

# GR\_GERICHTE A 2022 6 vom 5. Juli 2022

GR Gerichte, 2022-07-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_A\\_2022\\_6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2022_6)

FR: GR\_GERICHTE A 2022 6 du 5 juillet 2022

IT: GR\_GERICHTE A 2022 6 del 5 luglio 2022

## Regeste

Handänderungssteuer | Beschwerde

## Erwägungen

### E. 1

Die C.\_\_\_\_\_ Zweigniederlassung B.\_\_\_\_\_, ist Eigentümerin der Parzelle D.\_\_\_\_\_ (Hotel Palace und Nebenbauten) und der Parzelle E.\_\_\_\_\_ (Personalhaus und Nebenbauten) in der Gemeinde B.\_\_\_\_\_.

### E. 2

Am 16. August 2021 erhob die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ eine Handänderungssteuer bei der A.\_\_\_\_\_ aufgrund des Beteiligungserwerbs von 50 % der Anteile der C.\_\_\_\_\_ von G.\_\_\_\_\_. Dies war aus einem Vergleich der Bilanzen 2018 und 2019 der C.\_\_\_\_\_ ersichtlich. Für die Bemessungsgrundlage stützte sich die Gemeinde auf die Verkehrswerte der zwei Liegenschaften von gesamthaft CHF 6'497'000.00, woraus sich bei einem Steuersatz von 2 % ein Steuerbetrag von CHF 129'940.00 ergab. Diese Veranlagung wurde in Abweisung der dagegen erhobenen Einsprache mit Einspracheentscheid vom 17. Dezember 2021 bestätigt.

### E. 3

Dagegen reichte die A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 31. Januar 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden ein mit den Anträgen, in Aufhebung der Veranlagungsverfügung und des Einspracheentscheids sei es festzustellen, dass die A.\_\_\_\_\_ die Handänderungssteuer nicht schulde und die Sache sei zur Neubeurteilung an die Gemeinde zurückzuweisen. Die Beschwerdeführerin machte in der Beschwerde im Wesentlichen geltend, dass das falsche Steuersubjekt belastet worden sei. In den Bilanzen der C.\_\_\_\_\_ sei die hälftige Beteiligung irrtümlicherweise der A.\_\_\_\_\_ zugeschrieben worden. Dies sei auf einen Übertragungsfehler von der Bilanz 2014 zurückzuführen. Eigentliche Beteiligte sei die F.\_\_\_\_\_ gewesen. Die A.\_\_\_\_\_ sei demnach gar nicht Steuersubjekt. Weiter sei die Bemessungsgrundlage falsch. Gemäss Kaufvertrag vom 16./20. März 2017 zwischen der H.\_\_\_\_\_ (vertreten durch die Managerin G.\_\_\_\_\_) und der F.\_\_\_\_\_ sei das Kaufdatum der 20. März 2017 gewesen, womit der F.\_\_\_\_\_ die gesamte wirtschaftliche Verfügungsmacht über die

- 3 - Hotelliegenschaften übertragen worden sei. Die Gemeinde könne nicht willkürlich den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auf den 31. Dezember 2019 festsetzen und von einer Schätzung vom Mai 2021 ausgehen. Als Kaufpreis seien USD 1.2 Mio. vereinbart worden, wovon USD 200'000.00 stehen gelassen worden seien. Der Verkaufspreis der Anteilscheine bilde die Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuer. Damals seien die

Grundstücke faktisch wertlos gewesen. Die Investitionen seien nach dem Verkauf der Anteile im März 2017 erfolgt. Die Veranlagung dürfe daher nicht auf der Basis der amtlichen Schätzungen von 2021 erfolgen, weil darin die in der Zwischenzeit getätigten Investitionen enthalten seien.

### **E. 3.1**

Die Erhebung kommunaler Handänderungssteuern ist abschliessend durch das kantonale Recht geregelt. Kommunale Kompetenzen bestehen lediglich für die Festsetzung des jeweiligen Steuersatzes bis zu einem Maximalsatz von 2 % (Art. 12 Abs. 1 GKStG) und im Rahmen der kantonalen Vorschriften über die Behördenorganisation (Art. 27 GKStG). Für die hier umstrittene Frage der Voraussetzungen für die Erhebung einer Handänderungssteuer sind somit ausschliesslich die Art. 7 ff. GKStG unter

- 7 - Berücksichtigung des im kommunalen Steuergesetz (kStG) festgelegten Steuersatzes von 2 % (vgl. Art. 4 kStG).

### **E. 3.2**

Gemäss Art. 7 Abs. 2 GKStG erhebt die Gemeinde bei Handänderungen eines in der Gemeinde gelegenen Grundstücks oder Grundstücksanteils eine Handänderungssteuer. Als Handänderung gilt gemäss Art. 8 Abs. 1 GKStG jede Übertragung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück. Im Kanton Graubünden ist die Handänderungssteuer als reine Wirtschaftsverkehrssteuer ausgestaltet. Sie beruht auf einer umfassend wirtschaftlichen Betrachtungsweise und setzt im Gegensatz zu den Regelungen anderer Kantone keinerlei (zivilrechtlichen) Rechtsgeschäfte voraus (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden A 21 37 E.5.2 f. m.H.; Urteil des Bundesgerichts [BGU] 2C\_9/2019 E.2.4.4).

### **E. 3.3**

Als wirtschaftliche Handänderung gilt u.a. 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 (Art. 8 Abs. 2 lit. b GKStG). Eine Immobiliengesellschaft zeichnet sich dadurch aus, dass sie ausschliesslich oder überwiegend die Nutzbarmachung der Wertsteigerung ihres Grundbesitzes oder dessen Verwendung als Kapitalanlage bezweckt, wobei dies durch Veräusserung, Vermietung, Verpachtung oder Überbauung geschehen kann. Erlangt der Käufer eine Aktienmehrheit [bzw. Beteiligungsmehrheit] an einer Immobiliengesellschaft, ist die Handänderungssteuer auf dem gesamten Wert der Liegenschaft zu erheben. Mit dem Erwerb der Mehrheit der Aktien [bzw. Anteile] wechselt die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über die Gesamtheit der Liegenschaften, weshalb auch der gesamte Liegenschaftenbesitz der Handänderungssteuer unterstellt werden muss. Die Verfügungsgewalt über die Gesellschaftsgrundstücke stellt eine unteilbare Grösse dar. Eine teilweise Besteuerung nach Massgabe der

- 8 - erworbenen Beteiligung wäre nicht praktikabel, weil die zuständige Veranlagungsbehörde von solchen Käufen kaum Kenntnis erlangt (HARTMANN/HESS, Das neue Gemeinde- und Kirchensteuergesetz – Eine Einführung, in: ZGRG 4/06, S. 130; Botschaft der Regierung zum GKStG, Heft Nr. 3/2006-2007, S. 216; vgl. zum Ganzen VGU A 15 17 E.4 f. m.H.). Von der wirtschaftlichen Handänderung nicht erfasst sind dagegen grundsätzlich Betriebsgesellschaften, d.h. Gesellschaften, bei denen der

Grundbesitz bloss die sachliche Grundlage für einen Fabrikations-, Handels- oder sonstigen Geschäftsbetrieb bildet (vgl. BGU 2C\_1044/2014 E.2.5). 4. Im vorliegenden Fall hat die Beteiligung an der C.\_\_\_\_\_ geändert. Diese hält die Hotelimmobilien, führt jedoch den Hotelbetrieb nicht selbst, sondern hat ihn nach der Renovierung an eine GmbH im Juni 2019 verpachtet. Davor war das Hotel offenbar während 10 Jahren geschlossen gewesen (vgl. E-Mail der Treuhandfirma vom 13. September 2021 [Bg-act. 8]), weshalb davon auszugehen ist, dass die C.\_\_\_\_\_ auch vor dem strittigen Beteiligungsverkauf keinen Hotelbetrieb führte. Die in den Erfolgsrechnungen 2014 bis 2021 (Bf-act. 9-16) ausgewiesenen Personalaufwände betreffen wenige Angestellten, die offensichtlich einen Immobilienbetrieb unterhielten und keinen Hotelbetrieb führen konnten. Wie von der Beschwerdegegnerin eingewendet, fehlen die für einen Hotel- und Restaurantbetrieb typischen Ertrags- und Aufwandpositionen für Übernachtungen, Küche etc. Stattdessen wird ein Mietertrag ausgewiesen (vgl. Erfolgsrechnung 2019 [Bg-act. 14]). Irrelevant ist demnach, dass der statutarische Zweck der C.\_\_\_\_\_ neben dem Immobilienbetrieb auch die Hotelführung erfasst. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin, wonach die C.\_\_\_\_\_ eine Betriebsgesellschaft sei, handelt es sich dabei hingegen um eine Immobiliengesellschaft. Mit der Übernahme der Mehrheit der Beteiligung an dieser Immobiliengesellschaft (hier sogar der

- 9 - ganzen Beteiligung) erfolgte eine wirtschaftliche Handänderung. Es ist demnach eine Handänderungssteuer zu erheben. 5. Sodann ist zunächst die Frage zu beantworten, wer Steuersubjekt ist.

#### **E. 4**

Mit Vernehmlassung vom 24. März 2022 beantragte die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde. Sie brachte insbesondere vor, die Beschwerdeführerin habe nicht dargelegt, geschweige denn bewiesen, dass die Anteile von der F.\_\_\_\_\_ erworben worden seien, und wann das Verfügungsgeschäft (Übertragung der Anteile) stattgefunden habe. Somit sei die Beschwerdeführerin ihrer (erweiterten) Mitwirkungspflicht nicht nachgekommen. Die Jahresrechnungen der C.\_\_\_\_\_, insbesondere von 2018 und 2019, worauf sich die Beschwerdegegnerin für die Bemessung gestützt habe, seien eine Urkunde und verbindlich für die Steuerveranlagung. Darin werde jeweils konsequent die A.\_\_\_\_\_ als (Mit-)Eigentümerin aufgeführt. Weiter werde ansonsten klar zwischen A.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ unterschieden, so in der Bilanz 2019, wo die F.\_\_\_\_\_ als Darlehensgeberin auftritt. Das "Operating Agreement of C.\_\_\_\_\_" weise verschiedene Daten aus und es sei unklar, was daraus die Beschwerdeführerin ableiten wolle. Darin werde festgehalten, dass am 17. September 2014 die H.\_\_\_\_\_ und die F.\_\_\_\_\_ Gesellschafter der C.\_\_\_\_\_ seien. Im 2015 werde hingegen festgehalten, dass G.\_\_\_\_\_ selbst und die F.\_\_\_\_\_ Gesellschafter der C.\_\_\_\_\_ seien. Seit 2013 müsse daher mindestens eine Handänderung erfolgt sein. Wann der Kauf der Anteile

- 4 - aus dem Vertrag 2017 vollzogen worden sei, ergebe sich nicht aus den eingereichten Unterlagen. Die Steuerbehörde habe sich daher auf die Bilanz der C.\_\_\_\_\_ stützen dürfen. Es sei unbestritten, dass zu Verspätungen beim Umbau des Hotels gekommen sei. Es könne aber nicht die Rede davon sein, dass keine Arbeiten an den Liegenschaften vor 2017 ausgeführt worden seien. Der Wert der Liegenschaften sei in der Bilanz denn auch von 2014 bis 2015 gestiegen (von 2.7 Mio. auf 4.7 Mio.). Sodann habe deren Wert per Ende 2016 bei ca. CHF 5.7 Mio. und per Ende 2017 bei ca. CHF 7.3 Mio. gelegen. 2018 sei der Wert auf CHF 8.9 Mio. und 2019 auf CHF 9.6 Mio. gestiegen. Die Handänderung sei aus

der Jahresrechnung 2019 sowie den Kontoblättern der Kapitalkonten 2019 ersichtlich. Abgesehen vom Vertrag spreche somit alles für eine Übertragung der Anteile im Jahr 2019, und zwar an die A.\_\_\_\_\_.

## **E. 5**

Am 5. Mai 2022 erliess die Beschwerdegegnerin vorsorglich, zwecks Wahrung der Veranlagungsverjährungsfrist, eine Veranlagungsverfügung für die betreffende Handänderungssteuer, diesmal zulasten der F.\_\_\_\_\_. Dagegen wurde Einsprache erhoben. Das Einspracheverfahren wurde bis zum Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Verfahrens sistiert.

### **E. 5.1**

Da hier grenzüberschreitende Rechtsbeziehungen bestehen, gilt daran zu erinnern, dass eine "besonders qualifizierte" Mitwirkungspflicht gilt. Leitet die steuerpflichtige Person aus dem internationalen Verhältnis etwas zu ihren Gunsten ab, treffen sie auch erhöhte Beweisanforderungen und Auskunftspflichten. In besonderem Masse gilt dies, falls der Vertragspartner in einem Staat ansässig ist, dessen Recht die Bildung fiktiver Sitze juristischer Personen erfahrungsgemäss begünstigt. Diese strenge Beweiserfordernisse sind bei internationalen Geschäfts- und Rechtsbeziehungen deshalb zu beachten, weil sich die Verhältnisse des ausländischen Leistungsempfängers der Kontrolle durch die inländischen Steuerbehörden entziehen. Bei Zahlungen ins Ausland ist somit nicht nur der Empfänger zu nennen, sondern es sind die gesamten Umstände darzulegen, die im konkreten Fall zu deren Ausrichtung geführt haben (vgl. BGE 144 II 427 E.2.3.2 m.H.a. BGU 2C\_16/2015 E.2.5.2; BGU 2C\_942/2017 E.3.3, 2C\_797/2012 E.2.2.2).

### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass die Beteiligung nicht von der A.\_\_\_\_\_, sondern von der F.\_\_\_\_\_ übernommen wurde. In den Bilanzen der C.\_\_\_\_\_ sei irrtümlicherweise über Jahre die A.\_\_\_\_\_ aufgeführt gewesen.

### **E. 5.3**

Wie sich aus nachfolgenden Erwägungen ergibt, durfte indessen die Beschwerdegegnerin zur Ermittlung des Steuersubjekts auf die Angaben in den Bilanzen der C.\_\_\_\_\_ abstellen. Seit Eintragung der Zweigniederlassung der C.\_\_\_\_\_ im Handelsregister 2015 wurde in ihren Bilanzen bis 2018 beim Kapital stets G.\_\_\_\_\_ und die A.\_\_\_\_\_ aufgeführt (vgl. Bilanzen 2014-2018 [Bf-act. 9-13]). 2019 erfolgte eine Umbuchung

- 10 - und das gesamte Kapital (Beteiligung) wurde auf die A.\_\_\_\_\_ verbucht (vgl. Bf-act. 14). Auch im Excelblatt (Bf-act. 17) und in den Kontoblättern der Kapitalkonten 2019 (Bg-act. 5) ist die A.\_\_\_\_\_ aufgeführt. Dies lässt den Schluss zu, dass 2019 50 % der Anteile der C.\_\_\_\_\_ von G.\_\_\_\_\_ auf A.\_\_\_\_\_ als nun alleinige Anteilsinhaberin übertragen wurden. Hätte sich tatsächlich um einen Fehler gehandelt (Verwechslung von F.\_\_\_\_\_ mit A.\_\_\_\_\_), wie von der Beschwerdeführerin behauptet, so ist – wie die Beschwerdegegnerin entgegnet – nicht nachvollziehbar, wieso die letzte Jahresrechnung der C.\_\_\_\_\_ 2021 nicht im Sinne der Argumentation der Beschwerdeführerin angepasst wurde, sondern diese weiterhin die Beschwerdeführerin als Alleininhaberin aufführt (vgl. Bf-act. 16). Anhand der von der Beschwerdeführerin eingereichten Unterlagen lässt sich für diese Richter nicht hinreichend feststellen, dass anstelle der A.\_\_\_\_\_ die F.\_\_\_\_\_ (Mit-)Eigentümerin der C.\_\_\_\_\_ ist (war). Laut einer Bescheinigung vom

## **E. 6**

Mit Replik vom 17. Mai 2022 machte die Beschwerdeführerin bei unveränderten Rechtsbegehren zusätzlich insbesondere geltend, dass keine wirtschaftliche Handänderung vorliege. Auf jeden Fall sei der Zeitpunkt für die bestrittene Veranlagung falsch und die Beschwerdeführerin zu Unrecht veranlagt worden. Mit der neuen Handänderungssteuerveranlagung gegenüber der F. \_\_\_\_\_ vom 5. Mai 2022 habe die Beschwerdegegnerin zugegeben, dass die Veranlagung gegen die A. \_\_\_\_\_ falsch gewesen sei. Ausserdem liege es eine Betriebsgesellschaft und keine Immobiliengesellschaft vor. Hauptzweck der Übernahme der Mehrheitsbeteiligung der C. \_\_\_\_\_ durch die F. \_\_\_\_\_ sei die Beteiligung am Hotelbetrieb gewesen und nicht die Verfügungsmacht über die Grundstücke des Hotels. Eine

- 5 - Immobiliengesellschaft liege nur vor, wenn ihr Zweck ausschliesslich im Erwerb, Verwaltung, Wiederverkauf und Überbauung von Grundstücken bestehe. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Die Grundstücke der C. \_\_\_\_\_ würden die sachliche Grundlage bilden, damit überhaupt ein Hotelbetrieb erfolgen kann. Auch der Zweck der C. \_\_\_\_\_ sei die Führung von Gastronomiebetrieben, Pensionen, Herbergen etc. Zudem könne sie Liegenschaften verwalten, erwerben, vermieten und verkaufen sowie Bauten als Generalunternehmerin erstellen. Dieser Zweck diene einzig dazu, das Palace Hotel in B. \_\_\_\_\_ als Hotel betreiben zu können. Die Jahresrechnungen der C. \_\_\_\_\_ zeigten schliesslich, dass sehr grosse Aufwendungen für die Umbauten des Hotels und Aufwendungen für das Personal getätigt worden seien. Zudem hätten diese Umbauarbeiten durch kurz- und langfristige Darlehen sowie den Kapitaleinschuss finanziert werden müssen. Alle Instandstellungsarbeiten für das Hotel seien immer durch die C. \_\_\_\_\_ erfolgt.

### **E. 6.1**

Die wirtschaftliche Handänderung erfolgt in jenem Zeitpunkt, in welchem die wirtschaftliche Verfügungsmacht auf einen Dritten übertragen wird. Bei der Übertragung der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft ist dies im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bzw. des Vorliegens der übereinstimmenden Willenserklärungen (VGU A 21 13 E.4.4 m.H.).

### **E. 6.2**

Wie oben bereits gesehen, ist die Handänderung 2019 erfolgt. Allein aufgrund der von der Beschwerdeführerin eingereichten Unterlagen, ohne Belege wie Zahlungen des Kaufpreises etc., kann nicht von der Sachverhaltsschilderung der Beschwerdeführerin, wonach die Handänderung gemäss betreffendem Kaufvertrag am 20. März 2017 erfolgt sei, ausgegangen werden. Die Beschwerdegegnerin hat somit zu Recht das Jahr 2019 als Zeitpunkt der Handänderung bestimmt. 7. Fraglich ist noch, welcher (Verkehrs-)Wert die Grundstücke im Jahr 2019 hatten.

## **E. 7**

Mit Duplik vom 15. Juni 2022 hielt die Beschwerdegegnerin am Antrag auf Abweisung der Beschwerde fest (mit der Ergänzung auf Nichteintreten auf das Feststellungsbegehren der Beschwerdeführerin). Sie fügte namentlich hinzu, die Annahme, dass 2019 die Beschwerdeführerin (und nicht ein anderes Rechtssubjekt) Alleineigentümerin der C. \_\_\_\_\_ geworden sei, werde von der Tatsache bekräftigt, dass die letzte Jahresrechnung der C. \_\_\_\_\_ (2021) nicht im Sinne der Argumentation der Beschwerdeführerin angepasst worden sei, sondern weiterhin die Beschwerdeführerin als Alleininhaberin aufführe. Zudem

stelle die C.\_\_\_\_\_ eindeutig eine Immobiliengesellschaft und keine Betriebsgesellschaft dar, zumal nicht sie selbst den Hotelbetrieb führe, sondern ein Pächter. Die Hotelliegenschaften seien 2019 nach der Renovation an eine GmbH verpachtet worden, wie der Beschwerdegegnerin vom Treuhänder der GmbH im Rahmen der Abrechnung der Gästetaxe bestätigt worden sei. Dass die C.\_\_\_\_\_ bloss Eigentümerin der Grundstücke sei und den Hotel

- 6 - nicht selbst führe, gehe auch aus ihren Jahresrechnungen, die einzig Pächterträge und keinen Personal- und Sachaufwand auswiesen, hervor. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 29 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinde- und Kirchensteuern (GKStG; BR 720.200) i.V.m. Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gegen den angefochtenen Einspracheentscheid vom 17. Dezember 2021 (und damit die ihm zugrundeliegende Veranlagungsverfügung vom 16. August 2021 betreffend Handänderungssteuer), mit welchem die Beschwerdegegnerin die Einsprache der heutigen Beschwerdeführerin abgewiesen hat. Als formelle und materielle Adressatin des angefochtenen Einspracheentscheids ist die Beschwerdeführerin zur Beschwerdeerhebung legitimiert (Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht (Art. 29 Abs. 2 GKStG) eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. 2. Strittig ist zunächst, ob die Gesellschaft, deren Anteile übertragen wurden, eine Immobiliengesellschaft ist. Weiter ist umstritten, ob die Beschwerdeführerin überhaupt Steuersubjekt ist und damit die Handänderungssteuer schuldet, sowie der Zeitpunkt der Handänderung und die Bemessungsgrundlage der Handänderungssteuer.

#### **E. 7.1**

Die Handänderungssteuer wird auf dem Verkehrswert (Marktwert [vgl. PVG 2000 Nr. 47, PVG 1997 Nr. 37]) des übertragenen Grundstücks erhoben (Art. 12 Abs. 2 GKStG). In Anlehnung an die Praxis zur Grundstücksgewinnsteuer beim Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung an

- 12 - einer Immobiliengesellschaft ergibt sich der Veräusserungserlös der auf diese Weise übertragenen Liegenschaften aus der Summe von vereinbartem Kaufpreis für die Anteile und übernommenen Schulden der Gesellschaft abzüglich der nicht liegenschaftlichen Aktiven.

#### **E. 7.2**

Wie von der Beschwerdegegnerin auf S. 12 ihrer Vernehmlassung aufgezeigt, liegen die für die strittige Handänderungssteuer herangezogenen Verkehrswerte der amtlichen Schätzung 2021 (CHF 6'250'000.00 bzw. CHF 247'000.00) erheblich unter dem nach der oberwähnten Berechnungsmethode ermittelten Veräusserungserlös. Ausserdem ist mit der Beschwerdegegnerin davon auszugehen, dass die Renovationsarbeiten per 31. Dezember 2019 (weitgehend) abgeschlossen waren. Die Beschwerdeführerin begnügt sich damit, dagegen einzuwenden, der Bau sei erst 2020 abgeschlossen worden, was nicht ausreicht, um die Annahme der Beschwerdegegnerin umzustossen. Erstellt ist vielmehr, dass das Hotel im Sommer 2019 verpachtet und wiedereröffnet wurde (vgl. die Aussagen des Pächters [s. oben E.4] und der Beschwerdeführerin selbst [Bf-act. 31 und 32] sowie den 2019 erzielten Mietertrag von CHF 940'000.00 [Bf-act. 14]). Die Beschwerdeführerin kann nicht darlegen, welche wertvermehrenden Investitionen in den Jahren 2020 und 2021 (also zwischen dem hier anzunehmenden Zeitpunkt der Handänderung und dem Erlass der von

der Beschwerdegegnerin herangezogenen amtlichen Schätzung) getätigt wurden. Die Beschwerdeführerin hätte die entsprechenden Unterlagen einreichen können und müssen. Es handelt sich nämlich um eine steuermindernde Tatsache, wofür die Beschwerdeführerin die Beweislast trägt (vgl. BGE 146 II 6 E.4.2; BGU 2C\_425/2020 E.3.1), da im vorliegenden Fall bei Anwendung der eigentlichen Berechnungsmethode für den Verkauf einer Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft ein höherer Veräusserungserlös bzw. Verkehrswert resultieren würde als bei Anwendung der amtlichen, nach

- 13 - Möglichkeit und entsprechendem Nachweis auf den Zeitpunkt der Handänderung angepassten Schätzungswerte. Unabhängig davon, ob die C.\_\_\_\_\_ der A.\_\_\_\_\_ (wie anzunehmen ist) oder der F.\_\_\_\_\_ (wie von der Beschwerdeführerin behauptet) gehört, hätte die Beschwerdeführerin (direkt oder indirekt) Zugriff auf die getätigten Investitionen haben können. Deshalb ist die Beschwerdegegnerin korrekt vorgegangen, indem sie die Handänderungssteuer auf der Grundlage der amtlichen Verkehrswerte 2021 erhob. Die Bemessungsgrundlage gemäss Veranlagungsverfügung vom 16. August 2021 ist damit nicht zu beanstanden. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet. 8. Nach dem Gesagten erweist sich der angefochtene Einspracheentscheid als rechtsens. Aufgrund der Akten ist davon auszugehen, dass 2019 die A.\_\_\_\_\_ die volle Verfügungsmacht über die Grundstücke der Immobiliengesellschaft C.\_\_\_\_\_ erworben hat, was eine wirtschaftliche Handänderung darstellt. An der Erhebung der Handänderungssteuer aufgrund des Verkehrswerts der betreffenden Liegenschaften in der amtlichen Schätzung 2021 ist nichts auszusetzen. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. 9. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zulasten der Beschwerdeführerin. Der Beschwerdegegnerin wird entsprechend der Regel in Art. 78 Abs. 2 VRG keine Parteientschädigung zugesprochen. III. Demnach erkennt das Gericht:

## **E. 12**

Oktober 2015 soll die F.\_\_\_\_\_ nebst G.\_\_\_\_\_ Eigentümerin der C.\_\_\_\_\_ gewesen sein (Bf-act. 8). Sodann sollen gemäss Abtretungsvertrag vom 16/20. März 2017 die Anteile der H.\_\_\_\_\_, vertreten durch ihre Managerin G.\_\_\_\_\_, an die F.\_\_\_\_\_ übertragen worden sein (Bf-act. 18). Als Kaufpreis wurden USD 1.2 Mio. vereinbart, wobei USD 1.0 Mio. sofort zur Zahlung fällig wurden und USD 200'000.00 USD bei einer Anwaltskanzlei hinterlegt werden sollten und beim Verkauf der ersten Wohnung hätten freigegeben werden sollen. Ob der Vertrag tatsächlich rechtsgenügend zustande gekommen ist, bleibt unklar. Entgegen den Ausführungen in der Bilanz sind zwei völlig andere Parteien als Beteiligte aufgeführt (H.\_\_\_\_\_ statt G.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ statt A.\_\_\_\_\_). Ein Nachweis der Zahlung von USD 1 Mio. wie auch davon, dass der Vertrag effektiv vollzogen worden sein soll, wurde nicht erbracht. Diesen Nachweis bleibt die Beschwerdeführerin schuldig. Für diese Richter reichen die Unterlagen der Beschwerdeführerin nicht aus, um von den klaren Angaben in den Bilanzen abzuweichen. Die

- 11 - Beschwerdeführerin hat ihre Darstellung, wonach die F.\_\_\_\_\_ zuerst Miteigentümerin und durch die betreffende Anteilsübertragung sodann Alleineigentümerin der C.\_\_\_\_\_ geworden sei, nicht hinreichend belegt. Damit ist sie ihrer im Rahmen eines Sachverhalts mit internationalem Bezug erhöhten Mitwirkungspflicht nicht nachgekommen. Die Beschwerdegegnerin hat somit zu Recht die A.\_\_\_\_\_ als Steuersubjekt (Erwerberin) betrachtet. 6. Die Beschwerdeführerin rügt des Weiteren eine falsche Annahme des Zeitpunkts des Anteilsübergangs.

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