

# GR\_GERICHTE PVG 2009 23 vom 28. April 2009

GR Gerichte, 2009-04-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_PVG\\_2009\\_23](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PVG_2009_23)

FR: GR\_GERICHTE PVG 2009 23 du 28 avril 2009

IT: GR\_GERICHTE PVG 2009 23 del 28 aprile 2009

## Erwägungen

### E. 2

Gemäss Art. 15 Abs. 1 aGStG sind Handänderungen an Grundstücken, unbekümmert um einen Grundbucheintrag, jeder Eigentumswechsel und jede Übertragung der tatsächlichen oder wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück. Die Bestimmung von Art. 15 Abs. 1 aGStG dient dazu, auch jene Handänderungen auf Grundstücken zu erfassen, welche mit einer Übertragung von Eigentümerbefugnissen einhergehen, ohne dass die Parteien eine formelle zivilrechtliche Handänderung vereinbart und vollzogen haben. Die Übertragung der Verfügungsgewalt bedingt den Übergang der wesentlichen Herrschaftsrechte, welche den Inhalt des Eigentums ausmachen (Art. 641 ZGB; vgl. VGE 612/93 mit Hinweisen). Vorliegend geht es um ein so genanntes Kettengeschäft. Vorausgesetzt ist dabei immer, dass die Verfügungsgewalt über ein Grundstück ohne Grundbucheintrag vom zivilrechtlichen Eigentümer vorerst auf einen nur wirtschaftlich Berechtigten übergeht, welcher seine wirtschaftliche Verfügungsmacht wiederum auf einen Dritten weiter überträgt usw., bevor es dann zu einer zivilrechtlichen Handänderung kommt. Die Steuerpflicht entsteht, wenn der Ersterwerbende die wirtschaftliche Verfügungsmacht nicht nur eingeräumt erhält, sondern diese auch zu Gunsten eines Dritten tatsächlich ausübt, indem der Dritte den Kauf grundbuchlich vollzieht. Hauptfall des Kettengeschäftes ist ein Kaufvertrag mit Substitutionsklausel. Mit Vertragsabschluss geht die tatsächliche und wirtschaftliche Verfügungsgewalt auf den Käufer über. Die Substitutionsklausel gibt ihm das Recht, einen Dritten in den Vertrag eintreten zu lassen mit der Wirkung, dass erst der Dritte im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen wird. Das Substitutionsrecht kann mehrfach ausgeübt werden, bevor eine zivilrechtliche Eigentumsübertragung stattfindet; daher der Begriff «Kettengeschäft». Wirtschaftliche Veräusserungen können auch vorliegen bei der entgeltlichen Begründung, Veräusserung oder Verzicht bei Kaufrechten, Vorkaufrechten oder Rückkaufrechten. Der Verzicht eines Kaufberechtigten zugunsten eines Dritten auf ein vorgemerktetes Kaufrecht bedeutet eine wirtschaftliche Veräusserung, wenn ein darüber abgeschlossener 130 23

111 /23 Steuern PVG 2009 Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Dritten vollzogen wird. Eine wirtschaftliche Veräusserung kann auch bei einem Kaufvertrag ohne Substitutionsklausel vorliegen, wenn der Käufer das Grundstück zu den gleichen Bedingungen oder einem höheren Preis weiterverkauft, also gleich handelt wie der Weiterverkäufer beim Kettenhandel. In jedem einzelnen Fall ist gestützt auf die Gesamtheit der Vereinbarungen zwischen Veräusserer und Berechtigtem zu entscheiden, ob die vorgenannten Tatbestände – einschliesslich die sogenannten Kettengeschäfte – wirtschaftliche Veräusserungen sind. Der Erwerbende muss in jedem Fall eine eigentümerähnliche Stellung erhalten. Dies setzt voraus, dass der Veräusserer seine Rechte nach den objektiven Umständen erkennbar aufgeben will und der Erwerbende z. B.

berechtigt wird, das Grundstück selbständig und auf eigene Rechnung zu verkaufen. Es gibt durchaus Fälle, wo zwar der Eigentümer einem anderen Vorrechte (z. B. in der Form von Vorkaufs- oder Kaufsrechten) einräumt, ohne sich seiner wesentlichen Herrschaftsrechte zu begeben. Dann bleibt es bei der zivilrechtlichen Betrachtungsweise (vgl. zum Ganzen wiederum VGE 612/93). A 08 79 Urteil vom 24. Februar 2009 Die dagegen an das Bundesgericht erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wurde am 2. Februar 2010 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (2C\_278/2009). 131

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