

GR_GERICHTE A 2016 5 vom 26. April 2017

GR Gerichte, 2017-04-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2016_5

FR: GR_GERICHTE A 2016 5 du 26 avril 2017

IT: GR_GERICHTE A 2016 5 del 26 aprile 2017

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Beschwerde

Erwägungen

E. 4

Gegen beide Veranlagungsverfügungen vom 6. Januar 2016 erhob A._____ am 21. Januar 2016 Einsprache und beantragte die Aufhebung sowohl der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer als auch der Steuer nachforderung. Begründend führte A._____ aus, dass keine Überführung vom Privat- ins Geschäftsvermögen vorliege, weil die Liegenschaft schon immer Geschäftsvermögen dargestellt habe. Durch die von der kantonalen Steuerverwaltung verlangte Bilanzierung der Liegenschaft in der Einzelfirma habe keine Überführung stattgefunden.

E. 5

Mit Einspracheentscheid vom 2. Februar 2016 hiess die kantonale Steuerverwaltung die Einsprache teilweise gut und hob die Steuernachforderung in der Höhe von Fr. 8'618.-- auf. Im Übrigen wies die kantonale Steuerverwaltung die Einsprache ab und bestätigte den Steuerbetrag von Fr. 55'306.70. Der Vater von A._____ habe die gesamte Liegenschaft stets im Privatvermögen gehalten. Nach seinem Tod im Jahr 2006 hätten die Erben im Jahr 2008 die gesamte Liegenschaft in Stockwerkeigentumseinheiten aufgeteilt, wobei die Stockwerkeigentumseinheiten weiterhin im Gesamteigentum der Erbengemeinschaft gewesen und anteilmässig durch die Erben versteuert worden seien. Die Erbteilung sei erst im Jahr 2011 erfolgt. Die Stockwerkeigentumseinheit 50'783 werde von A._____ betrieblich genutzt, weshalb im Jahr 2011 deren Überführung ins Geschäftsvermögen erfolgt sei. Dass das Wohn- und Geschäftshaus vor der Überführung überwiegend privat genutzt gewesen sei, ergebe sich aus dem Umstand, dass die überführte Wertquote der Stockwerkeigentumseinheit 50'783 lediglich einen quotenmässigen Anteil von 186/1000 an der Gesamtliegenschaft aufweise. Die Überführung sei daher zu Recht erfolgt. Weil die Überführung vom Privat- ins Geschäftsvermögen indes

- 4 - bereits im Jahr 2011 erfolgt sei, fehle es an einer Grundlage, die Veranlagung des Verkaufs in Y._____ satzbestimmend für den Kanton zu korrigieren, weshalb die veranlagte Nachforderung aufzuheben sei.

E. 6

Dagegen erhob A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 23. Februar 2016 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit folgendem Antrag: "Der Gewinn von Fr. 376'326.-- und der Steuerbetrag von Fr. 55'306.70 sei rückgängig zu machen." Bei der Einbuchung der Liegenschaft im Jahr 2013 handle es sich um den

buchhalterischen Nachvollzug einer bereits bestehenden Tatsache, nämlich dass dieser Liegenschaftsteil aufgrund der Nutzung Geschäftsvermögen darstelle. Der fragliche Liegenschaftsteil sei schon immer Geschäftsvermögen gewesen, weshalb im Jahr 2013 keine Überführung vom Privat- ins Geschäftsvermögen habe stattfinden können.

E. 7

Die Steuerverwaltung des Kantons Graubünden (nachfolgend Beschwerdegegnerin) schloss in ihrer Vernehmlassung vom 3. März 2016 auf Abweisung der Beschwerde. Infolge Einführung des Kapitaleinlageprinzips per 1. Januar 2011 könne eine Überführung vom Privatvermögen einer natürlichen Person ins Geschäftsvermögen einer natürlichen oder juristischen Person nur mehr zum Verkehrswert erfolgen. Die Gesamtparzelle habe sich zunächst im Privatvermögen von B._____ sel. und danach in jenem des Beschwerdeführers und seiner Schwester befunden. Dies habe sich durch die Stockwerkeigentumsbegründung im Jahr 2008 nicht geändert. Erst mit der Erbteilung am 11. August 2011 sei die Stockwerkeigentumseinheit ins Alleineigentum des Beschwerdeführers übergegangen. Damit sei die Stockwerkeigentumseinheit infolge geschäftlicher Nutzung ins Geschäftsvermögen zu überführen gewesen, wodurch der steuerbe gründende Tatbestand eingetreten sei.

- 5 -

E. 8

Am 15. März 2016 hielt der Beschwerdeführer replicando an seinem Antrag fest. Es sei nicht nur ein kleiner Teil des Gebäudes geschäftlich genutzt worden. B._____ sel. und der Beschwerdeführer hätten dieselben Räumlichkeiten geschäftlich genutzt, es habe nach der Geschäftsübergabe keine Änderung der geschäftlich genutzten Räume stattgefunden. Bei der Einbuchung der Liegenschaft handle es sich nur um den buchhalterischen Nachvollzug einer bereits bestehenden Tatsache.

E. 9

Am 17. März 2016 hielt die Beschwerdegegnerin duplicando an ihren Anträgen fest. Die Überführung der fraglichen Stockwerkeigentumseinheit 50'783 sei durch die Anordnung und Aufnahme als Geschäftsvermögen in der Veranlagung 2011 erfolgt, spätestens aber im Jahr 2013, als der Beschwerdeführer die buchhalterische Einbuchung selbst vollzogen habe. Es sei unbestritten, dass die Räumlichkeiten, welche heute die strittige Stockwerkeigentumseinheit bildeten, bereits früher geschäftlich genutzt worden seien. Dies sei jedoch für die Beurteilung nicht wesentlich.

E. 10

Am 21. März 2016 wies der Beschwerdeführer noch darauf hin, dass der Steuerkommissär anlässlich einer Revision schriftlich darauf hingewiesen habe, dass in der Einzelfirma Fr. 628'400.-- aktiviert und auf der Passivseite der Teil der Hypothek in der Höhe von Fr. 204'240.-- passiviert werden müssten. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie im angefochtenen Einspracheentscheid vom 2. Februar 2016 wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

- 6 - Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Anfechtungsobjekt des vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bildet der Einspracheentscheid vom 2. Februar 2016 betreffend kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuer, mit welchem die Beschwerdegegnerin die Einsprache vom 21. Januar 2016 in Bezug auf den

vorliegend strittigen Grundstückgewinnsteuerbetrag von Fr. 55'306.70 abgewiesen 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 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 Einspracheentscheids berührt und weist ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung auf (vgl. Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. b) Streitig und zu prüfen ist die Rechtmässigkeit des von der Beschwerdeführerin aufgrund eines Veräusserungspreises von Fr. 628'400.-- und Anlagekosten von gesamthaft Fr. 252'164.-- veranlagten Grundstückgewinns von Fr. 376'236.--, woraus eine kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuer von je Fr. 27'653.35, gesamthaft somit Fr. 55'306.70, resultierte. Dabei sind sich die Parteien insofern einig, als die fraglichen Räumlichkeiten, mithin die heutige Stockwerkeigentumseinheit 50'783,

- 7 - schon früher (auch durch den Vater des Beschwerdeführers) geschäftlich genutzt wurden und die geschäftliche Nutzung durch den Beschwerdeführer auch heute noch fortbesteht. Strittig und zu prüfen ist demgegenüber, ob die heutige Stockwerkeigentumseinheit 50'783 schon immer Geschäftsvermögen dargestellt hat und dementsprechend keine Überführung vom Privat- ins Geschäftsvermögen stattgefunden hat, wie dies vom Beschwerdeführer geltend gemacht und von der Beschwerdegegnerin bestritten wird. 2. a) Das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) verpflichtet die Kantone, sämtliche Gewinne, die sich bei der Veräusserung eines Grundstücks des Privatvermögens oder eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücks sowie von Anteilen daran, ergeben, zu besteuern, soweit der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis oder Ersatzwert zuzüglich Aufwendungen) übersteigt (Art. 12 Abs. 1 StHG). Damit müssen die Kantone zwingend die Veräusserung von im Gesamteigentum oder Miteigentum stehenden Anteilen an Grundstücken der Grundstückgewinnsteuer unterwerfen (vgl. ZWAHLEN/NYFFENEGGER, in: ZWEIFEL/BEUSCH [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG], 3. Aufl., Basel 2017, Art. 12 Rz. 26). Gemäss Art. 6 des Gesetzes über die Gemeinde- und Kirchensteuern (GKStG; BR 720.200) i.V.m. Art. 45 ff. StG erheben auch die Bündner Gemeinden eine Grundstückgewinnsteuer in der Höhe der Kantonssteuer. b) Das StHG erlaubt es den Kantonen weiterhin, Grundstückgewinne nach dem monistischen oder dem dualistischen System zu besteuern. Die Kantone können also weiterhin entweder alle Grundstückgewinne mit einer besonderen Einkommenssteuer erfassen – das sog. monistische («Zürcher») System –, oder aber die Grundstückgewinne des Geschäftsver-

- 8 - mögens mit der ordentlichen Einkommens- oder Gewinnsteuer und die Gewinne auf den privaten Grundstücken mit einer besonderen Einkommenssteuer erfassen – das sog. dualistische («St. Galler») System (ZWAHLEN/NYFFENEGGER, a.a.O., Art. 12 Rz. 3;

MEIER-MAZZUCATO, *Steuern Schweiz – Grundriss zu den eidgenössischen und kantonalen Steuern mit Beispielen und Darstellungen*, Bern 2015, S. 778). Der Kanton Graubünden erhebt die Grundstückgewinnsteuer auf der Veräusserung von Grundstücken nach dem dualistischen System. Dementsprechend unterliegen der Grundstückgewinnsteuer gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. a StG insbesondere Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens, während Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens grundsätzlich mit der ordentlichen Einkommens- (vgl. Art. 18 Abs. 2 StG) oder Gewinnsteuer (Art. 79 ff. StG) erfasst werden, je nachdem, ob eine natürliche oder eine juristische Person ein Grundstück veräussert. Gemäss Art. 42 Abs. 1 StG wird die Steuerpflicht durch jede Veräusserung begründet, mit welcher Eigentum an einem Grundstück übertragen wird, wobei gemäss Art. 42 Abs. 2 lit. b StG die Überführung eines Grundstücks vom Privat- in das Geschäftsvermögen der Veräusserung gleichgestellt ist. c) Art. 42 Abs. 2 lit. b StG (vgl. auch Art. 12 Abs. 2 lit. b StHG) umschreibt einen steuersystematischen Realisationstatbestand. Eine steuersystematische Realisation liegt vor, wenn ein weder zu einer buchmässigen noch zu einer echten Auflösung von stillen Reserven führender Vorgang bewirkt, dass eine bisherige potentielle Besteuerungsmöglichkeit in Zukunft nicht mehr gewährleistet ist (BLUMENSTEIN/LOCHER, *System des schweizerischen Steuerrechts*, 7. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016, S. 332). Im Zusammenhang mit der Grundstückgewinnbesteuerung nach dem dualistischen Modell liegt die steuersystematische Realisierung darin begründet, dass durch Überführung von Privatvermögen in das Geschäftsvermögen gleichzeitig ein Wechsel in der Art der Besteuerung stattfindet: ein allfälli-

-ger Veräusserungsgewinn wird inskünftig nicht mehr der Grundstückgewinnsteuer, sondern der Einkommens- oder Gewinnsteuer unterliegen (vgl. WEIDMANN/GROSSMANN/ZIGERLIG, *Wegweiser durch das schweizerische Steuerrecht*, 6. Aufl., Muri-Bern 1999, S. 225). Mit der Qualifizierung dieser steuersystematischen Realisation als Veräusserung in Art. 42 Abs. 2 lit. b StG wird sichergestellt, dass trotz des Wechsels des Besteuerungssystems die Grundstückgewinnsteuer in vollem Umfang – bemessen auf den Zeitpunkt des Wechsels – erhoben werden kann (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Luzern LGVE 2000 II Nr. 34 vom 3. Januar 2000 E.3c/bb). Sinn und Zweck des steuersystematischen Realisationstatbestands von Art. 42 Abs. 2 lit. b StG ist es somit, im Bereich des dualistischen Systems der Grundstückgewinnbesteuerung den vor der Privateinlage aufgelaufenen sowie den nach diesem Zeitpunkt eingetretenen Mehrwert je der sachlich richtigen Steuer zuzuführen. Mit anderen Worten soll gemäss Art. 42 Abs. 2 lit. b StG anlässlich des Wechsels im steuerrechtlichen Status über den bisher aufgelaufenen Mehrwert abgerechnet werden bzw. soll dieser Mehrwert noch vor dem Wechsel über die Grundstückgewinnsteuer erfasst werden (vgl. Urteile des Bundesgerichtes 2C_708/2010 vom 28. Januar 2011 E.2.4, 2P.130/2003 vom 28. Mai 2004 E.4.4; ZWAHLEN/NYFFENEGGER, a.a.O., Art. 12 Rz. 36; vgl. auch Botschaft zu den Bundesgesetzen über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden sowie über die direkte Bundessteuer vom 25. Mai 1983, BBl 1983 III 1 S. 101). d) Steuerpflichtig ist gemäss Art. 45 Abs. 1 StG der Veräusserer eines Grundstücks. Steuerbar ist grundsätzlich der Veräusserungsgewinn im Sinne von Art. 46 Abs. 1 StG, d.h. der Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt. Bei der Überführung eines Grundstücks sowie von Anteilen daran vom Privat- ins Geschäftsvermögen ergibt sich der steuerbare

Grundstücksgewinn aus der Differenz zwischen Anlagekosten und Verkehrswert des Grundstücks. Die

- 10 - zwingende Überführung eines Grundstücks vom Privat- ins Geschäfts- vermögen zum Verkehrswert ergibt sich bei Überführungen von Grund- stücken vom Privatvermögen einer natürlichen Person ins Geschäftsver- mögen einer juristischen Person zwingend aufgrund des seit 1. Januar 2011 geltenden Kapitaleinlageprinzips (vgl. Botschaft der Regierung des Kantons Graubünden an den Grossen Rat zur Teilrevision des Steuerge- setzes vom 24. Februar 2009, Heft Nr. 21/2008 - 2009, S. 1618). Indes hat – wie nachstehend erläutert – auch die Überführung eines Grund- stücks vom Privatvermögen einer natürlichen Person in dessen Geschäfts- vermögen zum Verkehrswert zu erfolgen. Wie vorstehend dargestellt (vgl. E.2c) wird mit der Qualifizierung der Überführung von Grundstücken so- wie von Anteilen daran vom Privat- ins Geschäftsvermögen als Veräusse- rung (vgl. Art. 42 Abs. 2 lit. b StG bzw. Art. 12 Abs. 2 lit. b StHG) sicher- gestellt, dass trotz des Wechsels in der Art der Besteuerung (ein allfälliger Veräusserungsgewinn unterliegt künftig nicht mehr der Grundstückge- winnsteuer, sondern der Einkommenssteuer) die Grundstückgewinnsteu- er in vollem Umfang – bemessen auf den Zeitpunkt des Wechsels – er- hoben werden kann. Mit anderen Worten soll anlässlich des Wechsels im steuerrechtlichen Status über den gesamten bisher aufgelaufenen Mehr- wert abgerechnet werden. Wenn die Grundstückgewinnsteuer beim Wechsels des Besteuerungssystems aber in vollem Umfang erhoben werden soll, so hat die Überführung eines Grundstücks vom Privatvermö- gen einer natürlichen Person in dessen Geschäftsvermögen zwingend zum Verkehrswert zu erfolgen, ansonsten die Grundstückgewinnsteuer eben nicht in vollem, sondern bloss in einem reduzierten Umfang erhoben würde. Dementsprechend hat aber auch die Überführung einer Liegen- schaft aus dem Privatvermögen einer natürlichen Person in dessen Ge- schäftsvermögen zum Verkehrswert zu erfolgen. Unter dem Verkehrswert versteht man den objektiven Marktwert eines Vermögensobjekts. Dieser entspricht dem Preis, der bei einer Veräusserung im gewöhnlichen Ge- schäftsverkehr mutmasslich zu erzielen ist, den also ein unbefangener

- 11 - Käufer unter normalen Umständen zu zahlen bereit wäre (vgl. BGE 128 I 240 E.3.1.2, 124 I 193 E.4b; Urteil des Bundesgerichtes 2C_450/2013 vom 5. Dezember 2013 E.2.1; StE 2014 B 52.42 Nr. 8). Be- helfsmässig wird in der Regel für die Bestimmung des Verkehrswerts auf die amtliche Verkehrswertschätzung abgestellt (vgl. St. Galler Steuerbuch [StB] 135 Nr. 1). 3. Vorliegend war B._____ sel. bis zu seinem Ableben am 5. Februar 2006 Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses auf Parzelle 2726 in der Gemeinde X._____. Dieses hielt er aufgrund einer überwiegenden priva- ten Nutzung (Vermietung) stets im Privatvermögen. Ein geringer Teil der Liegenschaft wurde bereits von B._____ sel. geschäftlich für den Betrieb seiner Einzelfirma genutzt. Auch nachdem B._____ sel. im Jahr 2004 die Einzelfirma an seinen Sohn und heutigen Beschwerdeführer übertragen hatte (vgl. Kaufvertrag zwischen B._____ sel. und dem Beschwerdeführer [Akten der Beschwerdegegnerin [Bg-act.] 3]), behielt er die Liegenschaft nach wie vor in seinem Eigentum und vermietete einige geschäftliche Räumlichkeiten davon an seinen Sohn (vgl. definitive Veranlagungsverfü- gung Kantons und Gemeindesteuer 2005 von B._____ und seiner Ehe- frau sel. vom 21. Juni 2007 [Bg-act. 2]). Sachenrechtlich war die Liegen- schaft zum damaligen Zeitpunkt eine Einheit, welche infolge der überwie- genden nicht-geschäftlichen Nutzung – lediglich ein quotenmässiger An- teil von 186/1000 (= 18.6 %) an der Gesamtliegenschaft wurde geschäft- lich genutzt (vgl. Handänderungsanzeige

infolge Erbteilung vom 25. August 2011 [Bg-act. 5]) – dem Privatvermögen zugewiesen war (Präponderanzmethode, vgl. Art. 18 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer [DBG; SR 642.11] sowie Art. 18 Abs. 2 StG). Mit dem Ableben von B._____ sel. und seiner Ehefrau im Jahr 2006 ging die Liegenschaft kraft Universalsukzession ins Privatvermögen des Beschwerdeführers und seiner Schwester über (vgl. Art. 560 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]). Dies änderte sich auch nicht durch die

- 12 - Stockwerkeigentumsbegründung durch den Beschwerdeführer und seiner Schwester im Jahr 2008, verblieben die Stockwerkeigentumseinheiten doch zunächst im ungeteilten Gesamteigentum des Beschwerdeführers und seiner Schwester (vgl. Handänderungsanzeige infolge Erbteilung vom 25. August 2011 [Bg-act. 5]). Dementsprechend war eine Zuteilung der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten bzw. eine Überführung derselben in das Geschäftsvermögen aufgrund der Präponderanzmethode zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich. Folgerichtig hat der Beschwerdeführer die Liegenschaft auch nach der Stockwerkeigentumsbegründung weiterhin im Privatvermögen deklariert (vgl. Deklaration unverteilter Erbschaft 2009 und 2010 vom 25. August 2010 [Bg-act. 16.5] bzw. 29. August 2011 [Bg-act. 16.6]). Erst mit der am 11. August 2011 erfolgten Erbteilung ging die fragliche Stockwerkeigentumseinheit 50'783 (Büros, Lager- und Garagenräume im Erd- und Untergeschoss) ins Alleineigentum des Beschwerdeführers über. Gleichzeitig mit der Überführung der fraglichen Stockwerkeigentumseinheit ins Alleineigentum des Beschwerdeführers erfolgte auch eine Überführung der fraglichen Stockwerkeigentumseinheit vom Privat- ins Geschäftsvermögen des Beschwerdeführers. Während sich vor der Erbteilung vom 11. August 2011 die insgesamt sieben Stockwerkeigentumseinheiten des Wohn- und Geschäftshauses nämlich noch im ungeteilten Gesamteigentum des Beschwerdeführers und seiner Schwester befanden mit einem geschäftlich genutzten Anteil von gesamthaft 186/1000 bzw. 18.6 %, wurde die ausschliesslich (bzw. zumindest überwiegend) geschäftlich genutzte Stockwerkeigentumseinheit 50'783 dem Beschwerdeführer infolge der Erbteilung vom 11. August 2011 zu Alleineigentum zugewiesen (vgl. BGF-Berechnung Erd- und Untergeschoss Betrieb [Akten des Beschwerdeführers [Bf-act.] 2]). Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Stockwerkeigentumseinheiten gemäss Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB eigene Grundstücke bilden, hat die Beschwerdegegnerin anlässlich der Veranlagung der Kantons- und Gemeindesteuer 2011 zu Recht eine Überführung

- 13 - der fraglichen Stockwerkeigentumseinheit 50'783 vom Privat- ins Geschäftsvermögen des Beschwerdeführers verfügt und folgerichtig die Stockwerkeigentumseinheit als Geschäftsvermögen auch zum Überführungswert vermögensbesteuert (vgl. definitive Veranlagungsverfügung Kantons- und Gemeindesteuer 2011 vom 23. Januar 2014 [Bg-act. 6]). Dementsprechend hat sich mit der Erbteilung vom 11. August 2011 und der damit einhergehenden Überführung der Stockwerkeigentumseinheit 50'783 vom Privat- ins Geschäftsvermögen des Beschwerdeführers aber auch der steuerbegründende Tatbestand von Art. 42 Abs. 2 lit. b StG (bzw. Art. 12 Abs. 2 lit. b StHG) realisiert, weshalb die Beschwerdegegnerin auf der Überführung grundsätzlich zu Recht eine Grundstückgewinnsteuer erhoben hat. Wenn der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, dass der fragliche Liegenschaftsteil schon immer Geschäftsvermögen darstellt, verkennt er, dass die unstrittig seit geraumer Zeit bestehende geschäftliche Nutzung des fraglichen Liegenschaftsteils nicht gleichzeitig und

zwingend dazu führt, dass dieser Liegenschaftsteil auch Geschäftsvermögen darstellt. Vielmehr ist für die Qualifikation als Geschäftsvermögen nach der Präponderanzmethode von Art. 18 Abs. 2 DBG bzw. Art. 18 Abs. 2 StG entscheidend, ob die gesamte Liegenschaft ganz oder vorwiegend geschäftlich genutzt wird. Dies war vorliegend vor der Erbteilung vom 11. August 2011 – wie vorstehend dargestellt – offenkundig nicht der Fall. Erst mit der Erbteilung vom 11. August 2011 ging die ausschliesslich (bzw. zumindest überwiegend) geschäftlich genutzte Stockwerkeigentumseinheit 50'783 (Büros, Lager- und Garagenräume im Erd- und Untergeschoss) ins Alleineigentum des Beschwerdeführers und damit auch in dessen Geschäftsvermögen über. 4. Wie gesehen ergibt sich der steuerbare Grundstücksgewinn bei der Überführung eines Grundstücks sowie von Anteilen daran vom Privatins Geschäftsvermögen aus der Differenz zwischen Anlagekosten und Verkehrswert des Grundstücks (vgl. vorstehend E.2d). Der Verkehrswert der

- 14 - fraglichen Stockwerkeigentumseinheit 50'783 in der Höhe von Fr. 628'400.-- wurde in der Veranlagungsverfügung vom 6. Januar 2016 von der amtlichen Schätzung vom 10. April 2013 (Bg-act. 8) übernommen, deren Werte gemäss konstanter Praxis des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden für die Steuerbehörden grundsätzlich verbindlich sind (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden A 15 21 vom 22. März 2017 E.4a, A 15 13 vom 19. Januar 2016 E.2c, A 13 59 vom 4. März 2014 E.3c, A 10 29 vom 23. April 2010 E.2, A 07 44 vom 22. Januar 2008 E.2, A 04 52 vom 19. Oktober 2004 E.2, A 01 25 vom 10. Juli 2001 E.2c; PVG 2002 Nr. 24, 2000 Nr. 47, 1997 Nr. 37). Die Anlagekosten in der Höhe von gesamthaft Fr. 252'164.-- werden vom Beschwerdeführer nicht bestritten, weshalb sich weitere Ausführungen dazu erübrigen. Vor diesem Hintergrund ist der aufgrund eines Verkehrswerts von Fr. 628'400.-- und eines Anlagewerts von Fr. 252'164.-- ermittelte Grundstücksgewinn in der Höhe von Fr. 376'236.-- sowie auch die sich daraus ergebende Grundstücksgewinnsteuer von kantonal und kommunal je Fr. 27'653.35 (15 % von Fr. 376'236.-- = Fr. 56'435.40 abzüglich einer Reduktion für Eigentumsdauer von Fr. 28'782.05) nicht zu beanstanden. Daran vermag der in der Steuererklärung für Grundstücksgewinne vom 24. November 2015 (Bg-act. 9) sowie in der Triplik vom 21. März 2016 enthaltene Hinweis des Beschwerdeführers, wonach er aufgrund eines Schreibens der Beschwerdegegnerin (Präponderanzmethode) in der Einzelfirma auch die Hypothek über Fr. 204'240.-- habe passivieren müssen, nichts zu ändern. Einerseits hat die Beschwerdegegnerin im vom Beschwerdeführer erwähnten Schreiben vom 26. Februar 2014 (Bg-act. 7) einzig festgehalten, dass die Stockwerkeigentumseinheit 50'783 Geschäftsvermögen darstelle und dementsprechend in der Buchhaltung zum Verkehrswert einzubuchen sei. Dass auch die Hypothek in die Einzelfirma zu überführen sei, hat die Beschwerdegegnerin im erwähnten Schreiben indes nicht explizit angeordnet. Andererseits spielt es für die Berechnung des Grundstücksgewinns keine Rolle, ob die fragliche Stockwerkeigen-

- 15 - tumseinheit durch Eigenmittel oder teilweise durch Fremdkapital in Form einer Hypothek finanziert wird. Entscheidend ist, dass sich der Grundstücksgewinn bei der Überführung eines Grundstücks vom Privatins Geschäftsvermögen – wie gesehen – aus der Differenz zwischen Anlagekosten und Verkehrswert des Grundstücks ergibt. Die Finanzierung des Grundstücks und dementsprechend auch eine allfällige Passivierung einer Hypothek in der Buchhaltung der Einzelfirma sind somit für die Berechnung des Grundstücksgewinns nicht von Bedeutung. 5. a) Nach dem vorstehend Gesagten erweist sich

der angefochtene Einspracheentscheid vom 2. Februar 2016 betreffend kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuer als rechtens, was zu seiner vollumfänglichen Bestätigung und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde führt. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zulasten des Beschwerdeführers. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zusteht. Demnach erkennt das Gericht:

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