

# GR\_GERICHTE A 2015 54 vom 5. August 2016

GR Gerichte, 2016-08-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_A\\_2015\\_54](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2015_54)

FR: GR\_GERICHTE A 2015 54 du 5 août 2016

IT: GR\_GERICHTE A 2015 54 del 5 agosto 2016

## Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Beschwerde

## Erwägungen

### E. 4

Die Steuerverwaltung folgte dieser Auffassung nicht und veranlagte am 15. April 2015 eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. 1'363.90. Dabei vertrat sie die Auffassung, für die Übertragung des hälftigen Anteiles durch A.\_\_\_\_\_ auf die einfache Gesellschaft müsse die Grundstückgewinnsteuer nicht abgerechnet werden, da bei diesem Anteil davon auszugehen sei, dass er sich nach wie vor in dessen Privatvermögen befinde. Der andere Teil (Übertragung durch A.\_\_\_\_\_ auf die B.\_\_\_\_\_ GmbH über die Beteiligung an der einfachen Gesellschaft) müsse indessen abgerechnet werden, und zwar in der Differenz zwischen hälftigen Anlagekosten und hälftigem Verkehrswert.

### E. 5

Die gegen diesen Entscheid erhobene Einsprache wurde mit Einspracheentscheid vom 21. September 2015 abgewiesen.

### E. 6

Dagegen erhob A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 20. Oktober 2015 Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag auf dessen Aufhebung und Neuberechnung der Grundstückgewinnsteuer in dem Sinne, als der Veräusserungspreis auf Fr. 10'000.-- zu reduzieren sei. Zur Begründung stützte er sich im Wesentlichen auf die bereits im Schreiben vom 1. März 2013 angeführten Argumente und präziserte, dass er an der Firma B.\_\_\_\_\_ GmbH in keiner Art und Weise beteiligt sei. Es könne somit auch nicht von einer Überführung von Privatvermögen einer natürlichen Person in das Geschäftsvermögen einer juristischen Person gesprochen werden.

- 4 -

### E. 7

In ihrer Vernehmlassung vom 29. Oktober 2015 beantragte die Steuerverwaltung des Kantons Graubünden die Abweisung der Beschwerde. Sie machte insbesondere geltend, dass infolge Geltung des Kapitaleinlageprinzips eine Liegenschaft nur zum Verkehrswert in das Geschäftsvermögen einer juristischen Person übertragen werden könne. Der Einbringungswert von Fr. 10'000.-- sei deshalb nicht relevant. Durch die Einbringung sei der Beschwerdeführer zusammen mit der B.\_\_\_\_\_ GmbH Gesamteigentümer der Liegenschaft geworden. Die eine Hälfte der Liegenschaft sei in der B.\_\_\_\_\_ GmbH aktiviert worden. Deshalb müsse von einer Überführung in das Geschäftsvermögen einer juristischen Person ausgegangen werden und die Differenz zwischen hälftigen

Anlagekosten und hälftigem Verkehrswert besteuert werden.

## E. 8

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und auf den angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Der Einzelrichter zieht in Erwägung: 1. a) Gemäss Art. 43 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) entscheidet das Gericht in einzelrichterlicher Kompetenz, wenn der Streitwert Fr. 5'000.-- nicht überschreitet und keine Fünferbesetzung vorgeschrieben ist. Da hier der Streitwert Fr. 1'363.90 beträgt und die vorliegende Streitsache nicht in Fünferbesetzung zu entscheiden ist, ist die Zuständigkeit des Einzelrichters gegeben. b) Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet der Einspracheentscheid vom 21. September 2015, mit welchem die Beschwerdegegnerin die Einsprache des heutigen Beschwerdeführers abgewiesen und damit die Veranlagungsverfügung vom 15. April 2015 be-

- 5 - treffend die Grundstückgewinnsteuer von Fr. 1'363.90 für die Übertragung des hälftigen Anteils durch den Beschwerdeführer – über die einfache Gesellschaft – auf die B.\_\_\_\_\_ GmbH bestätigt hat. Solche Entscheide können gemäss Art. 139 Abs. 1 des Steuergesetzes für den Kanton Graubünden (StG; BR 720.000) mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes ergibt sich auch aus Art. 49 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100), wonach das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Dienststellen der kantonalen Verwaltung und von unselbständigen Anstalten des kantonalen Rechts beurteilt, soweit das kantonale Recht den direkten Weiterzug vorsieht, was hier – wie gesehen (vgl. Art. 139 Abs. 1 StG) – der Fall ist. Demzufolge fällt die Beurteilung der vorliegenden Streitsache in die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden. Der Beschwerdeführer ist als formeller und materieller Adressat des angefochtenen Einspracheentscheides beschwert und damit ohne Weiteres zur Beschwerdeerhebung befugt (vgl. Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. 2. a) Die vorliegende Einlage des Beschwerdeführers in Form des Grundstückes Nr. ... in X.\_\_\_\_\_ mit einem Verkehrswert von Fr. 370'000.-- in die einfache Gesellschaft bestehend aus ihm selbst und der B.\_\_\_\_\_ GmbH ist steuerrechtlich als Tatbestand der Einbringung in eine Personengesellschaft zu behandeln. b) Gemäss Illationsvertrag (Beilage 2 BG) wurde das betreffende Grundstück zu Gesamteigentum in die einfache Gesellschaft eingebracht. Da es somit etwa nicht zu bestimmten Bruchteilen an die zwei Gesellschafter übertragen wurde, kann hier von einer Teilveräusserung – entgegen der Meinung des Beschwerdeführers – keine Rede sein (auch weil offenbar seitens der B.\_\_\_\_\_ GmbH keine Gegenleistung erbracht wurde). Beim

- 6 - Gesamteigentum steht dem einzelnen Gesamteigentümer kein ideeller Bruchteil an den einzelnen gemeinschaftlichen Sachen zu, sondern es geht das Recht eines jeden auf die ganze Sache (Art. 652 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]). Die Annahme von Bruchteilen an einzelnen Sachen auch beim Gesamteigentum ist jedoch nicht zu umgehen, wenn man es abgaberechtlich behandelt (vgl. BGE 87 I 342). Dass hier eine Besteuerung ausgehend von den Anteilen im Umfang der Hälfte des entsprechenden Grundstückwertes erfolgt, ergibt sich – stets unter einem steuerrechtlichen Blickwinkel – aus den vorliegenden Kopfquoten des Gesamthandverhältnisses. Aus steuerrechtlicher Sicht ist so dann massgebend, welche Rolle das hälftige Grundstück im Vermögen des

jeweiligen Eigentümers spielt. Die Funktion der Einlage ist betreffend beide Eigentümer bezüglich ihres hälftigen Anteils getrennt zu würdigen. So kann es sein, dass das hier im Eigentum beider Eigentümer stehende Grundstück bei einem Beteiligten Privatvermögen darstellt, beim anderen aber geschäftlichen Charakter aufweist (vgl. BGE 120 Ia 349 E.4c). In der einfachen Gesellschaft steht jedem Gesellschafter den gleichen Anteil am Gewinn zu (Art. 533 Abs. 1 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [OR; SR 220]). So versteuert hier auch der Beschwerdeführer offenbar nur die Hälfte des Steuerwertes des Grundstückes als Vermögen und die Hälfte dessen Eigenmietwertes als Einkommen (Art. 10 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer [DBG; 642.11]; vgl. Beilage 15 BG). Er nützt weiter das Grundstück für sich und seine Familienangehörige und übernimmt dessen gesamte Schulden sowie die damit verbundenen Kosten (vgl. Illationsvertrag [Beilage 2 BG], Gesellschaftsvertrag [Beilage 14 BG] und Veranlagungsverfügung 2015 [Beilage 15 BG]). Beim Beschwerdeführer zählt das fragliche Grundstück demnach (zur Hälfte) weiterhin zu seinem Privatvermögen. Auch weil die einfache Gesellschaft nicht die Erzielung gemeinsamen Einkommens aus Erwerbstätigkeit bzw. Geschäftstätigkeit zum Zweck hat. Hinsichtlich der anderen Gesellschafterin, der B.\_\_\_\_\_

- 7 - GmbH, stellt die Beteiligung an der einfachen Gesellschaft hingegen Geschäftsvermögen dar. Gemäss Veranlagungsverfügung für das Jahr 2013 (Beilage 16 BG) versteuert sie das Grundstück zu 50 Prozent. c) Im dualistischen System der Grundstückgewinnbesteuerung führt die Überführung eines Grundstückes vom Privat- ins Geschäftsvermögen zu einer steuersystematischen Realisation, welche gemäss Art. 42 Abs. 2 lit. b StG einer Veräusserung gleichgestellt wird. d) Das bedeutet für den vorliegenden Fall, dass die Einbringung in die einfache Gesellschaft und der daraus folgenden Aktivierung des (hälftigen) Grundstückes in den Aktiven der B.\_\_\_\_\_ GmbH steuerrechtlich eine Veräusserung einer hälftigen Quote des fraglichen Grundstückes darstellt. Die der B.\_\_\_\_\_ GmbH zuzuordnende hälftige Quote unterliegt somit – im Gegensatz zur übrigen, sich weiterhin im Privatvermögen des Beschwerdeführers befindenden hälftigen Quote – der Grundstückgewinnsteuer. Keine Grundstückgewinnsteuer – wohl aber die Schenkungssteuer – wäre angefallen, wenn das Grundstück nicht in eine einfache Gesellschaft eingebracht worden wäre, sondern der Beschwerdeführer der B.\_\_\_\_\_ GmbH ohne Gegenleistung direkt hälftiges Miteigentum eingeräumt hätte. 3. a) Zu prüfen bleibt noch, welche Steuergrundlage massgebend ist. Der Beschwerdeführer behauptet, dass dabei von einem Erwerbspreis von Fr. 10'000.-- auszugehen sei. Die Beschwerdegegnerin nimmt hingegen eine Besteuerung anhand der Differenz zwischen hälftigen Anlagekosten und hälftigem Verkehrswert an. b) Wie die Beschwerdegegnerin richtig ausführt, hat die Überführung eines Grundstückes von Privat- ins Geschäftsvermögen seit dem 1. Januar 2011 zwingend zum Verkehrswert zu erfolgen, weshalb über die Differenz zwi-

- 8 - schen dem Verkehrswert und den Anlagekosten die Grundstückgewinnsteuer abzurechnen ist. c) Im vorliegenden Fall findet hinsichtlich der Hälfte des Grundstückes ein Wechsel vom System der Grundstückgewinnsteuer zum System der Gewinnsteuer statt (steuersystematische Realisation). Zum hälftigen Wert befindet sich nun das fragliche Grundstück – über den Anteil an der einfachen Gesellschaft – im Geschäftsvermögen der B.\_\_\_\_\_ GmbH. Sollte eine Veräusserung des Grundstückes stattfinden, würden die beiden Gesellschafter getrennt veranlagt, wobei die GmbH nur die Differenz zwischen heutigem Verkehrswert und dem Veräusserungspreis des Grundstückes mit der Gewinnsteuer

versteuern würde. Würde man die Hälfte der vorliegenden Sacheinlage nicht entsprechend einer Sacheinlage in eine Kapitalgesellschaft, woran der Einleger beteiligt ist, behandeln, ginge Steuersubstrat im Umfang der Differenz zwischen den Anlagekosten und des heutigen Verkehrswerts verloren. Folglich kann hier nicht einfach auf den Einwurfswert von Fr. 10'000.-- gemäss Illationsvertrag (Beilage 2 BG) abgestellt werden. Die mit dem Einspracheentscheid bestätigten Berechnungsgrundlagen gemäss definitiver Veranlagungsverfügung betreffend die Grundstückgewinnsteuer vom 15. April 2015 (Beilage 3 BF), welche auf der Differenz zwischen den hälftigen Anlagekosten und dem hälftigen geschätzten Verkehrswert (vgl. Beilage 3 BG) basieren, erweisen sich somit als rechtens. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. 4. Bei diesem Ausgang gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zulasten des unterliegenden Beschwerdeführers. Der Beschwerdegegnerin steht keine Parteientschädigung zu (Art. 78 Abs. 2 VRG).

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