

# GR\_GERICHTE A 2019 51 vom 2. Dezember 2019

GR Gerichte, 2019-12-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_A\\_2019\\_51](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2019_51)

FR: GR\_GERICHTE A 2019 51 du 2 décembre 2019

IT: GR\_GERICHTE A 2019 51 del 2 dicembre 2019

## Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Beschwerde

## Erwägungen

### E. 4

Dagegen erhoben die Eheleute A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ mit Eingabe vom 23. September 2019 Einsprache. Zur Begründung führten sie im Wesentlichen aus, die Steuerverwaltung sei zuständig. Die Steuerverwaltung und der Schätzungsbezirk 2 seien Ämter des Kantons Graubünden. Sie und der verstorbene F.\_\_\_\_\_ hätten während Jahren Vermögenssteuern auf die Bauparzellen Nr. 7188 und Nr. 7325 entrichtet. Im Rahmen des Verkaufs

- 3 - dieser Parzellen habe die Steuerverwaltung eine Rechnung von Fr. 55'966.40 betreffend Grundstückgewinnsteuer ausgestellt. Mit Schätzungseröffnung vom 17. September 2015 habe der kantonale Schätzungsbezirk 2 eine Umzonung von 3'855 m<sup>2</sup> Bauland (Plan-Parzelle Nr. 75-7205, X.\_\_\_\_\_) zu Fr. 90.-- pro m<sup>2</sup> in landwirtschaftliches Land zu Fr. 5.-- pro m<sup>2</sup> beschlossen, woraus eine Wertverminderung von Fr. 327'675.-- resultiert habe. Auf diese Fläche Bauland hätten sie und der verstorbene F.\_\_\_\_\_ während Jahren Vermögenssteuern entrichtet. Es könne nicht sein, dass die Steuerverwaltung während Jahren Vermögenssteuern einziehe und dann bei einer Umzonung von Bauland in eine landwirtschaftliche Parzelle von einer Entschädigung nichts wissen wolle. Daher werde eine Entschädigung von mindestens 15 % der Wertverminderung von Fr. 327'675.-- beantragt. Dies entspreche dem Prozentsatz für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer.

### E. 5

Am 23. Oktober 2019 teilte die Steuerverwaltung den Eheleuten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ mit, dass sie Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens besteuere und der geltend gemachte angebl. Gegenanspruch weder anerkannt noch fällig sei. Eine Berücksichtigung in diesem Verfahren sei somit nicht möglich. Gegebenenfalls könne ein Revisionsgesuch für die ordentlichen Steuern gestellt werden. Die Aussichten für eine Gutheissung eines solchen würden jedoch als sehr gering eingeschätzt, da die seinerzeitige Bewertung ja korrekt gewesen sei und der Wert einfach geändert habe. Auch für den behaupteten Wertverlust (materielle Enteignung) würden die Klageaussichten als gering eingeschätzt. Gleichzeitig setzte die Steuerverwaltung den Eheleuten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ eine Frist von 20 Tagen für eine abschliessende Stellungnahme.

- 4 -

### E. 6

Am 25. Oktober 2019 nahmen die Eheleute A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ zum Schreiben der Steuerverwaltung vom 23. Oktober 2019 Stellung. Dabei hielten sie insbesondere an ihrem Entschädigungsanspruch betreffend die Umzonung der Bauparzelle Nr. 75-7205 (3'855 m<sup>2</sup>) fest.

#### **E. 7**

Mit Eingabe vom 29. Oktober 2019 erhoben die Eheleute A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer) beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Einsprache (recte: Beschwerde) gegen die Stellungnahme der Steuerverwaltung vom 23. Oktober 2019 und beantragten eine Entschädigung von mindestens 15 % der Wertverminderung von Fr. 327'675.--. Begründend hielten die Beschwerdeführer im Wesentlichen fest, dass die Steuerverwaltung und der Schätzungsbezirk 2 Ämter des Kantons Graubünden seien. Sie und der verstorbene F.\_\_\_\_\_ hätten während 25 Jahren Vermögenssteuern auf die Bauparzelle Nr. 75-7205, X.\_\_\_\_\_ entrichtet. Mit Schätzungseröffnung vom 26. Mai 1989 hätten der Baumgarten sowie das Bauland (total 4'359 m<sup>2</sup>) sogar einen Verkehrswert von Fr. 436'000.-- ausgewiesen. Es könne nicht sein, dass die Steuerverwaltung während Jahren Vermögenssteuern einziehe und dann bei einer Umzonung von Bauland in eine landwirtschaftliche Parzelle von einer Entschädigung nichts wissen wolle. Die Parzelle Nr. 75-7205 sei seit 1911 im Besitz der Familie.

#### **E. 8**

In ihrer Vernehmlassung vom 5. November 2019 beantragte die Steuerverwaltung (nachfolgend: Beschwerdegegnerin), auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Begründend führte die Beschwerdegegnerin im Wesentlichen aus, dass die Einsprache der Beschwerdeführer vom 23. September 2019 nach wie vor hängig sei, weshalb es an einem anfechtbaren Einspracheentscheid fehle.

- 5 -

#### **E. 9**

Am 8. November 2019 teilten die Beschwerdeführer mit, dass die Beschwerdegegnerin entweder einen rekursfähigen (recte: beschwerdefähigen) Entscheid erlassen oder das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden die begründete Einsprache vom 25. Oktober 2019 behandeln solle.

#### **E. 10**

Auf die weiteren Vorbringen und Argumente der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der Erwägungen noch näher eingegangen. Der Einzelrichter zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 43 Abs. 3 lit. b des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) entscheidet das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden in einzelrichterlicher Kompetenz, wenn ein Rechtsmittel offensichtlich unzulässig oder offensichtlich begründet oder unbegründet ist. Die vorliegende Beschwerde ist ■ wie nachfolgend dargelegt wird – offensichtlich unzulässig, weshalb deren Beurteilung in einzelrichterlicher Kompetenz erfolgen kann. 2.1. Laut Art. 139 Abs. 1 des Steuergesetzes für den Kanton Graubünden (StG; BR 720.000) kann der Steuerpflichtige gegen Einspracheentscheide innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids beim Verwaltungsgericht schriftlich Beschwerde erheben. 2.2. Vorliegend verkauften die Beschwerdeführer mit öffentlich beurkundeten Kaufverträgen vom 3. Januar 2019 ihre Grundstücke Nr. 7188 sowie Nr. 7325 in X.\_\_\_\_\_ mit einer Fläche von je 595 m<sup>2</sup> an

C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ bzw. an die Ehegatten C.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ zum Preis von je Fr. 208'250.-- (vgl. beschwerdeführerische Akten [Bf-act.] 3 sowie be-

- 6 - schwerdegegnerische Akten [Bg-act.] 2 und 3). Zudem reichten die Beschwerdeführer gleichentags bei der Beschwerdegegnerin die Steuererklärungen betreffend Grundstückgewinne Kantons- und Gemeindesteuer 2019 ein und teilten mit, dass sie für die am 17. September 2015 durch den kantonalen Schätzungsbezirk 2 vorgenommene Umzonung ihres Baumgartens (3'855 m<sup>2</sup>) von der Bauzone in eine Landwirtschaftszone eine Entschädigung von 20 % der Wertverminderung von Fr. 327'700.-- beantragen würden (vgl. Bg-act. 4, 5 und 10). Sodann legte die Beschwerdegegnerin mit vier Veranlagungsverfügungen vom 17. September 2019 kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuern von je Fr. 13'991.60, insgesamt somit Fr. 55'966.40, fest und machte die Beschwerdeführer darauf aufmerksam, dass sie für allfällige Entschädigungen bei Umzonungen von Bauland nicht zuständig sei (vgl. Bg-act. 6, 7, 8 und 9). Dagegen erhoben die Beschwerdeführer in der Folge am 23. September 2019 Einsprache bei der Beschwerdegegnerin, wobei sie betreffend die Umzonung von 3'855 m<sup>2</sup> Bauland (Plan-Parzelle Nr. 75-7205, X.\_\_\_\_\_) in die Landwirtschaftszone eine Entschädigung von mindestens 15 % der Wertverminderung von Fr. 327'675.-- beantragten (vgl. Bg-act. 11). Daraufhin teilte die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern mit Schreiben vom 23. Oktober 2019 unter anderem mit, dass der geltend gemachte angebliche Gegenanspruch weder anerkannt noch fällig sei, weshalb eine Berücksichtigung in diesem Verfahren nicht möglich sei. Zugleich setzte die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern eine Frist von 20 Tagen zur Einreichung einer abschliessenden schriftlichen Stellungnahme (vgl. Bg-act. 12). Am 25. Oktober 2019 nahmen die Beschwerdeführer zum erwähnten Schreiben der Beschwerdegegnerin Stellung, wobei sie im Wesentlichen an ihrem Entschädigungsanspruch betreffend die Umzonung der Bauparzelle Nr. 75-7205 (3'855 m<sup>2</sup>) festhielten (vgl. Bg-act. 13). Schliesslich erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 29. Oktober 2019 beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Einsprache (recte: Beschwerde) gegen die Stellung-

- 7 - nahme der Beschwerdegegnerin vom 23. Oktober 2019. Vor diesem Hintergrund erhellt, dass zum Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung am 29. Oktober 2019 noch kein Einspracheentscheid existierte und ein solcher bis dato auch nicht erging. Das vorinstanzliche Einspracheverfahren ist nach wie vor hängig. Somit fehlt es an einem tauglichen Anfechtungsobjekt für das vorliegende verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren, weshalb sich die Beschwerde als offensichtlich unzulässig erweist und darauf nicht einzutreten ist. 3. Die Beschwerdeführer haben demnach die Gerichtskosten gestützt auf Art. 72 Abs. 2 und Art. 73 Abs. 1 VRG unter solidarischer Haftung zu tragen. 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.

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