

GR_GERICHTE A 2023 25 vom 16. April 2024

GR Gerichte, 2024-04-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2023_25

FR: GR_GERICHTE A 2023 25 du 16 avril 2024

IT: GR_GERICHTE A 2023 25 del 16 aprile 2024

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Beschwerde

Erwägungen

E. 1

A._____ verkaufte am 21. September 2021 die Wohnung (StWE B._____) in C._____ samt Parkplatz an das Ehepaar D._____. In der Deklaration für Grundstückgewinne deklarierte und belegte er verschiedene Aufwendungen unmittelbar nach dem Erwerb im Jahr 2001, u.a. auch Schreinerarbeiten im Umfang von CHF 80'000.-- durch E._____.

E. 2

In der Veranlagungsverfügung vom 7. Februar 2023 über die kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuer veranlagte die Steuerverwaltung des Kantons Graubünden (nachfolgend: Steuerverwaltung) total CHF 150'152.90, wobei insgesamt wertvermehrnde Aufwendungen von CHF 23'079.-- (darunter den von E._____ gefertigten Einbauschrank und die Einbaugarderobe) anerkannt wurden. Die geltend gemachten, aber nicht belegten (zusätzlichen) Schreinerarbeiten von E._____ von insgesamt CHF 80'000.-- wurden demgegenüber nicht als wertvermehrnde Investitionen berücksichtigt.

E. 3

Dagegen erhob A._____ am 28. Februar 2023 Einsprache. Begründend führte er aus, dass er leider nicht mehr alle Unterlagen des Kaufes etc. habe und auch eine Nachfrage bei der Bank betreffend die Zahlungen erfolglos geblieben sei. Das Unternehmen E._____ habe ihm nun aber eine Erklärung übergeben, aus welcher ersichtlich sei, welche Arbeiten in der Wohnung im Jahr 2001 ausgeführt worden seien. Unter Berücksichtigung dieser wertvermehrnden Investitionen würden sich die Anlagekosten um CHF 80'000.-- erhöhen, was zu einer entsprechenden Reduktion des Grundstücksgewinns führe.

E. 3.1

Nach dem im Steuerrecht geltenden Untersuchungsgrundsatz hat die Veranlagungsbehörde von Amtes wegen für die richtige und vollständige Abklärung des rechtserheblichen Sachverhaltes zu sorgen. Schranke dieser Untersuchungspflicht bildet indes die dem Steuerpflichtigen gesetzlich auferlegte Mitwirkungspflicht. Danach obliegen dem Steuerpflichtigen insbesondere die substantiierte Deklaration und der Nachweis der steuermindernden bzw. -aufhebenden Tatsachen. Bei der Grundstückgewinnsteuer fallen unter dem Gesichtspunkt der steuermindernden Tatsachen im Speziellen der Erwerbspreis und die wertvermehrnden Aufwendungen ins Gewicht. Die erfolgreiche Geltendmachung von steuermindernden Tatsachen erfordert in formell- rechtlicher Hinsicht, dass der hierfür beweisbelastete Steuerpflichtige kraft seiner Mitwirkungspflicht die zugrundeliegenden

Tatsachen hinsichtlich

- 7 - Bestand und Umfang nachweist (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] A 22 9 vom 30. Juni 2022 E.4.1).

E. 3.2

Das Steuergesetz des Kantons Graubünden unterscheidet zwischen Verfahrenspflichten und Verfahrensrechten (so bereits PVG 1993 Nr. 66). Zu den Verfahrenspflichten gehören die Steuererklärungspflicht, die Pflicht zur Einreichung von Beilagen und die Auskunftspflicht über steuerbegründende Tatsachen. Verfahrensrechte sind dagegen Rechte auf Behauptung steuermindernder Tatsachen. Sie führen zur Pflicht zur Erteilung von Auskünften über solche Tatsachen (VGU A 03 99 vom 9. Dezember 2003 E.2; VGU A 08 19 vom 19. August 2008 E.2.b). Werden geltend gemachte Aufwendungen vom Steuerpflichtigen nicht nachgewiesen, hat dieser in der Regel die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen, d.h. Aufwendungen werden nicht zum Abzug zugelassen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_1101/2014, 2C_1104/2014 vom 23. November 2015 E.3).

E. 3.3

Beim Entscheid darüber, ob eine rechtserhebliche Tatsache als erwiesen zu gelten hat oder nicht, ist die Frage des Beweismasses zu berücksichtigen. Als Regelbeweismass gilt der volle (strikte) Beweis. Dieser ist erbracht, wenn das Gericht am Vorliegen der behaupteten Tatsache keine ernsthaften Zweifel mehr hat oder allenfalls verbleibende Zweifel als leicht erscheinen (BGE 130 III 321 E.3.2; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-845/2011 vom 7. Februar 2012 E.1.3.2). Nach dem Grundsatz der freien Beweiswürdigung bildet sich das Gericht unvoreingenommen, gewissenhaft und sorgfältig seine Meinung darüber, ob der zu erstellende Sachverhalt als wahr zu gelten hat. Es ist dabei nicht an bestimmte förmliche Beweisregeln gebunden, die genau vorschreiben, wie ein gültiger Beweis zu Stande kommt und welchen Beweiswert die einzelnen Beweismittel im Verhältnis zueinander haben (BGE 130 II 482

- 8 - E.3.2). Gelangt das Gericht gestützt auf die freie Beweiswürdigung nicht zum Ergebnis, dass sich ein rechtserheblicher Sachumstand verwirklicht (oder nicht verwirklicht) hat, kommen die Beweislastregeln zur Anwendung. Gemäss der allgemeinen Beweislastregel hat, wo das Gesetz es nicht anders bestimmt, derjenige das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, der aus ihr Rechte ableitet (Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [ZGB, SR 210]). Bei Beweislosigkeit ist folglich zu Ungunsten desjenigen zu entscheiden, der die Beweislast trägt (BGE 121 II 257 E.4c.aa.). Aufgrund dieser Beweislastverteilung gilt, dass die Steuerbehörden für die steuerbegründenden Tatsachen den Beweis zu erbringen haben und dem Steuerpflichtigen der Nachweis derjenigen Tatsachen obliegt, welche die Steuerschuld mindern oder aufheben (vgl. BGE 140 II 248 E.3.5; Urteile des Bundesgerichts 2C_913/2020 vom

E. 3.4

Wenn dem Steuerpflichtigen die Mitwirkung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, unmöglich oder unzumutbar ist, er sich mithin in einem unverschuldeten Beweisnotstand befindet, ist die Höhe der Aufwendungen ausnahmsweise im Rahmen einer Ermessensveranlagung zu schätzen. Der sich unverschuldet in einem Beweisnotstand befindende Steuerpflichtige kann sich aber in Zusammenhang mit steuermindernden oder -aufhebenden Tatsachen nur dann auf die Vornahme einer Schätzung berufen, sofern seine

Sachdarstellung wenigstens hinreichende Schätzungsgrundlagen enthält (VGU A 22 9 vom 30. Juni 2022 E. 4.1; vgl. zur Ermessensveranlagung die Urteile des Bundesgerichts 2C_304/2022 vom

E. 3.5

Die steuerpflichtige Person kann eine Veranlagungsverfügung die ganz oder – wie vorliegend – teilweise nach Ermessen ergangen ist, einzig mit der Begründung anfechten, die Veranlagung sei offensichtlich unrichtig (vgl. Art. 48 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG; SR 642.14] und Art. 137 Abs. 4 StG). Der Unrichtigkeitsnachweis ist umfassend anzutreten. Die steuerpflichtige Person kann hierzu entweder weitere Beweismittel nachreichen, wodurch die Untersuchungspflicht der kantonalen Behörden wiederauflebt, oder aber aufzeigen, dass die angefochtene Veranlagungsverfügung offensichtlich übersetzt ist (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_383/2022 vom 24. Juni 2022 E.3.3.1, 2C_61/2021 vom 22. Dezember 2021 E.4.1.1 und 4.1.2, 2C_741/2021

- 10 - vom 11. Oktober 2021 E.3.3.1, 2C_153/2021 vom 25. August 2021 E.4.1). Vor allem aber verlangt das Gesetz im Fall einer Veranlagung nach Ermessen, dass eine solche angedroht wird ("trotz Mahnung"; Art. 46 Abs. 3 StHG; siehe zum Ganzen und insbesondere für die Abgrenzung zur herkömmlichen Aufrechnung, die keiner Mahnung bedarf und die keinen Unrichtigkeitsnachweis verlangt: Urteil des Bundesgerichts 9C_750/2023 vom 18. Dezember 2023 E.2.4.2 ff.). 4. Vorliegend geht es um den Nachweis von im 2001 angeblich ausgeführten Innenarbeiten in der Wohnung (StWE B._____) in C._____ im Wert von CHF 80'000.--.

E. 4

Mit Schreiben vom 24. März 2023 verlangte die Steuerverwaltung weitere Unterlagen betreffend die im Jahr 2001 getätigten Investitionen, namentlich eine Fotodokumentation über die Einbauten und ein

- 3 - belegmässiger Nachweis aus der Buchhaltung von E._____ über die von ihm in Rechnung gestellten Arbeiten.

E. 4.1

In diesem Zusammenhang hat der Beschwerdeführer lediglich eine Fotodokumentation und eine schriftliche Bestätigung von E._____ (datiert 8. Oktober 2020) eingereicht, wonach unterschiedliche Schreinerarbeiten für den Gesamtwert von CHF 80'000.-- ausgeführt worden seien. Aus dieser Bestätigung geht allerdings nicht hervor, wieviel der Werklohn für die einzelnen Arbeiten betrug. E._____ beschränkte sich auf die pauschale Angabe von unterschiedlichen Schreinerarbeiten, ohne jedoch die einzelnen Positionen zu beziffern, womit diese Bestätigung nicht geeignet ist, die tatsächliche Höhe der Investitionen im erforderlichen Beweismass nachzuweisen. Der Bestätigung von E._____ kommt auch deswegen nur einen stark eingeschränkten Beweiswert zu, zumal dieses Dokument erst nachträglich, d.h. zeitlich nach dem zu beweisenden Ereignis, ausgestellt wurde (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A- 6660/2011 vom 29. Mai 2012 E.4.2.3) und zudem nicht gänzlich auszuschliessen ist, dass es sich dabei um eine Gefälligkeit des Unternehmens für einen ehemaligen Kunden handelt. Ausserdem ist auf den eingereichten Akten ersichtlich, dass der Werklohn auch Mobiliar – nicht mit der Baute festgebundenen Einrichtungen – betrifft (z.B. Bett, Schreibtisch, Regal und evtl. Sitzbank), welcher wie die

- 11 - Beschwerdegegnerin zu Recht vorbringt, nicht Gegenstand von wertvermehrenden Investitionen sein kann. Insgesamt lassen die eingereichte Bestätigung und die Fotodokumentation zwar darauf schliessen, dass der Beschwerdeführer (nebst dem Einbauschränk und der Einbaugarderobe) weitere Investitionen auf Rechnung von E. _____ getätigt hat, die genaue Höhe dieser (wertvermehrenden) Investition vermag der Beschwerdeführer damit hingegen nicht zu belegen.

E. 4.2

Im vorliegenden Fall ist nicht ersichtlich, weshalb der Beschwerdeführer die Belege betreffend den Umbau (Rechnungen, Banküberweisungen usw.) nicht aufbewahrt hat, zumal es ihm hätte bewusst sein sollen, dass für den Fall der Veräusserung der Wohnung, eine Grundstückgewinnsteuer geschuldet ist, wobei er den Nachweis von wertvermehrenden Investitionen zu erbringen hat. Nichtsdestotrotz ist zur Ermittlung von Investitionen, die – wie vorliegend – so weit zurückliegen, dass vernünftigerweise das Vorhandensein von Belegen nicht mehr verlangt werden kann, auf Schätzungen zurückzugreifen, zumal der Beschwerdeführer eine Liste der Schreinerarbeiten (inkl. Fotodokumentation) und damit zumindest eine Schätzungsgrundlage eingereicht hat (VGU A 22 9 vom 30. Juni 2022 E.4.2).

E. 4.3

Die Beschwerdegegnerin hat eine Schätzung der ausgeführten (und noch nicht berücksichtigten) Schreinerarbeiten vorgenommen und ist dabei zum Ergebnis gekommen, dass sich die wertvermehrenden Investitionen auf den Betrag von lediglich CHF 20'000.-- belaufen (anstatt CHF 80'000.--). Aufgrund der Beweislastverteilung im Steuerrecht (vgl. E.3.3 vorstehend) wäre es am Beschwerdeführer gewesen, die wertvermehrenden Investitionen substantiiert und einzeln betragsmässig darzulegen. Hingegen hat sich der Beschwerdeführer auf die Einreichung einer pauschalen Bestätigung der angeblich ausgeführten Schreinerarbeiten (inkl. Bilder) beschränkt, ohne jedoch die einzelnen Positionen zu

- 12 - beziffern. Dass die Beschwerdegegnerin infolgedessen ebenfalls eine pauschale Schätzung der Kosten in der Höhe von CHF 20'000.-- vorgenommen hat, ohne auf die einzelnen nicht bezifferten Positionen näher einzugehen, ist daher nicht zu beanstanden, zumal sie die (teilweise) Ermessensveranlagung mit Schreiben vom 26. Mai 2023 auch vorgängig angedroht hat.

E. 4.4

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Kosten für den Einbauschränk (CHF 3'200.--) und diejenigen für die Einbaugarderobe (CHF 3'373.--) von der Beschwerdegegnerin bereits berücksichtigt wurden. In der Erklärung von E. _____ sind diese Arbeiten aber im Pauschalbetrag von CHF 80'000.-- mitenthalten, sodass der behauptete Investitionsbetrag von CHF 80'000.-- schon aus diesem Grund zu reduzieren ist. Zudem dürften der Einbauschränk und die Einbaugarderobe – u.a. auch aufgrund ihrer Dimension im Vergleich zu den übrigen (kleineren) Schreinerarbeiten – einen nicht unwesentlichen Teil der gesamthaft getätigten Investition bei E. _____ ausmachen. Angesichts ihres Preises (total CHF 6'573.--) erscheinen zusätzliche Investitionen im Umfang von CHF 80'000.-- selbst unter Berücksichtigung aller aufgezählten (überwiegend kleineren) massgeschneiderten Arbeiten auf der Liste (Bett, Schreibtisch, Bank, Regal, geschnitzte Rosetten, Holzverkleidung und Holzzierleiste an der Decke etc.) als klar zu

hoch. Aufgrund der Tatsache, dass der Beschwerdeführer für die geltend gemachten Investitionen grundsätzlich die Beweislast trägt, für andere Arbeiten von E._____ (Einbauschrank und Einbaugarderobe für einen Preis von CHF 6'573.--) Belege vorweisen kann, für Investitionen von insgesamt CHF 80'000.-- aus demselben Jahr allerdings vorgibt, keine Belege mehr zu haben sowie dem Umstand, dass er in jedem Fall nicht besser gestellt werden darf, als wenn er die Belege eingereicht hätte, erscheint dem Gericht die Anerkennung von wertvermehrenden

- 13 - Investitionen im Umfang von CHF 20'000.-- nachvollziehbar und angemessen.

E. 4.5

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die Steuerverwaltung bei der Beurteilung von Investitionen bzw. Zuteilung der Kosten über ein gewisses Ermessen verfügt. In dieses Ermessen greift das Gericht nicht ohne Not ein (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6121/2007 vom 3. April 2008 E.5.2; vgl. dazu auch Urteil des Bundesgerichts 5D_158/2013 E.4.2 und BLStPra 1/2023 16-20, Entscheid des Steuergerichts des Kantons Basel-Landschaft vom 16. September 2022 E.2.7). Inwiefern sich die von der Beschwerdegegnerin vorgenommene Schätzung als fehlerhaft erweisen sollte, ist in casu weder ersichtlich noch wird dies durch den Beschwerdeführer substantiiert dargelegt, zumal, wie oben bereits erwähnt, aus den eingereichten Unterlagen lediglich eine pauschale Auflistung der Schreinerarbeiten – ohne Bezifferung der einzelnen Positionen – hervorgeht. Der Beschwerdeführer hätte den Unrichtigkeitsnachweis umfassend antreten müssen (E.3.5 vorstehend), was er indes nicht getan hat. Demnach ist die Beschwerde unbegründet und der Entscheid der Beschwerdegegnerin rechtmässig, sodass die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen ist. Nach dem Gesagten ist auch die implizit aufgeworfene Rüge hinsichtlich einer mangelnden Begründung des Vorentscheides, welche auf eine Verletzung des rechtlichen Gehörs hinzielen dürfte, nicht zu hören.

E. 4.6

Durch die angebotene Befragung von E._____ sind sodann keine neuen Ergebnisse zu erwarten, die den Verfahrensausgang zu ändern vermögen würden. Dies einerseits deshalb, weil die aufgelisteten Schreinerarbeiten vor über 22 Jahren ausgeführt worden sind und eine präzise Darlegung der einzelnen Kosten zum jetzigen Zeitpunkt nicht plausibel erscheint. Andernfalls hätte E._____ eine derartige Bezifferung bereits mit der Bestätigung vom Oktober 2021 vorgenommen. Aber andererseits auch,

- 14 - weil das Gericht bereits festgestellt hat, dass selbst bei Berücksichtigung sämtlicher aufgelisteten Arbeiten von E._____ die Summe von CHF 80'000.-- als klar zu hoch erscheint und die pflichtgemässe Schätzung der bewerteten Investitionen im Umfang von CHF 20'000.-- angemessen ist (vgl. E.4.4 vorstehend), weshalb der Unrichtigkeitsnachweis ohnehin nicht erbracht werden könnte.

E. 5

Daraufhin reichte A._____ die beantragte Fotodokumentation ein.

E. 6

Mit Schreiben vom 26. Mai 2023 informierte die Steuerverwaltung A._____, dass das so nicht ausreichend sei und die Holzeinbauten ermessensweise mit CHF 20'000.-- bewertet würden, wenn er den belegmässigen Nachweis gemäss Aufforderung vom 24. März 2023 nicht beibringen könne.

E. 7

Mit Einspracheentscheid vom 13. Juli 2023 verfügte die Steuerverwaltung, in teilweiser Gutheissung der Einsprache, eine Grundstückgewinnsteuer von CHF 145'052.90, wobei sie die Einbauten von E._____ im Umfang von CHF 20'000.-- als wertvermehrnde Aufwendungen anerkannte.

E. 8

Dagegen erhob A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am

E. 11

September 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Zur Begründung führte er an, die Vorinstanz habe den Wert der Arbeiten auf CHF 20'000.-- festgelegt, ohne anzugeben, wie dieser Betrag entstanden ist. Zudem habe der Beschwerdeführer als wertvermehrnde Aufwendungen lediglich fest eingebaute Schränke etc. geltend gemacht. Es sei nie behauptet worden, dass auch das Mobiliar von E._____ gefertigt worden sei. Da die Arbeiten bereits vor mehr als 20 Jahren ausgeführt worden seien und es dem Beschwerdeführer nicht mehr möglich gewesen sei, die entsprechenden Belege zu organisieren, müsse es ihm möglich sein, dies auf andere Art und Weise zu belegen, was er auch getan hätte. Die Vorinstanz habe ihr Ermessen überschritten, wenn sie den Betrag von CHF 80'000.--, welcher von derjenigen Person bestätigt wurde, welche dazumal die Arbeiten ausgeführt hat, nicht anerkenne. Sie hätte besser begründen müssen, weshalb die Arbeiten nur

- 4 - noch ein Viertel des angegebenen Wertes betragen sollten. Es könne dem Beschwerdeführer nicht zum Nachteil gereichen, dass ein Unternehmer die Belege nach über 20 Jahren nicht mehr vorlegen könne, zumal der Unternehmer gesetzlich nur zur Aufbewahrung von Buchhaltungsunterlagen für 10 Jahre verpflichtet sei. Diese Beweislosigkeit könne nicht derart ausgelegt werden, dass eine nachträgliche und konkrete Bestätigung des ausführenden Unternehmens nicht anerkannt wird und die Arbeiten von der Steuerbehörde ermessensweise geschätzt würden. Mit der Bestätigung des Unternehmens und der Fotodokumentation habe der Beschwerdeführer den Beweis erbracht, dass er dazumal CHF 80'000.-- investiert habe. 9. In der Vernehmlassung vom 3. November 2023 beantragte die Steuerverwaltung (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) die Beschwerde, unter gesetzlicher Kostenfolge, abzuweisen. Sie machte dabei im Wesentlichen geltend, dass aus den Unterlagen und der Fotodokumentation ersichtlich sei, dass E._____ offenbar eine Anzahl von Arbeiten geleistet habe und der Beschwerdeführer davon den Einbauschrank und die Einbaugarderobe habe belegen können. Aus der Fotodokumentation ergebe sich, dass (von wem auch immer) eine gewisse Anzahl Möbel gefertigt worden seien (Tisch und Stühle, Sessel, Bett, Kästchen). Diese Möbel hätten nicht Vertragsgegenstand gebildet und könnten auch separat verkauft worden sein. Hinsichtlich der Einbauten sei E._____ offenbar bereit gewesen, seinem ehemaligen Kunden eine Blankobestätigung auszustellen. Diese sei aber lediglich als Gefälligkeitsbestätigung zu werten. Einen Verbuchungsnachweis habe er weder beschaffen noch einreichen können. Daher könnten die behaupteten Auslagen für Einbauten nicht belegt werden. Wenn die Beschwerdegegnerin demzufolge mit einer vorsichtigen Schätzung ermessensweise CHF 20'000.-- anerkannt habe, könne dies nicht

- 5 - beanstandet werden, zumal der Beschwerdeführer für steuermindernde Tatsachen die Beweislast trage. Dass die Beschwerdegegnerin zur Vermeidung von Missbräuchen strenge

Anforderungen an den Nachweis stelle, sei keine Ermessensüberschreitung und sei in diesem Fall auch angebracht gewesen. Der Beschwerdeführer verfüge über Belege für relativ geringfügige Investitionen von E._____, wolle aber über ganz erhebliche Ausbaukosten (CHF 80'000.--) desselben Handwerkers überhaupt nicht dokumentiert sein, was nicht sehr logisch sei. 10. Es wurde kein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt bildet der Einspracheentscheid der Beschwerdegegnerin vom 13. Juli 2023 betreffend kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuer. Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der dagegen erhobenen Beschwerde zuständig (vgl. Art. 139 Abs. 1 des Steuergesetzes für den Kanton Graubünden [StG; BR 720.00]) und Art. 49 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Der Beschwerdeführer ist als Adressat des angefochtenen Einspracheentscheides zur Beschwerdeerhebung befugt (vgl. Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht (vgl. Art. 139 StG) eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. 2. Streitgegenstand bildet vorliegend die Frage, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht lediglich wertvermehrende Investitionen in der Höhe von CHF 20'000.-- anstatt den durch den Beschwerdeführer geltend gemachten Betrag in der Höhe von CHF 80'000.-- berücksichtigt hat. 3. Im Rahmen der Grundstückgewinnsteuer ist der Veräusserungsgewinn im Sinne von Art. 46 Abs. 1 StG steuerbar, d.h. der Betrag, um den der Erlös

- 6 - die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt. Für die Berechnung der Anlagekosten ist die letzte steuerbegründende Veräusserung massgebend (Art. 46 Abs. 2 StG). Als Erlös gelten alle Leistungen des Erwerbers (Art. 47 Abs. 1 StG). Als Erwerbspreis gilt der beurkundete Kaufpreis zuzüglich aller weiteren Leistungen des Erwerbers (Art. 48 Abs. 1 StG). Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a StG gelten bei der Grundstückgewinnsteuer als abzugsfähige Aufwendungen Kosten für Erschliessungen, Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen, die eine Werterhöhung des Grundstückes bewirkt haben. Nach Art. 131 Abs. 1 lit. b StG wird die Veranlagung nach pflichtgemäsem Ermessen vorgenommen, wenn die Steuerfaktoren mangels zuverlässiger Unterlagen nicht einwandfrei ermittelt werden können. Die Veranlagung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Zeitpunkt der Einschätzung bekannten Tatsachen und ist zu begründen (Art. 131 Abs. 2 Satz 1 StG).

E. 14

April 2021 E.1.4 und 2C_785/2017 vom 5 April 2018 E.2.2.1).

E. 17

November 2022 E.4.2.2; 2C_922/2016, 2C_923/2016 vom 20. März 2017 E.3.2.3). Gerade bei Umbauten bestehender Gebäude lassen sich wertvermehrende und werterhaltende Aufwendungen naturgemäss nicht immer scharf auseinanderhalten; sie lassen sich aus diesem Grund nur

- 9 - schätzen. Dabei ist es allerdings Sache des Steuerpflichtigen, die notwendigen Schätzungsgrundlagen zu beschaffen. Hierzu bedarf es insbesondere genauer Angaben über die ausgeführten Arbeiten sowie den Zustand und die Ausrüstung des Objekts vor und nach dem Umbau. Andernfalls ist die steuerrechtliche Beurteilung der Abzugsfähigkeit nicht möglich. Folge davon ist, dass die betreffenden Aufwendungen entweder gänzlich unberücksichtigt bleiben müssen oder diese nach pflichtgemäsem Ermessen zu schätzen sind (Entscheid des Steuerrekursgerichts des Kantons Zürich 2 GR.2020.44 vom 1. Juni

2021 E.1.d/bb). Grundsätzlich liegt die Nachweispflicht für gemachte Aufwendungen im Ermessen der Veranlagungsbehörde. Wenn sie zur Vermeidung von Missbräuchen strenge Anforderungen an den Nachweis stellt, ist ihr keine unrichtige Handhabung des Ermessens vorzuwerfen (VGU A 2003 99 vom 9. Dezember 2003 E.2). Der Steuerpflichtige darf jedenfalls nicht bessergestellt werden, als wenn er die erforderlichen Belege eingereicht hätte (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_288/2007 vom 19. Dezember 2007 E.5.2).

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