

# **GR\_GERICHTE A 2017 18 vom 30. Juni 2017**

GR Gerichte, 2017-06-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_A\\_2017\\_18](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2017_18)

FR: GR\_GERICHTE A 2017 18 du 30 juin 2017

IT: GR\_GERICHTE A 2017 18 del 30 giugno 2017

## **Regeste**

Grundstückgewinnsteuer | Beschwerde

## **Erwägungen**

### **E. 4**

Dagegen erhoben A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ am 18. Oktober 2016 Einsprache. Sie machten geltend, dass die Nebenkosten der Veräusserung nicht korrekt berücksichtigt worden seien. Die Anlagekosten hätten ursprünglich Fr. 50'000.-- betragen und der Steuersatz müsste 49 % von 30 sein. Der Zuschlag für die Geldentwertung sei seit 1952 zu berücksichtigen und es seien verschiedene wertvermehrnde Aufwendungen getätigt worden. Es sei ihnen nicht möglich gewesen, alle fehlenden Daten bereitzustellen; sie benötigten mehr Zeit.

### **E. 5**

Mit Auflage vom 18. Oktober 2016 forderte die kantonale Steuerverwaltung die Beibringung verschiedener Belege. Gleichzeitig wurde hervorge-

- 3 - hoben, dass der Steuersatz 49 % von 30 betrage und die Geldentwertung für die berücksichtigten Anlagekosten korrekt sei.

### **E. 6**

Am 28. Oktober 2016 reichte A.\_\_\_\_\_ zudem Einsprache gegen die definitiven Rechnungen der Grundstückgewinnsteuer ein.

### **E. 7**

Am 28. Oktober 2016 erläuterte der zuständige Sektionsleiter der kantonalen Steuerverwaltung per E-Mail das Zusammenspiel zwischen Veranlagung und definitiven Rechnungen.

### **E. 8**

Mit Auflage vom 7. Dezember 2016 forderte die kantonale Steuerverwaltung die Belege für die angeblich zu Unrecht nicht berücksichtigten Anlagekosten/Nebenkosten erneut auf. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass zwar im Verhältnis zum Kauf von 1952 eine grössere Teilfläche von 4'871 m<sup>2</sup> Bodenfläche veräussert worden sei. Beim massgeblichen Verkauf seien jedoch nur das Gartenhaus, der Geräteschopf und der Stall verkauft worden. Die Investitionskosten für das nicht verkaufte Wohnhaus würden somit bei der Gewinnermittlung ausser Betracht fallen.

### **E. 9**

Am 31. Januar 2017 forderte die kantonale Steuerverwaltung A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ abermals auf, die Belege für die angeblich zu Unrecht nicht berücksichtigten Anlagekosten/Nebenkosten endlich beizubringen.

#### **E. 10**

Am 20. Februar 2017 reichte A.\_\_\_\_\_ Zusammenstellungen der Anlagekosten und Nebenkosten der Veräusserung ein und ersuchte gleichzeitig um einen Vortritt.

#### **E. 11**

Mit E-Mail vom 21. Februar 2017 hielt die kantonale Steuerverwaltung fest, dass die Geltendmachung der Anlagekosten von Fr. 50'000.-- illusorisch sei.

- 4 -

#### **E. 12**

Mit Schreiben vom 27. Februar 2017 hielt A.\_\_\_\_\_ fest, dass die Parzelle 474 im Jahr 1952 für Fr. 50'000.-- gekauft und im Jahr 2016 verkauft worden sei. Es seien daher die gesamten Anlagekosten zu berücksichtigen. Die beiden Altbauten seien abparzelliert worden, damit die Parzelle 474 habe verkauft werden können. Sofern die Anlagekosten nur anteilmässig zu berücksichtigen seien, sei der Restbetrag auf die beiden abgetrennten Parzellen 12755 und 12756 aufzuteilen und ein entsprechender Steuer ausweis auszustellen.

#### **E. 13**

Nachdem am 27. Februar 2017 ein Vortritt bei der kantonalen Steuerverwaltung stattgefunden hatte, erläuterte A.\_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 6. März 2017 die einzelnen Nebenkostenpositionen und ging nochmals auf die Anlagekosten ein.

#### **E. 14**

Am 7. März 2017 forderte die kantonale Steuerverwaltung eine Kopie des der Rechnung über Fr. 6'793.-- zugrunde liegenden Vertrags.

#### **E. 15**

Mit Einspracheentscheid vom 16. März 2017 hiess die kantonale Steuerverwaltung die Einsprache vom 18. Oktober 2016 teilweise gut. Anerkannt wurden zusätzliche Nebenkosten der Veräusserung von Fr. 33.-- sowie Anlagekosten (Perimeterkosten 2006) von Fr. 1'549.--. Im Übrigen wurde die Einsprache abgewiesen. Es resultierten kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuern für B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ von je Fr. 140'337.25, total somit je Fr. 280'674.50. Für A.\_\_\_\_\_ resultierten kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuern von je Fr. 102'760.40, total somit Fr. 205'520.80.

#### **E. 16**

Dagegen erhob A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 18. April 2017 in eigenem Namen Einsprache (recte: Beschwerde) an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit den sinngemässen Anträgen auf Aufhebung des angefochtenen Einspracheentscheids und Neuveran-

- 5 - lagung entsprechend seiner Begründung. Es sei eine Zumutung, dass ihm bereits vor Ablauf der Einsprachefrist (recte: Beschwerdefrist) definitive Steuerrechnungen zugestellt worden seien. Die Rechtmässigkeit dieses Verhaltens der Steuerverwaltung sei zu prüfen. Die wertvermehrten Bauten seien, wie die Grundbuchaufwendungen und die im Jahr

2007 bezahlten Erbschaftssteuern, als Anlagekosten zuzulassen. Der ursprünglich bezahlte Kaufpreis von Fr. 50'000.-- sei auf die Parzellen 474, 12755 und 12756 aufzuteilen, damit für etwaige Folgeverkäufe schon jetzt genaue Daten vorlägen. Dies habe die kantonale Steuerverwaltung aus Bequemlichkeit unterlassen, obschon der zuständige Steuerkommissär am 6. März 2017 angeschrieben worden sei und dabei auch ein Vorschlag zur Aufteilung unterbreitet worden sei. Der Anlagewert sei entsprechend seinem Vorschlag vom 6. März 2017 aufzuteilen.

#### **E. 17**

Die kantonale Steuerverwaltung (nachfolgend Beschwerdegegnerin) schloss in ihrer Vernehmlassung vom 26. April 2017 auf Abweisung der Beschwerde. Bei einer Teilveräusserung könne nur ein Teil des Gesamtanlagewerts berücksichtigt werden. Dieser sei nach objektiven Grundsätzen auf das veräusserte bzw. zurückbehaltene Grundstück zu verlegen. Vorliegend umfasse der Erwerbspreis aus dem Jahr 1952 eine Grundfläche von 12'893 m<sup>2</sup> (recte: 12'883 m<sup>2</sup>) Boden, darauf befindlich zwei Wohnhäuser, ein Ökonomiegebäude, Remise und Stall und wahrscheinlich andere Nebenbauten. Verkauft worden sei eine Teilfläche von 4'871 m<sup>2</sup> mit einem Gartenhaus, einem Geräteschopf und einem Stall. Unter Berücksichtigung, dass es seinerzeit noch keine ausgeschiedenen Bauzonen gegeben habe sowie der verkauften Teilfläche und der Bauwerte/Verkehrswerte der sich damals auf dem Grundstück befindlichen Bauten, erweise sich der berücksichtigte Teilanlagewert von Fr. 10'000.-- als angemessen und sicher nicht untersetzt. Es könne nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein, die Anlagekosten für die nicht verkauften Grundstücksteile festzulegen. Es reiche die Feststellung, dass die An-

- 6 - lagekosten im Umfang von Fr. 10'000.-- durch das vorliegende Verfahren konsumiert seien. Die nicht belegten Aufwendungen sowie die Kosten für die Erbschaftssteuern und die Erbteilung könnten nicht anerkannt werden, zumal auch vor Verwaltungsgericht keine Nachweise erbracht worden seien.

#### **E. 18**

Am 10. Mai 2017 hielt der Beschwerdeführer replicando an seinen Anträgen fest und vertiefte seine Argumentation. Dabei kritisierte er die Streitwertberechnung der Beschwerdegegnerin und machte darüber hinaus noch geltend, dass es nicht klar sei, wie die Beschwerdegegnerin auf einen Anlagewert von Fr. 10'000.-- gekommen sei. Die Aufteilung der Gesamtanlagekosten sei sehr wohl Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, habe er dies doch in seiner Einsprache (recte: Beschwerde) ans Gericht ausdrücklich beantragt.

#### **E. 19**

November 2015 ohnehin praktisch ausschliesslich Boden mit land-

- 13 - wirtschaftlichen Nebenbauten (Gartenhaus, Geräteschopf, Stall) und damit keine erschliessungspflichtigen Wohnbauten verkauft wurden, weshalb die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Kosten für die Kanalisation und den Ausbau des D.\_\_\_\_-wegs ohnehin nicht als Anlagekosten berücksichtigt werden könnten. Bei der Dacherneuerung handelt es sich überdies um reine Unterhaltsarbeiten und damit nicht um wertvermehrende Investitionen im Sinne von Art. 49 Abs. 1 lit. a StG, weshalb auch diese Auslagen – selbst bei belegmässigem Nachweis – nicht als Anlagekosten hätten

berücksichtigt werden können. Was die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Erbteilungskosten aus dem Jahr 2011 von Fr. 6'493.90 und die im Jahr 2007 angeblich bezahlten Erbschaftssteuern von Fr. 30'984.-- betrifft, ist mit der Beschwerdegegnerin einerseits darauf hinzuweisen, dass die geltend gemachten Erbschaftssteuern über Fr. 30'984.-- belegmässig nicht nachgewiesen sind. Andererseits können als Anlagekosten nur Veräusserungs- bzw. Erwerbskosten anerkannt werden, die mit dem steuerbegründenden Erwerb und der Veräusserung des Grundstücks in einem direkten kausalen Zusammenhang stehen (vgl. Art. 46 Abs. 2 StG). Damit fallen Erbteilungskosten, Kosten für grundbuchliche Erbgangseintragungen sowie Nachlasssteuern ausser Betracht (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden 340/92 vom 22. September 1992 E.3). Dieses Ergebnis erweist sich vor dem Hintergrund, dass Erbschaftssteuern und mit der Erbteilung zusammenhängende Kosten, die anlässlich einer früheren Handänderung bezahlt werden mussten, im Zusammenhang mit einer grundstücksgewinnsteuerlich privilegierten Handänderung erfolgten (vgl. Art. 43 Abs. 1 lit. a StG), als korrekt (vgl. RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, a.a.O., § 221 Rz. 108). Folglich hat aber die Beschwerdegegnerin auch die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Erbteilungskosten aus dem Jahr 2011 von Fr. 6'493.90 und die im Jahr 2007 bezahlten Erbschaftssteuern von Fr. 30'984.-- zu Recht nicht als Anlagekosten berücksichtigt.

- 14 - d) Nach dem Gesagten ist es nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdegegnerin die vom Beschwerdeführer behaupteten, aber nicht belegmässig nachgewiesenen, Investitionen sowie die Erbteilungskosten und Erbschaftssteuern bei der Festlegung der anrechenbaren Anlagekosten nicht als steuermindernde Tatsache anerkannt hat. 5. a) Des Weiteren bemängelt der Beschwerdeführer den von der Beschwerdegegnerin berücksichtigten anteiligen Erwerbspreis von Fr. 10'000.-- aus dem Jahr 1952 und beantragt die Aufteilung des ursprünglichen Kaufpreises von Fr. 50'000.-- entsprechend seinem Vorschlag vom 6. März 2017. Im erwähnten Schreiben vom 6. März 2017 (Bg-act. 20) beantragte der heutige Beschwerdeführer zunächst die vollumfängliche Anrechnung der Anlagekosten von Fr. 50'000.--, weil die fragliche Parzelle 474 nicht mehr in seinem Besitz sei. Alternativ sei die Aufteilung der Anlagekosten nach Verkehrswerten der einzelnen Parzellen wie folgt vorzunehmen: - Verkehrswert Parzelle 12755 Fr. 280'000.-- 4.740 % bzw. Fr. 2'370.-- - Verkehrswert Parzelle 12756 Fr. 270'000.-- 4.571 % bzw. Fr. 2'285.-- - verkaufte Parzelle 474 zu Fr. 5'357'000.-- 90.689 % bzw. Fr. 45'345.-- Folglich sei als Anlagewert für die Parzelle 474 mindestens Fr. 45'345.-- anzurechnen. Den beschwerdeführerischen Ausführungen und Berechnungen kann – wie nachstehend dargestellt – nicht gefolgt werden. b) Zuzufolge des Kongruenzprinzips ("Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse") haben Erlös und Anlagewert sich in der Regel auf das nämliche, das heisst das umfänglich und inhaltlich gleiche Grundstück zu beziehen (vgl. Urteile des Bundesgerichtes 2C\_198/2016 vom 20. Juni 2016 E.3.5, 2C\_817/2014 vom 25. August 2015 E.2.2.2, 2C\_674/2014 vom 11. Februar 2015 E.3.2, 2C\_705/2011 vom 26. April 2012 E.4.3.6). Demnach sind Substanzzunahmen bei der Ermittlung des Gewinns ebenso zu berücksichtigen wie Substanzabnahmen (ZWAHLEN/NYFFENEGGER, in: ZWEIFEL/BEUSCH [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht,

- 15 - Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG], 3. Aufl., Basel 2017, Art. 12 Rz. 45). Nach dem Kongruenzprinzip werden bei Teilveräusserungen nur Aufwendungen angerechnet, die das veräusserte Grundstück betreffen. Betrifft beispielsweise ein Bauprojekt die Gesamtüberbauung

mehrerer Liegenschaften und ist nur eines dieser Grundstücke Gegenstand der Handänderung, so verbietet das Prinzip der gesonderten Gewinnermittlung von vornherein die Anrechnung der gesamten Projektierungskosten; anrechenbar ist vielmehr nur jener Teil der Kosten, welcher auf die veräusserte Liegenschaft entfällt, denn höchstens in diesem Umfang vermag ein solches Projekt gegebenenfalls den Wert des veräusserten Grundstücks zu steigern (RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, a.a.O., § 224 Rz. 3). Bei der Ermittlung des Anlagewerts ist der Gesamterwerbspreis nach objektiven Grundsätzen auf das veräusserte bzw. zurückbehaltene Grundstück zu verlegen (RICHNER/FREI/KAUFMANN/MEUTER, a.a.O., § 224 Rz. 5; KLÖTI-WEBER/SIEGRIST/WEBER, Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 3. Aufl., Band 2, Muri-Bern 2009, § 108 Rz. 3). c) Im vorliegenden Fall umfasste der Erwerbspreis aus dem Jahr 1952 von Fr. 50'000.-- neben einer Bodenfläche von 12'883 m<sup>2</sup> die Wohnhäuser Nr. 439 und 440, ein Ökonomiegebäude, eine Remise sowie ein Stall (vgl. Kaufvertrag vom 28. Februar 1952 [Bg-act. 4]). Dabei wiesen die veräusserten Gebäude in den Jahren 1942 bzw. 1953 unindexierte Bauwerte von insgesamt Fr. 95'900.-- auf, wobei allein der Bauwert der beiden Wohnhäuser Nr. 439 und 440 Fr. 66'244.-- ausmachte (vgl. Schätzungen vom 24. Juni 1942 bzw. 1. Januar 1953 [Bg-act. 5]). Verkauft wurde mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 19. November 2015 "bloss" eine Teilfläche von 4'871 m<sup>2</sup> mit einem Gartenhaus, einem Geräteschopf und einem Stall. Nicht verkauft wurden demgegenüber die beiden Wohnhäuser Nr. 439 und 440 sowie die restliche Bodenfläche von 8'012 m<sup>2</sup> (vgl. den Kaufvertrag vom 19. November 2015 [Bg-act. 3] sowie die Handänderungsanzeige vom 25. November 2015 [Bg-act. 2]). Bei dieser Sachlage ist es nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin den Gesamterwerbspreis von Fr. 50'000.-- nur im Umfang von Fr. 10'000.-- für die veräusserte Bodenfläche von 4'871 m<sup>2</sup> und die veräusserten drei Nebengebäude als Anlagekosten angerechnet hat. Die Beschwerdegegnerin hat die zur Verfügung stehenden Mittel zur Verlegung des Gesamterwerbspreises beigezogen und dabei den Gesamterwerbspreis nach objektiven Gesichtspunkten auf das veräusserte und das zurückbehaltene Grundstück verlegt. Dabei hat die Beschwerdegegnerin zu Recht berücksichtigt, dass die beiden bereits im Jahr 1952 bestehenden Wohnhäuser Nr. 439 und 440 sowie rund zwei Drittel der gesamten Bodenfläche von 12'883 m<sup>2</sup> nicht veräussert wurden und dementsprechend nach wie vor im Eigentum der Familie stehen. Ebenfalls zu Recht berücksichtigt wurden von der Beschwerdegegnerin die Bauwerte der sich auf dem fraglichen Grundstück befindlichen Bauten (vgl. Bg-act. 5). Dementsprechend erweist sich die von der Beschwerdegegnerin vorgenommene Anrechnung von Fr. 10'000.-- für die veräusserte Bodenfläche von 4'871 m<sup>2</sup> und die veräusserten drei Nebengebäude ohne Weiteres als korrekt, zumal die Steuerpflichtigen in der Steuererklärung für Grundstücksgewinne (Bg-act. 6) für das veräusserte Grundstück ursprünglich selbst einen anteiligen Kaufpreis von Fr. 10'000.-- geltend gemacht haben. d) Nach dem soeben Gesagten gilt es festzuhalten, dass vom Gesamterwerbspreis von Fr. 50'000.-- aus dem Jahr 1952 infolge des Verkaufs einer Teilfläche von 4'871 m<sup>2</sup> sowie dreier Nebengebäude vom 19. November 2015 Anlagekosten im Umfang von Fr. 10'000.-- konsumiert sind. Folglich können diese Fr. 10'000.-- bei einem allfälligen Verkauf der übrigen Grundstücke – insbesondere der beiden Wohnhäuser – nicht mehr als Anlagekosten beansprucht werden. Wie die Beschwerdegegnerin zu Recht vorbringt, bildet die Aufteilung der verbleibenden Anlagekosten von Fr. 40'000.-- auf die nicht verkauften Grundstücke nicht Gegenstand des

- 17 - angefochtenen Einspracheentscheids vom 16. März 2017 und kann dementsprechend auch nicht Gegenstand des vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bilden (vgl. Art. 51 Abs. 2 VRG). Auf den beschwerdeführerischen Antrag auf Aufteilung der verbleibenden Anlagekosten auf die Parzellen 12755 und 12756 ist demnach nicht einzutreten. 6. a) Nach dem vorstehend Gesagten erweist sich der angefochtene Einspracheentscheid vom 16. März 2017 betreffend kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuer als rechtmässig, was zu seiner vollumfänglichen Bestätigung und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde führt, soweit darauf einzutreten ist (vgl. vorstehend E.2 und 5d). 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.