

# GR\_GERICHTE A 2011 58 vom 27. März 2012

GR Gerichte, 2012-03-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_A\\_2011\\_58](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2011_58)

FR: GR\_GERICHTE A 2011 58 du 27 mars 2012

IT: GR\_GERICHTE A 2011 58 del 27 marzo 2012

## Regeste

Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuer | Vermögenssteuer

## Erwägungen

### E. 4

a) Was die Parzelle Nr. 2-67 an der ...strasse ... betrifft, bringt die Beschwerdeführerin vor, diese sei seit dem 1. November 1987 ununterbrochen an die Familie ... vermietet. Bestandteil der Miete seien nicht nur das Haus, sondern das gesamte Grundstück mitsamt den betreffenden Landreserven. Es bestehe weder die Absicht noch ein Plan, das zusätzliche Land je in eine separate Parzelle abzutrennen und eventuell separat zu überbauen oder zu verkaufen. Daher sei die spezielle Besteuerung der getrennt bewerteten Landreserve unzulässig. b) Wie vorstehend bereits unter Erwägung 3b erläutert, gilt gemäss Art. 56 Abs. 1 StG als Steuerwert von Grundstücken der Verkehrswert unter angemessener Berücksichtigung des Ertrages und der Ertragsfähigkeit. Dabei ist bei der Bestimmung des Verkehrs- sowie des Ertragswertes auf die amtliche Schätzung abzustellen. Im vorliegenden Fall ist somit die neue amtliche Schätzung vom 12. Februar 2010 massgebend, welche die Liegenschaft als „Einfamilienhaus mit Nebenbauten und zusätzliches Land“ umschreibt und den Mietwert auf Fr. 14'400.--, den Ertragswert auf Fr. 208'700.-- und den Verkehrswert auf Fr. 1'825'000.-- einschliesslich der Landreserve im Wert von Fr. 880'000.-- festlegt. Die erwähnte Gebäudeschätzung weist auf Seite 2 einerseits den Verkehrswert des sich auf dieser Parzelle befindenden Einfamilienhauses (inkl. Schopfanbau, Schopf, Waschhaus, Anbau Einfamilienhaus) und andererseits den Verkehrswert des zusätzlichen Landes (Landreserve; 1100m<sup>2</sup> zu Fr. 800.-- pro m<sup>2</sup>) separat aus. Eine separate Bewertung einzelner Teile der gleichen Parzelle erfolgt in Beachtung von Art. 7 des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen (SchG) gemäss kantonaler Schätzungspraxis nur, wenn eine Abparzellierung eines Teils unter Würdigung der Gesamtumstände tatsächlich möglich wäre. Ob eine Abparzellierung dem Willen des Eigentümers entspricht oder nicht, spielt dabei grundsätzlich keine Rolle. c) Vor dem Hintergrund, dass der Steuerverwaltung das Recht zusteht, bei jeder Steuerperiode eine erneute und umfassende Prüfung aller für die Veranlagung massgebenden Aspekte vorzunehmen und früher vorgenommene Würdigungen allenfalls zu ändern oder zu korrigieren, stellt

die offenbar neue Schätzungspraxis des kantonalen Schätzungsamtes in der Bauzone ohne Weiteres einen sachlich genügenden Grund dar, um im entsprechenden Veranlagungsjahr die bisherige Steuerveranlagung zu hinterfragen bzw. um für die neue Steuerveranlagung eine neue Gesamtwürdigung vorzunehmen. Bei der Parzelle Nr. 2-67 an der ...strasse ... an bevorzugter Wohnlage inmitten eines Wohnquartiers in ... geht es nicht um eine landwirtschaftliche Pacht, sondern um eine Vermietung an dieselbe Familie basierend auf

einem Mietvertrag datiert vom 2. November 1987 für ein 3-Zimmer-Einfamilienhaus mitsamt Umschwung zu einem Mietpreis von anfänglich Fr. 600.-- pro Monat und einem Mietzins gemäss Schätzungsunterlagen vom 12. Februar 2010 von nun jährlich Fr. 14'400.--. Eine landwirtschaftliche Nutzung erwähnter Parzelle liegt nicht vor. Vor dem Hintergrund, dass eine bevorzugte Besteuerung der Gleichbehandlung übriger Landeigentümer für den Fall, dass sich ein Eigentümer eine grössere Landreserve zur freien Verfügung hält, etwa um die freie Aussicht zu behalten oder sich einer unmittelbaren Verbauung zu entziehen, nicht vorgehen darf, erscheint die separate Berücksichtigung und Bewertung der Landreserve gemäss neuer amtlicher Schätzung als sachlich begründet. Die Steuerverwaltung hat demnach bei der Besteuerung der Parzelle Nr. 2-67 an der ...strasse ... zu Recht auf die amtliche Schätzung vom 12. Februar 2010 abgestellt, weshalb die separate Bewertung der Landreserve und deren steuerliche Berücksichtigung zu zwei Dritteln (= Fr. 586'000.--) zu schützen ist.

## **E. 5**

a) Bezüglich der Parzelle Nr. 191 an der ...strasse ... legt die Beschwerdeführerin zusammengefasst dar, diese werde seit Jahrzehnten von einem Pächter landwirtschaftlich genutzt, weshalb eine privilegierte Besteuerung des Grundstücks i.S.v. Art. 57 Abs. 1 StG angebracht sei. b) Gemäss Pachtvertrag vom 24. Mai 1976 besteht bei der Parzelle Nr. 191 in der Tat eine landwirtschaftliche Pacht, welche bisher zur Besteuerung nach dem entsprechenden landwirtschaftlichen Ertragswert geführt hat. In der Zwischenzeit hat sich jedoch die Definition eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks gestützt auf Art. 14 Abs. 2 StHG schweizerisch fortentwickelt und

vereinheitlicht. In den Urteilen 2C\_11/2011 vom 2. Dezember 2011 und 2C\_539/2010 vom 15. Dezember 2010 hat das Bundesgericht die Definition eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks - wie vorstehend unter Erwägung 3c dargestellt - dahingehend präzisiert, dass der steuerrechtliche Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücks auch im Einklang mit den Zielsetzungen und Interessenabwägungen des bäuerlichen Bodenrechts, des Landwirtschaftsrechts sowie des Raumplanungsrechts konkretisiert werden muss. Dabei kann von einem ausnahmsweise steuerlich privilegierten Grundstück der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung zufolge lediglich dann gesprochen werden, wenn die für die Anwendung des BGGB gültigen Voraussetzungen erfüllt sind und das Grundstück tatsächlich überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird. Gemäss Art. 2 Abs. 1 erlangt das BGGB Geltung, wenn es sich um einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende Grundstücke handelt, die ausserhalb der Bauzone nach Art. 15 RPG liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist. Da es sich bei der Parzelle Nr. 191 um ein Grundstück in der Bauzone handelt, fällt Art. 2 Abs. 1 BGGB ausser Betracht. Darüber hinaus gilt das BGGB gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a neben weiteren, vorliegenden nicht relevanten Fällen, auch für Grundstücke und Grundstücksteile mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen, einschliesslich angemessenem Umschwung, die in einer Bauzone liegen und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören. Bei der Parzelle Nr. 191 handelt es sich um ein in der Bauzone gelegenes Grundstück, auf welchem ein Stall steht, dessen landwirtschaftliche Nutzung im vorliegenden Verfahren jedoch nicht nachgewiesen wurde. Gemäss als Beweis vorgelegtem – an sich altem und in gewissen Teilen sicher auch überholtem - Pachtvertrag vom 24. Mai 1976 sind sowohl der Stall als auch der Garten explizit von der Pacht ausgenommen. Folglich unterliegt das entsprechende Grundstück nicht dem BGGB, handelt es sich doch hierbei nicht um ein Grundstück mit

landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen i.S.v. Art. 2 Abs. 2 lit. a BGG. Eine privilegierte steuerliche Behandlung dieser Parzelle ist daher bereits vor diesem Hintergrund höchst fraglich. Im Übrigen ist im konkreten Fall anhand der von der Steuerpflichtigen eingereichten Unterlagen auch nicht erwiesen, dass die Parzelle Nr. 191 an der ...strasse ... tatsächlich überwiegend land-

oder forstwirtschaftlich genutzt wird. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass der Nachweis für steuerbegründende Tatsachen der Steuerbehörde, der Beweis für steueraufhebende bzw. steuermindernde Tatsachen dagegen grundsätzlich der Steuerpflichtigen obliegt und die Steuerpflichtige insoweit die Folgen der Beweislosigkeit trägt, kann im vorliegenden Fall, da die Steuerpflichtige keine aktuellen Unterlagen einreichte, welche eine überwiegende landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ausweisen würden, davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf die Parzelle Nr. 191 an der ...strasse ... keine überwiegende landwirtschaftliche Nutzung vorliegt. Der Pachtvertrag vom 24. Mai 1976, laut welchem der Stall und der Garten sowie die Obstbäume in der Pacht nicht inbegriffen sind und überdies auch ein Weidegang ausdrücklich untersagt ist, legt denn auch vielmehr den Schluss nahe, dass die betreffende Parzelle nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Die einzige Tätigkeit des Pächters besteht jedenfalls darin, das Wiesland jährlich wiederkehrend zu mähen, wobei das anfallende Futter als Grün- oder Dürffutter geerntet werden kann. Ausserdem befindet sich das Grundstück mitten in einem Wohnquartier in einer Bauzone, was eine Viehhaltung oder eine anderweitige landwirtschaftliche Nutzung ohnehin massgebend erschwert. c) Somit ist festzuhalten, dass die Parzelle Nr. 191 an der ...strasse ... nicht dem BGG unterliegt, da es sich bei der Parzelle nicht um ein Grundstück mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen handelt und die überwiegende landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks im vorliegenden Verfahren nicht ausreichend nachgewiesen wurde. Die neue Praxis des Bundesgerichts, wonach von einem steuerlich privilegierten Grundstück nur dann gesprochen werden kann, wenn die für die Anwendung des BGG gültigen Voraussetzungen erfüllt sind und das Grundstück tatsächlich überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird, ist auch hier ein sachlicher Grund, um die Verhältnisse im neuen Veranlagungsjahr einer Gesamtüberprüfung zu unterziehen. Die vorteilhafte Besteuerung nach Art. 57 Abs. 1 StG zum reinen landwirtschaftlichen Ertragswert ist somit zu Recht nun abgesprochen worden.

## **E. 6**

Zusammenfassend ergibt sich demnach, dass die kantonale Steuerverwaltung betreffend der Parzelle Nr. 2-67 an der ...strasse ... die Landreserve zu Recht analog der amtlichen Schätzung vom 12. Februar 2010 getrennt von den sich auf dieser Parzelle noch befindenden Bauten im Wert von Fr. 453'000.-- bewertet und zu zwei Dritteln des Verkehrswertes (= Fr. 586'000.--) besteuert hat. Auch mit Bezug auf die Parzelle Nr. 191 an der ...strasse ... hat die kantonale Steuerverwaltung das Bauland mit einer Fläche von 5400 Quadratmetern zu Recht zu zwei Dritteln des Verkehrswertes (= Fr. 2'160'000.--) veranlagt. Der angefochtene Einspracheentscheid vom 5. Dezember 2011 erweist sich vor diesem Hintergrund als korrekt, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

## **E. 7**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Verfahrenskosten zulasten der Beschwerdeführerin. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich- rechtlichen

Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 371.-- zusammen Fr. 2'871.-- gehen zulasten von ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.

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