

# GR\_GERICHTE A 2013 21 vom 11. September 2013

GR Gerichte, 2013-09-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_A\\_2013\\_21](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2013_21)

FR: GR\_GERICHTE A 2013 21 du 11 septembre 2013

IT: GR\_GERICHTE A 2013 21 del 11 settembre 2013

## Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Beschwerde

## Erwägungen

### E. 4

In seiner Replik vom 6. Mai 2013 präzisierte der Beschwerdeführer seinen Antrag dahingehend, dass mit der Veranlagung einer Grundstückgewinnsteuer bis zur definitiven Lösung oder aber bis zur Erfüllung des Kaufvertrages zugewartet werden solle. Eine jetzige Veranlagung erweise sich auf jeden Fall als nicht machbar und wäre ein

- 5 - Unterfangen auf fragwürdiger und unseriöser Basis. Die Übernahme des Grundstückes in O.1.\_\_\_\_\_ sei klar inklusive Restzahlung und Sicherstellung bis 31. Dezember 2012 vereinbart worden. Der Vertrag sei nun aber nicht vollständig erfüllt worden, da die Leistung nur teilweise erfolgt sei. Grundsätzlich strebe er noch immer die komplette Vertragserfüllung an und werde hierfür alles Nötige unternehmen. Das Geschäft sei schliesslich noch nicht gemäss den Bedingungen des Kaufvertrages abgeschlossen. Dies gehe aber ins grosse Geld, ein Resultat sei damit auch noch nicht erzielt, terminlich nicht absehbar und nur bedingt beeinflussbar. Die noch nicht bekannten Auslagen würden jedenfalls eine Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer verunmöglichen. Vielleicht könne er das Grundstück auch noch einem weiteren Erwerber weiterverkaufen, aber auch dies sei zur Zeit noch offen.

### E. 5

In ihrer Duplik vom 14. Mai 2013 bestätigte die Beschwerdegegnerin ihre bisherigen Anträge und Begründungen. Sie sei auf jeden Fall nicht bereit, das Veranlagungsverfahren bis zum Abschluss der allenfalls in Aussicht gestellten Prozesse oder Weiterverkäufe zu sistieren. Schliesslich machte die Beschwerdegegnerin erneut auf die Möglichkeit eines Revisionsgesuches aufmerksam.

### E. 6

Anschliessend reichte der Beschwerdeführer noch zwei weitere Schreiben nach, in welchen er vorab die seinerseits eingeleiteten Betreibungsbegehren vom 12. Februar 2013 und 15. April 2013 dokumentierte und die diesbezüglichen Antworten des Betreibungsamtes O.2.\_\_\_\_\_ vom 13. Februar 2013 und 6. Juni 2013 beilegte. Die Beschwerdegegnerin verzichtete ihrerseits auf die Abgabe weiterer Stellungnahmen.

- 6 - Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bilden der Einspracheentscheid der kantonalen Steuerverwaltung vom 21. März 2013 respektive die diesem zugrunde

liegende Veranlagungsverfügung der kantonalen und kommunalen Grundstückgewinnsteuer vom 16. August 2012. Streitig und zu prüfen ist die Frage, ob die kantonale Steuerverwaltung die Grundstückgewinnsteuer in der Höhe von Fr. 96'142.50 bereits veranlagern durfte, obwohl der Kaufvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und dem Käufer des Grundstücks Nr. 3187 in O.1. \_\_\_\_\_ noch nicht gänzlich erfüllt worden ist.

2. a) Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. a des Steuergesetzes für den Kanton Graubünden (StG; BR 720.000) Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens. Die Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) stellt den Veräusserungsgewinn dar (Art. 46 StG), welcher die Steuerbemessungsgrundlage bildet. Grundsätzlich geht es bei der Grundstückgewinnsteuer um eine reine Rechtsverkehrsteuer, welche auf Grund des Abschlusses des Rechtsgeschäftes ausgelöst wird. Der Beschwerdeführer vermengt vorliegend offensichtlich Vertragsabschluss und Vertragserfüllung. Für die Realisation eines Anspruches bei Grundstückverkäufen und auch bei anderen Geschäften gilt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung, dass mit dem Vertragsabschluss in der Regel ein fester Anspruch auf die Gegenleistung entsteht, welcher einen steuerbaren Einkommenszugang darstellt. Auch

- 7 - deshalb ist gemäss Bundesgericht mit der Besteuerung nicht bis zur Vertragserfüllung, das heisst bis zur Eintragung der Handänderung im Grundbuch zuzuwarten (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 2A.475/2002 vom 31. März 2003 E.3.2, BGE vom 1. November 1991, publiziert in: StE 1992 B 21.2 Nr. 6, E.3b). Eine Ausnahme zu dem soeben dargelegten Grundsatz der Einkommensrealisierung bei klassischen Grundstück- verkäufen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses besteht dort, wo die Erfüllung der Forderung als unsicher erscheint. In diesen Fällen ist nicht auf den Zeitpunkt des Forderungserwerbs, sondern auf die tatsächliche Erfüllung der Forderung abzustellen (vgl. BGE 105 Ib 242, E.4a). Ansonsten ist aber der effektive Zahlungstermin unerheblich, weil eben der feste, unbedingte und realisierbare Rechtsanspruch auf die Erfüllung der Forderung mit Vertragsabschluss entstand (vgl. die Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 09 53 vom 16. Februar 2010 E.2a, A 09 26 vom 10. November 2009 E.2a und b sowie 751/94 vom 16. Mai 1995). Diese Praxis bezüglich Realisations- und Besteuerungszeitpunkt wurde in PVG 2006 Nr. 14 einer eingehenden Überprüfung unterzogen. Dabei ist der Grundsatz der Realisation der Einkünfte aus Grundstückverkäufen in dem Zeitpunkt, in welchem der Kaufvertrag durch öffentliche Beurkundung rechtsgültig abgeschlossen worden ist und der Verkäufer einen festen Rechtsanspruch auf die Gegenleistung erworben hat, voll bestätigt worden. Die durch die Praxis des Bundesgerichts und des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden gemachten Ausnahmen (Unsicherheit bzw. spätere Überbauung des Grundstücks) treffen für den vorliegenden Fall nicht zu, so dass es beim Grundsatz bleibt (vgl. das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 09 26 vom 10. November 2009 E.2c). b) Entsprechend dem Gesagten ist vorliegend der Grundstücksgewinn mit Vertragsabschluss rechtsverbindlich entstanden und realisiert worden.

- 8 - Der Beschwerdeführer bestätigt zudem noch selber, dass er gestützt darauf noch immer versuchen werde, die Vertragserfüllung auch bezüglich der noch offenen Beträge von Fr. 150'000.-- plus Quartalszinsen durchzusetzen, erwähnt aber auch noch andere mögliche Prozessaussichten und Varianten, wie er das Geschäft allenfalls abwickeln werde. Grundsätzlich ist somit die beanstandete Veranlagung zu Recht vorgenommen worden.

Nachdem der Beschwerdeführer trotz mehrmaliger Aufforderung keine entsprechende Steuererklärung eingereicht hat und in seinem letzten Schreiben vor der Veranlagung einen Aufwand von bisher ca. Fr. 30'000.-- geltend gemacht hat, der in der Veranlagung auch berücksichtigt worden ist, ist die vorgenommene Veranlagung auch aus dieser Sicht nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführer selbst hat die verkaufte Liegenschaft am 27. August 2008 geschenkt bekommen, sodass dies als grundstückgewinnsteuerauf-schiebender Tatbestand zu Recht unberücksichtigt geblieben ist. Eine Sistierung der Veranlagung bzw. der entsprechenden Grundstück-gewinnsteuer ist, wenn die kantonale Steuerverwaltung diese ablehnt, auch nicht zu beanstanden. Bei nachträglicher rückwirkender (ex-tunc) Aufhebung oder Änderung des massgebenden Kaufvertrages hat die kantonale Steuerverwaltung ein mögliches Revisionsgesuchverfahren zu Recht ausdrücklich vorbehalten. Die Beschwerde ist somit unbegründet und abzuweisen. 3. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Kosten in der Höhe von Fr. 1'500.-- zulasten des Beschwerdeführers (Art. 73 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Eine Parteientschädigung steht der obsiegenden kantonalen Steuerverwaltung, welche im amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat, nicht zu (Art. 78 Abs. 2 VRG).

- 9 - Demnach erkennt das Gericht:

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