

GR_GERICHTE A 2020 3 vom 17. Mai 2022

GR Gerichte, 2022-05-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2020_3

FR: GR_GERICHTE A 2020 3 du 17 mai 2022

IT: GR_GERICHTE A 2020 3 del 17 maggio 2022

Regeste

Handänderungssteuer | Beschwerde

Erwägungen

E. 1

Mit Kaufvertrag (Share Purchase Agreement) vom 20. Dezember 2013 ver- äusserte die D._____ GmbH sämtliche von ihr an der D._____ (Schweiz) AG gehaltenen Namenaktien zum Preis von insgesamt CHF 12'512'205.-- an die A._____ AG. Im Zeitpunkt des Aktienverkaufs war die D._____ (Schweiz AG) Eigentümerin der Grundstücke Nrn. E._____ (Stockwerkeinheiten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 34, 37, 38, 39), F._____, G._____, H._____, I._____, J._____ und K._____, Grundbuch der Gemeinde L._____ (heute Gemeinde C._____). Auf diesen Grundstücken betrieb die D._____ (Schweiz) AG das Hotel "M._____". Mit Statutenänderung vom 14. Februar 2014 wurde die D._____ (Schweiz) AG in N._____ umfirmiert. Nach Abschluss der Sommersaison 2014 wurde der Hotelbetrieb an die zu diesem Zweck am 24. November 2014 neu gegründete O._____ GmbH übertragen, deren Stammanteile im Eigen- tum der A._____ AG stehen. Die Hotelliegenschaften verblieben dagegen weiterhin bei der N._____.

E. 2

Mit Veranlagungsverfügung vom 19. Dezember 2018 stellte die Gemeinde C._____ (nachfolgend Gemeinde) der A._____ AG infolge des Aktienver- kaufs vom 20. Dezember 2013 eine Handänderungssteuer von CHF 370'801.-- in Rechnung. Begründend wurde im Wesentlichen geltend ge- macht, dass der Betrieb des Hotels "M._____ " bereits nach Abschluss der Sommersaison 2014 an die am 24. November 2014 neu gegründete O._____ GmbH übertragen worden sei. Aufgrund dieser Übertragung handle es sich bei der N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) nicht um eine Betriebsge- sellschaft, sondern um eine reine Immobiliengesellschaft; dies umso mehr, als die N._____ den Hotelbetrieb nach Abschluss des Aktienkaufvertrages vom 20. Dezember 2013 nur für kurze Zeit weitergeführt habe.

E. 3

Gegen diese Verfügung liess die A._____ AG am 7. Januar 2019 Einsprache erheben mit dem Antrag, es sei von einer Handänderungssteuer abzusehen.

- 3 - Mit Einspracheentscheid vom 6. Dezember 2019 hielt die Gemeinde fest, die Erhebung der Handänderungssteuer sei zu Recht erfolgt, da es sich bei der N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) nicht mehr um eine Betriebsge- sellschaft, sondern um eine Immobiliengesellschaft gehandelt habe.

E. 4

Dagegen liess die A._____ AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) am 16. Januar 2020 Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben mit dem Antrag, der Einspracheentscheid vom 6. Dezember 2019 sei aufzuheben und es sei auf die Erhebung einer Handänderungssteuer zu verzichten; eventualiter sei die Bemessungsgrundlage der Handänderungssteuer von CHF 18'540'057.-- auf CHF 9'000'000.-- zu reduzieren. Begründend wird angeführt, der steuerrechtliche Tatbestand einer wirtschaftlichen Handänderung sei nicht erfüllt, da es sich bei der N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) um eine Betriebs- und nicht um eine Immobiliengesellschaft gehandelt habe. Hierfür spreche der statutarische Gesellschaftszweck sowohl der Beschwerdeführerin (Muttergesellschaft) als auch der D._____ (Schweiz) AG sowie der N._____. Entscheidrelevant sei zudem, dass die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des Aktienkaufs nicht beabsichtigt habe, ausschliesslich die Hotelliegenschaften zu übernehmen, sondern den Hotelbetrieb weiterzuführen. Diese Absicht zeige sich darin, dass nach dem Aktienkauf der Betrieb des Hotels "M._____" noch bis zum Abschluss der Wintersaison 2015/2016, also für rund 28 Monate, auch tatsächlich weitergeführt worden sei; dies ergebe sich aus den Umsatzabstimmungen für die Mehrwertsteuer der Jahre 2014 bis 2018, den geprüften Jahresabschlüssen sowie den Liegenschaftsberechnungen. Auch der zwischen der N._____, der O._____ GmbH und der D._____ GmbH abgeschlossene Managementvertrag vom 28. Mai 2014, welcher eine Laufzeit von zehn Jahren (bis 2024) vorgesehen habe, zeige, dass beabsichtigt gewesen sei, den Hotelbetrieb weiterzuführen. Seit der Einstellung des Hotelbetriebs würden in der Hotelliegenschaft noch fünf bis sechs Wohnungen genutzt werden. Zudem würden das Hallenbad sowie die Wellnessanlage – und während der Sommermonate auch das Freibad – wei-

- 4 - terbetrieben werden. Insofern werde nach wie vor ein Teilbetrieb aufrechterhalten. Auch diese Tatsachen sprechen für die beabsichtigte Weiterführung. Die Einstellung des Hotelbetriebs sei im Übrigen nicht freiwillig, sondern aus wirtschaftlichen Gründen erfolgt. Der Hotelbetrieb habe hohe Verluste generiert und habe nicht gewinnbringend geführt werden können, wobei die Aufhebung der EUR-Untergrenze durch die Schweizer Nationalbank die Situation noch verschärft habe. Durch finanzielle Zuschüsse der Aktionäre und Zugeständnisse weiterer Partner habe der Betrieb des Hotels "M._____" noch bis Ende der Wintersaison 2015/2016 weitergeführt werden können. In der Folge hätten sich die Eigentümer entschieden, ein Projekt für die Wiedereröffnung des Hotels zu erarbeiten. Dabei sei beabsichtigt gewesen, ein Hotel mit Appartements zu realisieren. In diesem Zusammenhang sei mit der P._____ AG ein Planervertrag abgeschlossen und die Q._____ AG mit der Überprüfung dieses Projekts beauftragt worden; schliesslich sei der Beschluss gefasst worden, das Projekt eines Hotels mit Appartements nicht zu realisieren. Stattdessen habe die Beschwerdeführerin im Mai 2018 entschieden, das Hotel "M._____" zu sanieren und als Clubhotel wiederzueröffnen. Für die Ausarbeitung dieser Projekte seien von der Beschwerdeführerin hohe Investitionen getätigt worden, was wiederum verdeutliche, dass sie stets gewillt gewesen sei und auch nach wie vor gewillt sei, den Hotelbetrieb nach einer Umbau- und Sanierungsphase weiterzuführen. Eventualiter macht die Beschwerdeführerin geltend, dass der Kaufpreis für die Namenaktien der D._____ (Schweiz) AG von CHF 12'512'205 ein starkes Indiz dafür sei, dass die von der Gemeinde herangezogene Bemessungsgrundlage von CHF 18'540'057 zu hoch sei; dies werde durch die unabhängige Marktwertschätzung von R._____ vom Februar 2014 bestätigt. Danach habe sich der Wert der Hotelliegenschaften auf insgesamt CHF 9'000'000.-- belaufen. Auf

diesen Betrag sei die Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuer zu reduzieren.

- 5 -

E. 5

Am 4. März 2020 reichte die Gemeinde (nachfolgend Beschwerdegegnerin) ihre Vernehmlassung ein, worin sie die kostenfällige Abweisung der Beschwerde beantragte. Sie macht geltend, dass der Aktienverkauf als wirtschaftliche Handänderung zu qualifizieren sei. Aus dem Aktienkaufvertrag vom 20. Dezember 2013 ergebe sich, dass mit dessen Abschluss der bestehende Managementvertrag des Jahres 1992 aufgelöst worden sei. Auch das Gutachten der R._____ vom Februar 2014, der Anhang zur Jahresrechnung per 30. September 2015 sowie die Tatsache, dass der am 28. Mai 2014 abgeschlossene (neue) Managementvertrag bereits im Aktienkaufvertrag vom 20. Dezember 2013 erwähnt worden sei, zeige, dass die N._____ ausschliesslich die Hotelliegenschaften haben halten und den Hotelbetrieb durch eine Drittgesellschaft, namentlich die am 24. November 2014 neu gegründete O._____ GmbH, habe betreiben lassen wollen. Die Übernahme des Hotelbetriebs durch die O._____ GmbH sei alsdann spätestens im Herbst 2014 erfolgt, was unbestritten sei. Es sei mithin bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Aktienkaufvertrages vom 20. Dezember 2013 entschieden gewesen, dass die N._____ als reine Immobiliengesellschaft zurückbleiben werde. Ob die Auslagerung des Hotelbetriebs an die O._____ GmbH in operativer Hinsicht Auswirkungen hatte, sei irrelevant. Relevant sei einzig und allein, dass die N._____ selber keinen Hotelbetrieb mehr führte, sondern diesen durch eine Drittgesellschaft besorgen liess. In diesem Sinne sei in der Jahresrechnung der N._____ per 30. September 2015 festgehalten, dass die N._____ als reine "Liegenschaften Gesellschaft" verbleibe, welche die Hotelliegenschaften in T._____ und L._____ halte. Handle es sich bei der N._____ um eine reine Immobiliengesellschaft, werde die Handänderungssteuer ausgelöst. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass die Drittgesellschaft sowie auch die N._____ zum Konzern der Beschwerdeführerin gehören würden. In Bezug auf die Bemessungsgrundlage bringt die Beschwerdegegnerin vor, die amtlichen Schätzungen der Hotelliegenschaften seien von der Beschwerdeführerin unangefochten geblieben. Daraus ergebe sich ein Verkehrswert von insgesamt CHF 18'500'000.--. Allein aus dem Kaufpreis für die

- 6 - Aktien von insgesamt CHF 12'512'205.-- könne nicht auf den Wert der Hotelliegenschaften geschlossen werden. Aufgrund des Aktienkaufpreises könne somit nicht gesagt werden, dass die Verkehrswerte der Hotelliegenschaften gemäss amtlichen Schätzungen zu hoch seien. Die Marktwertschätzung von R._____ beruhe im Übrigen auf dem Ertragswert. Massgebend sei indes der Verkehrswert der Hotelliegenschaften, weshalb auf diese Marktwertschätzung nicht abgestellt werden könne.

E. 6

Mit Replik vom 17. April 2020 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen unverändert fest. Neu bringt sie im Wesentlichen vor, dass die N._____ gemäss dem Managementvertrag vom 28. Mai 2014 sämtliche Kosten, Aufwendungen und Erträge selber getragen habe. Das unternehmerische Risiko für den Hotelbetrieb habe damit vollumfänglich bei der N._____ gelegen. Demgegenüber sei die D._____ GmbH als reine Managementgesellschaft aufgetreten, was die eingereichten Jahresabschlüsse und Revisionsberichte bestätigen würden. Aufgrund des Inhalts des Managementvertrags vom 28. Mai 2014 handle es sich bei der N._____ nicht um eine Immobiliengesellschaft,

sondern um eine Betriebsgesellschaft, welche das Risiko des Hotelbetriebs getragen habe.

E. 7

Am 1. Mai 2020 reichte die Beschwerdegegnerin ihre Duplik ein, worin sie an ihren Anträgen ebenfalls festhielt. Angesichts der Tatsache, dass die Beschwerdeführerin die Anhänge 1 und 2 (Managementverträge) zum Aktienkaufvertrag vom 20. Dezember 2013 trotz entsprechenden Editionsbegehrens nicht eingereicht habe, sei davon auszugehen, dass die N._____ den Hotelbetrieb im Zeitpunkt des Aktienverkaufs bereits nicht mehr selber geführt habe, sondern durch ein externes Management habe betreiben lassen. Aus der Beilage 2 der Replik lasse sich zudem entnehmen, dass die Managementverträge der Jahre 1992 bereits am 31. Januar 2014 gekündigt worden seien und festgestanden habe, dass der Hotelbetrieb auf eine Drittgeseellschaft übertragen werden solle. Die Löhne seien gemäss Replikbeilagen

- 7 - 3 und 4 überdies von der O._____ GmbH abgerechnet worden. Die N._____ habe somit weder über Mitarbeiter noch sonst über Betriebsaktiven verfügt. Der Hotelbetrieb sei nie von der genannten Aktiengesellschaft selber geführt worden. Vielmehr sei die Betriebsführung an eine Drittgeseellschaft delegiert worden.

E. 7.1

Die Beschwerdeführerin macht eventualiter geltend, dass die von der Beschwerdegegnerin als Bemessungsgrundlage zugrunde gelegten Verkehrswerte der amtlichen Schätzungen von insgesamt CHF 18'540'057.-- nicht dem damaligen Marktwert der Hotelliegenschaften entsprochen haben bzw. zu hoch seien. Ein starkes Indiz hierfür sei bereits der vereinbarte Kaufpreis von insgesamt CHF 12'512'205.--. Dieses Indiz werde durch das Bewertungsgutachten der R._____ vom Februar 2014 untermauert. Danach hätte sich der Wert der Hotelliegenschaften auf insgesamt CHF 9'000'000.-- belaufen. Auf diesen Wert sei die Bemessungsgrundlage zu reduzieren. Dieser Argumentation hält die Beschwerdegegnerin im Wesentlichen entgegen, dass der von R._____ ermittelte Wert dem reinen Ertragswert entspreche. Dieser Wert korrespondiere nicht mit dem für die Bemessung der Handänderungssteuer massgebenden Verkehrswert. Ohnehin handle es sich beim Bewertungsgutachten nur um einen Entwurf.

E. 7.2

Das GKStG wurde im Jahr 2006 erlassen und wollte unter anderem die Handänderungssteuer in Graubünden vereinheitlichen. Den entsprechenden Ausführungen in der Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 3/2006-2007, S. 222 f., ist was folgt zu entnehmen:

- 15 - Art. 12 Abs. 1: Die Höhe der Steuersätze der Handänderungssteuer soll nicht kantonale geregelt, sondern weiterhin von den Gemeinden festgelegt werden. Diese haben den Satz der Handänderungssteuer in einem Gesetz im formellen Sinn festzulegen. Der Maximalsatz, der bisher von der Regierung fixiert wurde, beträgt 2 %. Dieses Maximum soll beibehalten und aus Gründen der Rechtssicherheit ins Gesetz aufgenommen werden. Die Handänderungssteuer stellt eine Rechtsverkehrssteuer dar, bei welcher nur auf den objektiven Wert des Grundstücks abgestellt und ein Schuldenabzug nicht zugelassen wird. Bei dieser Ausgestaltung der Bemessungsgrundlage muss der Maximalsatz tief angesetzt werden. Art. 12 Abs. 2: Die Handänderungssteuer wird auf dem Verkehrswert des übertragenen Grundstücks erhoben. Der Verkehrswert ist jener Wert, der im Zeitpunkt des Vermögensü-

berganges bei einer Veräusserung an einen unabhängigen Dritten hätte erzielt werden können (Marktwert). Bei einem Grundstückkauf wird in der Regel auf den Kaufpreis abgestellt. Wird ein Kaufvertrag über ein Grundstück derart mit einem Werkvertrag für die Erstellung einer Baute verbunden, dass Boden und Werk faktisch eine Einheit bilden, ist die Handänderungssteuer auf der Summe von Bodenpreis und Werklohn zu entrichten (grundlegend dazu VGer in: ZGRG 4 2004 S. 183 f.: VGU A 03 2). Art. 12 Abs. 3: Entspricht der Kaufpreis offensichtlich nicht dem Verkehrswert, wird die Handänderungssteuer auf Letzterem erhoben. Dabei kann die Gemeinde aber nicht einfach auf eine amtliche Schätzung abstellen. Der durch die amtliche Schätzung ermittelte Verkehrswert bildet nur dann eine taugliche Vergleichsgrösse, wenn davon auszugehen ist, dass er auch den tatsächlichen Marktverhältnissen im Zeitpunkt der Handänderung entspricht. Stellt die Gemeinde auf einen höheren Verkehrswert ab, trägt sie die Beweislast dafür, dass dieser höhere Wert dem Marktwert im Übertragungszeitpunkt entspricht. Dies kann dadurch geschehen, dass die Gemeinde die aktuellen Marktverhältnisse mittels einer neuen Schätzung abklären lässt. Diese Grundsätze entsprechen der jüngeren Praxis des Verwaltungsgerichts (vgl. VGU A 03 23, VGU A 02 89, VGU A 02 18). Lässt die Gemeinde eine (neue) Schätzung vornehmen, kann sie die entsprechenden Kosten nicht dem Pflichtigen auferlegen. Aufgrund des Wortlauts in Art. 12 Abs. 3 der Botschaft ist es zutreffend, dass die Gemeinde nicht einfach auf die amtliche Schätzung abstellen darf. Der amtliche Verkehrswert bildet demnach bloss dann eine taugliche Vergleichsgrösse, wenn davon auszugehen ist, dass er auch den tatsächlichen Marktverhältnissen im Zeitpunkt der Handänderung entspricht. Stellt die Gemeinde aber auf einen höheren Verkehrswert ab als den vereinbarten Kaufpreis, trägt sie die Beweislast dafür, dass der höhere Wert dem Marktwert im Übertragungszeitpunkt entspricht. Dies kann mittels einer neuen Schätzung oder einem entsprechenden Gutachten geschehen (vgl. PVG 2002 Nr. 24 E.2; Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] A 02 18 vom 22. Mai 2002 E.3 in fine). Es ist demgegenüber unzulässig, die Handänderungssteuer auf einem fiktiven Erlös zu erheben, der auf dem Markt für die betreffende Liegenschaft mit Sicherheit nicht erzielbar wäre (so bereits PVG 1997 Nr. 37 E.1; VGU A 03 23 vom 5. September 2003 E.2a sowie A 02 89 vom 18. Februar 2003 E.2b).

- 16 -

E. 7.3

In der Vergangenheit hat das Streitberufene Gericht erwogen, dass allfällige Abweichungen zwischen dem amtlich geschätzten Verkehrswert und dem tatsächlich vereinbarten Kaufpreis von Liegenschaften von den Behörden herkömmlicherweise insoweit ohne detaillierte Angaben zu akzeptieren seien, als die entsprechenden Wertunterschiede die Grenzwelle von 10 % nicht überschreiten würden (vgl. VGU 14 15 vom 15. Mai 2014 E.4b mit Hinweisen auf PVG 2002 Nr. 25 E.1b sowie VGU 02 89 vom 18. Februar 2003 E.2b). Dies bedeutet im Umkehrschluss jedoch nicht, dass jede höhere Wertdifferenz zwischen dem amtlich geschätzten Verkehrswert und dem tatsächlich vereinbarten Kaufpreis per se eine offensichtlich unter dem Verkehrswert liegende Handänderung darstellt. Vielmehr stellt eine höhere Wertdifferenz lediglich ein Indiz dar und es rechtfertigt sich in einem solchen Fall, der höheren Wertdifferenz näher auf den Grund zu gehen und sie detaillierter zu hinterfragen (vgl. PVG 2002 Nr. 25 E.3a). Unbestrittenermassen beträgt die hier interessierende Wertdiskrepanz zwischen dem amtlich geschätzten Verkehrswert von insgesamt CHF 18'540'057.-- (vgl. Bf-act. 3) und

dem vereinbarten Kaufpreis von insgesamt 12'512'205.-- mindestens CHF 6'027'852.-- bzw. 32.5%. Mindestens deshalb, weil mit dem vereinbarten Kaufpreis nicht nur die Übernahme des Hotels "M._____", sondern auch die Übernahme des Hotels "D._____" T.____ abgegolten wurde (vgl. Bf-act. 2). Hinzu kommt, dass mit dem Verkauf der Aktien nicht nur die Hotelliegenschaften an sich, sondern auch weitere Werte (z.B. Hoteleinrichtungen, Mobilier, Inventar, Goodwill etc.) verkauft wurden. Mit anderen Worten wurden mit dem vereinbarten Kaufpreis von insgesamt CHF 12'512'205.-- mehr als nur die Liegenschaften des Hotels "M._____" entschädigt. Wie die Beschwerdeführerin zutreffend festhält, stellt die Beschwerdegegnerin vorliegend einfach auf die Verkehrswerte der amtlichen Schätzungen vom 25. November 2010, 24. November 2011, 21. März 2012 sowie vom 28. Oktober 2013 (vgl. Bf-act. 3) ab, ohne die besagte Wertdifferenz näher zu prüfen und dies ob- schon aufgrund des im Recht liegenden "Valuation Report" der R.____ vom

- 17 - Februar 2014 (vgl. Bf-act. 33) Anhaltspunkte vorhanden waren, dass der damalige Marktwert der verkauften Liegenschaften des Hotels "M._____" tiefer sein könnte als der Verkehrswert gemäss amtlichen Schätzungen von insgesamt CHF 18'540'057.--. Damit vermag die auf einen höheren Verkehrswert abstellende Beschwerdegegnerin nicht nachzuweisen, dass der höhere Verkehrswert von insgesamt CHF 18'540'057.-- dem tatsächlichen Marktwert der Hotelliegenschaften im Übertragungszeitpunkt entsprach, weshalb der amtlich geschätzte Verkehrswert keine taugliche Vergleichsgrösse bildet; dies umso weniger, als vorliegend davon auszugehen ist, dass die massgebliche Handänderung unter unabhängigen Dritten stattgefunden hat. So ist denn auch erstellt, dass die D.____ GmbH (Verkäuferin) und die A.____ AG (Käuferin) weder im Aktionärskreis noch im Verwaltungsrat Verbindungen zueinander haben. Es ist daher davon auszugehen, dass zwischen den beiden Vertragsparteien keine besondere Beziehung bestanden hat, die eine andere Auffassung rechtfertigen würde. Sachliche Gründe, weshalb die gewinnorientierten Gesellschaften einen unterpreislichen Verkauf für die fraglichen Hotelliegenschaften hätten vereinbaren sollen, sind somit nicht ersichtlich. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin den Beweis, wonach der höhere Verkehrswert von CHF 18'540'057.-- dem tatsächlichen Marktwert der Liegenschaften des Hotels "M._____" im Zeitpunkt der Handänderung entsprach, nicht erbracht hat. Auch der vereinbarte Kaufpreis von CHF 12'512'205.-- kann nicht als Bemessungsgrundlage herangezogen werden. Darin sind nämlich – wie bereits gesagt – weitere Werte (z.B. Hoteleinrichtungen, Mobilier, Inventar, Goodwill etc.) als nur die Liegenschaften des Hotels "M._____" enthalten. Dieser Betrag gibt somit den damaligen Marktwert der Hotelliegenschaften nicht wieder. Aus diesem Grund ist die Angelegenheit zu vertieften Abklärungen und zum neuen Entscheid an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

E. 7.4

Im Ergebnis hat die Beschwerdegegnerin die Handänderungssteuer zu Unrecht auf dem amtlich geschätzten Verkehrswert von insgesamt CHF

- 18 - 18'540'057.-- erhoben. In diesem Punkt ist die Beschwerde somit gutzuheissen, der angefochtene Einspracheentscheid vom 6. Dezember 2019 entsprechend aufzuheben und die Angelegenheit zur Neu beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

E. 8

Am 14. Mai 2020 reichte die Beschwerdeführerin eine Triplik ein. Darin hielt sie an ihren Standpunkten fest, ohne neue entscheidrelevante Argumente vorzubringen. Mit Schreiben vom 25. Mai 2020 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf die Einreichung einer Quadruplik. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtschriften sowie im angefochtenen Einspracheentscheid wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bildet der Einspracheentscheid vom 6. Dezember 2019 betreffend Handänderungssteuer, mit welchem die Beschwerdegegnerin die Einsprache der heutigen Beschwerdeführerin vom 7. Januar 2019 abgewiesen und ihr aufgrund des am 20. Dezember 2013 mit der A._____ AG abgeschlossenen und vollzogenen Kaufvertrages über die Namenaktien der N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) eine Handänderungssteuer von CHF 370'801.-- auferlegt hat. Ein solcher Entscheid kann mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden (vgl. Art. 29 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinde- und Kirchensteuern [GKStG; BR 720.200]). Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes ergibt sich aus Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100), wonach das Verwaltungsgericht unter anderem Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden beurteilt, soweit diese nicht bei einer anderen In-

- 8 - stanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind, was hier der Fall ist. Demzufolge fällt die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde in die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes. Als formelle und materielle Adressatin des angefochtenen Einspracheentscheides ist die Beschwerdeführerin berührt und weist ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung auf (vgl. Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist demnach einzutreten. 2. Gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 7 f. des Gesetzes über die Gemeinde- und Kirchensteuer (GKStG; BR 720.200) hat die Gemeinde nach den Bestimmungen dieses Gesetzes eine Handänderungssteuer zu erheben. Nach Art. 12 Abs. 1 und 2 GKStG i.V.m. Art. 4 des Steuergesetzes der Gemeinde C._____ (nachfolgend StG) beläuft sich die Handänderungssteuer auf 2% des Verkehrswerts des übertragenen Grundstücks. Als wirtschaftliche Handänderung gilt nach Art. 8 Abs. 2 lit. b GKStG auch die Übertragung von Beteiligungsrechten an einer Immobiliengesellschaft, wenn dadurch der Erwerber allein oder zusammen mit seinem Ehegatten und den minderjährigen Kindern eine Mehrheit der Stimmen erlangt. Konsequenz hiervon ist, dass gemäss bewährter Rechtsprechung der Übergang der Anteile an einer Betriebsgesellschaft nicht mit der Handänderungssteuer erfasst wird, da die Verfügungsmacht über die Grundstücke bei einer Betriebsgesellschaft lediglich Ausfluss der viel weitergehenden Beherrschung des gesamten Unternehmens ist, die der Käufer mit dem Erwerb der Aktien erlangt (Urteil des Bundesgerichts 2C_1040/2014 vom 26. November 2015 E. 2.4.1.). 3. Entscheidend ist im vorliegenden Fall, ob es sich bei der N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) um eine Betriebs- oder Immobiliengesellschaft gehandelt hat. Eine Betriebsgesellschaft ist eine juristische Person, deren Grundstücke die sachliche Grundlage für einen Geschäftsbetrieb bilden (WEIDMANN/GROSSMANN/ZIGGERLIG, Wegweiser durch das st. gallische Steuerrecht, Bern 1999, S. 224; StE 1988 B 42.23 Nr. 1; StE 1991 B 42.23 Nr. 3). Nicht unter diese Begriffsbestimmung fallen Betriebsgesellschaften, die sich

- 9 - nach ihrem tatsächlichen Geschäftsgebaren oder nach dem statutarischen Zweck ausschliesslich oder überwiegend mit der Nutzbarmachung, der Wertsteigerung ihres

Grundbesitzes oder dessen Verwendung als sichere und nutzbringende Kapitalanlage (Veräusserung, Vermietung, Verpachtung, Überbauung) befasst. Von einer solchen Betriebsgesellschaft ist insbesondere auszugehen, wenn der Aktienverkauf wirtschaftlich einem Grundstück-kauf gleichkommt und sich darin erschöpft (BGE 99 Ia 469). Von diesem Grundgedanken her lässt sich durchaus rechtfertigen, beim Vorliegen besonderer Umstände auch in der Übertragung von beherrschenden Beteiligungen an Betriebsgesellschaften eine wirtschaftliche Handänderung an den Gesellschaftsgrundstücken zu erblicken, nämlich immer dann, wenn der Käufer dieser Beteiligungen die Fortführung des Betriebs nicht beabsichtigt. Diesfalls ist nicht von einer Betriebs-, sondern von einer Immobiliengesellschaft auszugehen (vgl. StE 1989 B 42.22 Nr. 3). Ob die Voraussetzungen für die Annahme einer wirtschaftlichen Handänderung erfüllt sind, ist in zeitlicher Hinsicht der Moment der Aktienveräusserung massgebend, wobei auch der Zeitraum unmittelbar vor dem Verkauf in die Betrachtung miteinzu-beziehen ist (RICHNER/FREI/KAUFMANN, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zürich 1999, N 89 zu § 216).

4. Mit Kaufvertrag (Share Purchase Agreement) vom 20. Dezember 2013 veräusserte die D._____ GmbH sämtliche von ihr an der D._____ (Schweiz) AG gehaltenen Namenaktien zum Preis von CHF 12'512'205.-- an die A._____ AG. In § 4 dieses Kaufvertrages wurde vereinbart, dass die Verkäuferin, namentlich die D._____ GmbH, im Anschluss an den Aktienkauf die Betriebsführung des Hotels "M._____" gemäss dem als Anhang 1 zum Kaufvertrag beigeschlossenen Managementvertrag übernehmen werde. In ihrer Triplik vom 14. Mai 2020 bestätigte die Beschwerdeführerin, dass es sich bei diesem Anhang um den Managementvertrag vom 28. Mai 2014 handle, welchen sie als beschwerdeführerische Beilage (nachfolgend Bf-act.) 19 eingereicht habe. Gemäss diesem Managementvertrag war vereinbart, dass die

- 10 - O._____ GmbH die Betriebsführung für die Dauer von zehn Jahren, beginnend am 1. März 2014, an die D._____ GmbH überträgt. Bemerkenswert ist nun, dass im Zeitpunkt des Abschlusses des Aktienkaufvertrages die O._____ GmbH, in welche mit Beginn ab 1. Oktober 2014 der Betrieb des Hotels "M._____" – wohlgemerkt exklusive Hotelliegenschaften, welche bei der N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) verblieben – übertragen wurde (vgl. Bf-act. 11), noch gar nicht existierte. Die O._____ GmbH wurde nämlich erst am 24. November 2014, also rund ein Jahr nach Abschluss des Aktienkaufvertrages, in das Handelsregister des Kantons Graubünden eingetragen. Daraus ergibt sich, dass zwischen der D._____ GmbH als Verkäuferin und der Beschwerdeführerin als Käuferin bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Aktienkaufvertrages vom 20. Dezember 2013 vorgesehen war, den Betrieb des Hotels "M._____" zu einem späteren Zeitpunkt an eine extra hierfür zu gründende Gesellschaft, namentlich die O._____ GmbH, auszulagern, wobei die D._____ GmbH gemäss Managementvertrag vom 28. Mai 2014 (vgl. Bg-act. 19) bereits mit Beginn ab 1. März 2014 die Betriebsführung für die Dauer von zehn Jahren übernehmen sollte. In diesem Sinne ist in "Article 1" was folgt festgehalten: "1. The TENANT (O._____ GmbH)1 shall transfer to D._____ (D._____ GmbH)1 the management of the HOTEL which includes the undertakings (hotel and other business facilities) and the plants as well (...). 3. D._____ shall run the HOTEL in the interest, in the name and for the account of the TENANT with the diligence of a prudent businessman. D._____ shall do everything within its power to achieve the best possible operating result. (...)". Mit anderen Worten war der Managementvertrag vom 28. Mai 2014, mit dem die D._____ GmbH als Drittgesellschaft ab dem 1. März 2014 mit der Betriebsführung des Hotel "M._____" beauftragt werden sollte, augenscheinlich bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des

Aktienkaufvertra- ges vom 20. Dezember 2013 vorbereitet gewesen. Um eine
Drittgesellschaft handelt es sich bei der D._____ GmbH im Übrigen deshalb, weil sie nicht
zum Konzern der Beschwerdeführerin gehört. Gegenteiliges wurde von der 1 Eingefügt
durch das Verwaltungsgericht

- 11 - Beschwerdeführerin auch nicht behauptet. Aufgrund des bereits im Zeitpunkt des
Aktienkaufvertrages vorbereiteten Managementvertrages (vgl. Bf-act. 19) musste für die
D._____ GmbH und die Beschwerdeführerin bereits da- mals klar gewesen sein, dass die
aktive Betriebsführung des Hotels "M._____" (spätestens) am 1. März 2014 für die Dauer
von zehn Jahren auf die D._____ GmbH übergehen würde. Auch wenn die N._____
(vormals D._____ [Schweiz] AG) den operativen Hotelbetrieb bis (spätestens) am 1. März
2014, also noch für rund zwei Monate, temporär fortgeführt hätte, kann aufgrund der bereits
im Managementvertrag (vgl. Bf-act. 19) vorgesehenen Übernahme der Betriebsführung
durch die D._____ GmbH als Drittgesell- schaft nicht gesagt werden, dass die N._____
(vormals D._____ [Schweiz] AG) ihren Status als aktive Betriebsgesellschaft noch während
einiger Zeit aufrechterhalten hätte; dies war augenscheinlich auch nicht der Wille der Be-
schwerdeführerin, andererseits sie im Aktienkaufvertrag vom 20. Dezember 2013 kaum
ihre Zustimmung erteilt hätte, dass die operative Betriebsführung gemäss dem damals
vorbereiteten Managementvertrag bereits am 1. März 2014 an die D._____ GmbH als
Drittgesellschaft übertragen würde. Damit einhergehend ist im Revisionsbericht der
S._____ betreffend die N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) vom 26. Februar 2016
(vgl. Bf-act. 11) auch festgehalten, dass mit dem Wechsel der Eigentümerschaft
entschieden wor- den sei, die rechtliche Struktur anzupassen und die operative
Hotelbetriebs- tätigkeit in eine separate Gesellschaft auszugliedern. Zu diesem Zweck sei
am 21. November (recte 24. November) 2014 die O._____ GmbH gegründet worden.
Mittels Sachübernahme sei der operative Hotelbetrieb rückwirkend per 1. Oktober 2014 in
die neu gegründete Gesellschaft übertragen worden. Die N._____ (vormals D._____
[Schweiz] AG) verbleibe als reine Immobili- engesellschaft, welche die
Hotelliegenschaften halte. Dass die Beschwerde- führerin bereits im Zeitpunkt des
Abschlusses des Kaufvertrages vom 20. De- zember 2013 daran interessiert war, den
Betrieb des Hotels "M._____" von den Hotelliegenschaften zu trennen, ergibt sich auch aus
dem von ihr selber bei der R._____ in Auftrag gegebenen "Valuation Report" vom Februar
2014

- 12 - (vgl. Bf-act. 33). Darin ist nämlich sinngemäss festgehalten, dass die Be-
schwerdeführerin den Betrieb des Hotels "M._____" und die Hotelliegen- schaften in zwei
verschiedene Gesellschaften ausgelagert hat bzw. ausla- gern werde. Wird berücksichtigt,
dass aufgrund des dem Kaufvertrag als An- hang 1 beigeschlossenen Managementvertrages
bereits am 20. Dezember 2013 feststand, dass dieser Hotelbetrieb mit Beginn ab 1. März
2014 durch eine Drittgesellschaft, namentlich die D._____ GmbH, geführt werden sollte,
spricht dies ebenfalls dafür, dass die Beschwerdeführerin nicht gewillt war, den
Hotelbetrieb weiterzuführen. 5. Aufgrund dieser Sachlage ist das Verwaltungsgericht der
Auffassung, dass der Aktienkaufvertrag vom 20. Dezember 2013 wirtschaftlich einem
Verkauf der Hotelliegenschaften gleichkommt und sich zur Hauptsache in dieser Wir- kung
erschöpft. Mit Abschluss dieses Kaufvertrages, welcher als Anhang 1 einen
Managementvertrag enthielt, welcher am 28. Mai 2014 auch unter- zeichnet wurde und
wonach die aktive Betriebsführung mit Beginn am 1. März 2014 für die Dauer von zehn
Jahren an die D._____ GmbH übergehen sollte, ist die N._____ (vormals D._____

[Schweiz] AG) zur Immobiliengesellschaft geworden. Der Aktienverkauf vom 20. Dezember 2013 ist damit als steuerbare wirtschaftliche Handänderung zu qualifizieren; dies umso mehr, als die Hotelliegenschaften letztlich auch in der N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) zurückblieben. An der Tatsache, dass es sich vorliegend um eine wirtschaftliche Handänderung handelt, ändert im Übrigen auch das Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach die N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) auch nach der durch die D._____ GmbH mit Beginn ab 1. März 2014 übernommen Betriebsführung noch immer das volle unternehmerische Risiko für den Hotelbetrieb getragen haben soll, nichts. Entscheidrelevant ist nämlich – wie bereits gesagt – einzig und allein, dass die N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) durch die gewählte rechtliche Gestaltung der Fortführung des Betriebs ihren Status als aktive Betriebsgesellschaft verloren hat. In diesem Sinne qualifizierte das Verwaltungsgericht des Kantons

- 13 - Zürich den Verkauf aller Aktien einer Unternehmung, die in den eigenen Liegenschaften einen Hotelbetrieb führte, und der gleichzeitige Abschluss eines Vertrages, worin die Betriebsführung auf eine neue Gesellschaft übertragen wurde, als wirtschaftliche Handänderung und dies obschon die Betriebsführung im Namen und auf Rechnung der ursprünglichen Betriebsgesellschaft erfolgte (vgl. StE 1989 B 42.22 Nr. 3). Hatte die N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) ihren Status als aktive Betriebsgesellschaft eingebüsst, kann die Beschwerdeführerin auch nicht erfolgreich auf deren statutarische Zweckumschreibung abstellen, wonach der Zweck dieser Gesellschaften unter anderem der Betrieb von Hotelanlagen gewesen sei. Diese Hotelbetriebsführung ist gemäss Managementvertrag vom 28. Mai 2014 mit Beginn ab 1. März 2014 an die D._____ GmbH übergegangen, womit die N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) spätestens ab diesem Zeitpunkt keine aktive Betriebsführung mehr innehatte. Der tatsächliche Zweck entsprach damit nicht mehr der weitergehenden statutarischen Zweckumschreibung, weshalb nicht ohne Weiteres auf letztere abgestellt werden kann (vgl.

RICHNER/FREI/KAUFMANN, a.a.O., N 89 zu § 216; StE 1988 B 42.23 Nr. 1). 6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) durch den Abschluss des Kaufvertrages vom 20. Dezember 2013, wonach die aktive Betriebsführung gemäss dem diesem Kaufvertrag als Anhang 1 beigeschlossenen Managementvertrag mit Beginn ab 1. März 2014 für die Dauer von zehn Jahren an die D._____ GmbH als Drittgesellschaft übertragen worden ist, ihren Status als aktive Betriebsgesellschaft verloren hat. Durch die im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages vorbereitete Übertragung der aktiven Betriebsführung an die D._____ GmbH ist die N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) somit zur reinen Immobiliengesellschaft geworden; dies umso mehr, als die Beschwerdeführerin als Käuferin offensichtlich nicht gewillt war, den Hotelbetrieb weiterzuführen. Vor diesem Hintergrund kann offengelassen werden, ob es sich bei der N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) – gestützt auf die Managementverträge des

- 14 - Jahres 1992 (Betriebsführungs- und Regionalvertretungs-Vertrag – bereits vor Abschluss des Kaufvertrages vom 20. Dezember 2013 nicht mehr um eine aktive Betriebsgesellschaft gehandelt hatte. Diesen Status hat sie nämlich – wie bereits gesagt – spätestens durch den Abschluss des Kaufvertrages vom 20. Dezember 2013 eingebüsst. Handelt es sich bei der N._____ (vormals D._____ [Schweiz] AG) um eine Immobiliengesellschaft, kann nicht beanstandet werden, dass die Beschwerdegegnerin von der Beschwerdeführerin als Käuferin eine Handänderungssteuer erhoben hat. Die Be-

schwerde erweist sich in diesem Punkt somit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

E. 8.1

Gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG hat im Rechtsmittel- und im Klageverfahren in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen. Im Hauptantrag beantragte die Beschwerdeführerin, dass auf die Erhebung einer Handänderungssteuer gänzlich zu verzichten sei. In diesem Punkt ist sie vollumfänglich unterlegen. In Bezug auf den von der Beschwerdeführerin gestellten Eventualantrag (falsche Bemessungsgrundlage) ist sie indes dahingehend durchgedrungen, dass die Angelegenheit zu vertieften Abklärungen und zum neuen Entscheid an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen wird. Vor diesem Hintergrund rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten von CHF 4'000.00 im Umfang von 2/3 der teilweise obsiegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (vgl. Art. 72 Abs. 2 VRG).

E. 8.2

Die Beschwerdeführerin hat zu 1/3 als obsiegend zu gelten. Gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG ist ihr in diesem Umfang eine reduzierte Parteientschädigung zuzusprechen. Die Vertreterin der Beschwerdeführerin hat trotz gerichtlicher Aufforderung vom 5. Mai 2020 keine Honorarnote eingereicht. Aus diesem Grund ist ihr Aufwand nach richterlichem Ermessen festzulegen. Die Vertreterin reichte für die Beschwerdeführerin eine Beschwerde-, eine Replik- sowie eine Tripliktschrift ein, wobei insbesondere die Tripliktschrift nichts Neues mehr enthielt. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Redaktion dieser Rechtschrift sind somit nicht als erforderlich zu qualifizieren. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Schwierigkeit des Falles erweist sich ein Aufwand von pauschal CHF 4'000.-- (inkl. MWST und Spesen) als angemessen. Angesichts der Tatsache, dass die Beschwerdeführerin zu 1/3 obsiegt hat, ist ihr somit eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 1'333.-- (inkl. MWST und Spesen) zuzusprechen.

- 19 -

- 20 - III. Demnach erkennt das Gericht:

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