Verkehrswertgutachtens herangezogen haben. Dass die Schätzung in sich unrichtig wäre, ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern auch nicht behauptet. Was in der Beschwerde im Übrigen gegen den angefochtenen Entscheid vorgebracht wird, ist nicht stichhaltig. Die Steuerverwaltung hat im vorinstanzlichen Verfahren begründet und anhand konkreter Beispiele dargelegt, weshalb die vom Gutachter ermittelten Werte unrealistisch (hoch) seien. Von einer willkürlichen Nichtberücksichtigung oder rechtsmissbräuchlichen Beweiswürdigung kann keine Rede sein. Dass die Beschwerdeführer von der Steuerverwaltung dazu verhalten wurden, ein Verkehrswertgutachten erstellen zu lassen, bedeutet nicht, dass die Behörden an dieses Gutachten gebunden gewesen wären, ohne eine kritische Prüfung vornehmen zu dürfen. Nachdem das Gutachten in der Tat massiv von den tatsächlichen Gegebenheiten des Liegenschaftshandels in der Gemeinde Wengen abwich, brauchten es die kantonalen

Behörden - ohne jede Verletzung von Bundesrecht - nicht zu berücksichtigen.

E. 4

Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als offensichtlich unbegründet und ist deshalb abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang haben die unterliegenden Beschwerdeführer die bundesgerichtlichen Kosten zu tragen (Art. 153, 153a und 156 Abs. 1 OG). Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 159 Abs. 2 OG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.