

GR_GERICHTE VR2 2025 39 vom 23. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR2 2025 39](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR2_2025_39)

FR: GR_GERICHTE VR2 2025 39 du 23 février 2026

IT: GR_GERICHTE VR2 2025 39 del 23 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1

Gemäss Art. 29 Abs. 2 GKStG (BR 720.200) sowie Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) kann die steuerpflichtige Person gegen Einspracheentscheide der Gemeinden beim Obergericht Beschwerde erheben. Die Beschwerdeführerinnen sind als Steuerpflichtige dazu legitimiert (Art. 50 VRG). Auf die im Übrigen frist- (Art. 52 Abs. 1 VRG) und formgerechten (Art. 38 VRG) Beschwerden ist einzutreten.

E. 2

Die Gemeinden können nach Art. 2 Abs. 2 lit. a und Art. 7 ff. GKStG bei Handänderung eines in der Gemeinde gelegenen Grundstücks eine Handänderungssteuer erheben. Streitig ist vorliegend einzig die Bemessungsgrundlage.

E. 2.1

Bemessungsgrundlage der Handänderungssteuer ist der Verkehrswert des übertragenen Grundstücks (Art. 12 Abs. 2 GKStG). Beim Kauf gilt als Verkehrswert der Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers. Ist kein Kaufpreis vereinbart oder liegt dieser offensichtlich unter dem Verkehrswert, wird die Handänderungssteuer auf dem Verkehrswert erhoben (Art. 12 Abs. 3 GKStG). Der Kaufpreis beträgt vorliegend unbestritten CHF 7'300'000.00. Umstritten ist, ob dieser offensichtlich unter dem Verkehrswert liegt.

E. 2.2

Gemäss Schätzungseröffnung des AIB vom 28. November 2017 (act. C.2 [VR2 25 39]) betrug der Verkehrswert der Liegenschaft CHF 8'949'000.00. Auf diesen Wert stellte die Beschwerdegegnerin in den Veranlagungsverfügungen ab. Im Einspracheverfahren brachten die Steuerpflichtigen vor, die Käuferin sei eine von der Verkäuferin unabhängige Dritte. Der vereinbarte Preis von CHF 7'300'000.00 entspreche dem Preis, wie er unter unabhängigen Dritten vereinbart wird. Sie legten ferner eine Marktbewertung der E._____ AG vom

E. 2.3

Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, die Verkäuferin sei eine aufsichtsunterstellte und reglementierte Anlagestiftung im Sinne von Art. 53g ff. BVG (SR 831.40). Ihre Rechtsgeschäfte müssten marktüblichen Bedingungen entsprechen, Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden seien gegenüber der Revisionsstelle offen zu legen und vor dem Verkauf von Immobilien sei eine Schätzung durch Schätzungsexperten einzuholen. Der hier streitige Verkauf sei nach ihrem standardisierten Verkaufs- und Bewilligungsprozess abgelaufen. Es seien keine Gründe ersichtlich, weshalb die Verkäuferin mit der ihr nicht nahestehenden Käuferin einen unterpreislichen Verkauf hätte abschliessen sollen. Der vereinbarte

Kaufpreis entspreche dem Marktpreis. Auch die höhere amtliche Verkehrswertschätzung vermöge nicht nachzuweisen, dass sie dem Marktwert entspreche. Die Marktwertschätzung von E._____ AG sei Bestandteil der Konformitäts- und Compliance-Prüfung beim Verkauf gewesen. Die jährlichen Schätzungen der Liegenschaft hätten in den drei Vorjahren Marktwerte zwischen

E. 2.4

Die Beschwerdegegnerin verweist in ihrer Stellungnahme auf die Gerichtspraxis, wonach bei einer Differenz von mehr als 20 % zwischen amtlich geschätztem Verkehrswert und Kaufpreis (was hier der Fall sei) von einer augenfälligen Unterpreislichkeit auszugehen sei. Das Steueramt habe die Verkäuferin darauf hingewiesen, dass sie den Nachweis erbringen könne, dass auf dem Markt kein höherer Preis erzielt werden könne, so wenn sie nachweise, dass trotz professioneller Verkaufsbemühungen kein höherer Preis zu erzielen gewesen wäre; ein solcher Nachweis sei aber nicht erbracht worden. Die neue amtliche Bewertung habe alle wertbeeinflussenden Faktoren und Kriterien berücksichtigt und sei nicht zu beanstanden.

E. 2.5

Die Beschwerdeführerin 1 bringt in der Replik vor, der amtliche Verkehrswert von CHF 9'200'000.00 bilde vorliegend keine taugliche Vergleichsgrösse, da er die

E. 2.6

Die Beschwerdegegnerin verweist in der Duplik darauf, dass die Liste der massgebenden Faktoren gemäss Art. 4 der Verordnung über die amtlichen Immobilienbewertungen (VAIB; BR 850.110) nicht abschliessend sei und auch der Investitionsbedarf einer Liegenschaft zu berücksichtigen sei. Die Beschwerdeführerinnen hätten den Beleg nicht erbracht, dass die amtliche Schätzung nicht als Bemessungsgrundlage dienen könne. In Bezug auf die Rechtskraft der Schätzung weist sie darauf hin, dass auch die Beschwerdeführerin 1 mit E-Mail vom 6. Dezember 2024 (act. C.10 [VR2 25 39]) informiert worden sei, dass eine neue amtliche Schätzung veranlasst werde. Die Beschwerdeführerin habe diese Information ohne Einwände zur Kenntnis genommen. 3. Zum Argument der Beschwerdegegnerin, die (neue) amtliche Schätzung sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen, ist vorab zu bemerken, dass in den Akten nur eine an die neue Eigentümerin (Käuferin) adressierte Verfügung vom 19. Dezember 2024 mit Rechtsmittelbelehrung vorliegt (act. C.6 [VR2 25 39]). Der Verkäuferin wurde mit E-Mail vom 6. Dezember 2024 (act. C.10 [VR2 25 39]) mitgeteilt, dass eine neue amtliche Schätzung veranlasst werde. Die neue Schätzung wurde ihr dann am 19. Februar 2025 zugestellt (act. C.7 [VR2 25 39]), zusammen mit dem Hinweis auf die Möglichkeit, dazu Stellung zu nehmen. So oder so kann aber die Rechtskraft der Bewertungsverfügung (vgl. Art. 15, 19 und 20 des Gesetzes über die amtlichen Immobilienbewertungen [IBG; BR 850.100]) keine präjudizielle Wirkung haben: Der Verkehrswert gemäss amtlicher Liegenschaftsschätzung ist nicht unbedingt mit dem massgebenden Verkehrswert identisch (so für die Erbschafts- und Schenkungssteuer gemäss Art. 110 Abs. 1 StG [BR 720.000] Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 23 4 vom 22. August 2023 E. 3.3, A 20 61 vom 16. März 2021 E. 4.1 und 5.2). Das gilt auch für die Anwendung von Art. 12 Abs. 3 GKStG, denn die dabei zu entscheidende Frage ist gerade die, ob die amtliche Bewertung den massgebenden Verkehrswert im Sinne dieser Bestimmung abbildet. So wurde denn auch im Urteil des

E. 3

Juli 2024 vor (act. C.4 Beilage 2 [VR2 25 39]), welche zu einem Marktwert von CHF 6'869'000.00 gelangte, sowie eine Objekt-/Standort-/Marktbeurteilung und Verkehrswertschätzung der F._____ ag vom 10./11. April 2024 vor (act. C.5 Beilage [VR2 25 39]), welche einen Verkehrswert von CHF 7'070'000.00 angab. Aufgrund

E. 4

/ 15 dieser Einsprachen veranlasste die Beschwerdegegnerin eine neue amtliche Schätzung durch das AIB, welches in seiner neuen Schätzung vom 19. Dezember 2024 zu einem Verkehrswert von CHF 9'200'000.00 gelangte. Im Einspracheentscheid erwog die Beschwerdegegnerin, eine Wertdifferenz von mehr als 10 % zwischen Verkehrswert und Kaufpreis sei gemäss Rechtsprechung ein Indiz dafür, dass der Kaufpreis offensichtlich unter dem Verkehrswert liege. Jedenfalls dann, wenn die Differenz mehr als 20 % betrage, sei von einer augenscheinlichen Unterpreislichkeit auszugehen. Aufgrund der Differenz von 18.4 % zwischen dem Verkaufspreis und dem (früheren) amtlichen Wert habe sie die neue amtliche Schätzung eingeholt. Nach dieser betrage nun die Differenz 26 %, womit von einer offensichtlichen Unterpreislichkeit auszugehen sei. Die privaten Liegenschaftenschätzungen seien als Parteibehauptungen zu qualifizieren und könnten nicht berücksichtigt werden, da sie eine deutliche, von den Parteien nicht weiter begründete und nicht nachvollziehbare Abweichung vom kantonalen Schätzwert aufwiesen und zudem auch unter sich deutlich unterschiedlich seien. Die neue amtliche Schätzung von CHF 9'200'000.00 sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen und zudem auch neuer als die beiden privaten Schätzungen. Die Verkäuferin habe trotz ausdrücklicher Aufforderung keine Verkaufsbemühungen (Inseratekosten, Zusammenstellung der Bieter und der eingegangenen Angebote) nachgewiesen. Die Aussagen der Steuerpflichtigen, sie seien voneinander unabhängige Dritte, weshalb der vereinbarte Kaufpreis dem Marktwert entspreche, seien reine Annahmen, welche nicht mittels Beweismitteln gestützt werden könnten. Es sei daher auf die amtliche Bewertung abzustellen.

E. 4.1

Nach der Rechtsprechung des früheren Verwaltungsgerichts darf die Gemeinde nicht einfach auf die amtliche Schätzung abstellen. Der amtliche Verkehrswert bildet bloss 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 als den vereinbarten Kaufpreis, trägt sie gemäss der auch im Steuerrecht geltenden Beweislastregel von Art. 8 ZGB (BGE 148 II 285 E. 3.1.3) die Beweislast dafür, dass der höhere Wert dem Marktwert im Übertragungszeitpunkt entspricht. Dies kann mittels einer neuen Schätzung oder einem entsprechenden Gutachten geschehen. 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 (zum Ganzen: Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 22 22 vom 18. Oktober 2022 E. 3.2, A 21 12 vom 2. November 2021 E. 3.2, A 20 3 vom 17. Mai 2022 E. 7.2, je mit Hinweisen).

E. 4.2

Die Beschwerdegegnerin beruft sich auf eine Gerichtspraxis, wonach jedenfalls dann, wenn die Differenz zwischen amtlicher Schätzung und Kaufpreis mehr als 20 % beträgt, von einer augenfälligen Unterpreislichkeit auszugehen sei (Urteil des Verwaltungsgerichts des

Kantons Graubünden A 09 56 vom 1. Dezember 2009 E. 3 m.H. auf PVG 2002 Nr. 24 und 1997 Nr. 37).

E. 4.2.1

In der Vergangenheit hat das Verwaltungsgericht 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. Das bedeutet jedoch nicht im Umkehrschluss, 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 (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 21 12 vom 2. November 2021 E. 4).

E. 4.2.2

In mehreren Entscheiden hat das Verwaltungsgericht im Zusammenhang mit der Schenkungssteuer gesagt, dass jedenfalls dann von einer augenfälligen Unterpreislichkeit und damit von einer gemischten Schenkung auszugehen sei, wenn die Differenz zwischen Verkehrswert und Preis mehr als 20 % beträgt (Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 13 59 vom 4. März 2014 E. 4a [Differenz rund 45 %], A 09 56 vom 1. Dezember 2009 E. 3 [Differenz rund 23 %], A 01 25 vom 10. Juli 2001 E. 2c [Differenz rund 60 %]), oder in neueren Urteilen 25 % (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 23 4 vom 22. August 2023 E. 5.1). Vorbehalten bleibt aber immer der Nachweis des Steuerpflichtigen, dass in einem konkreten Einzelfall kein offensichtliches Missverhältnis vorliegt (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 23 4 vom 22. August 2023 E. 5.1). Effektiv folgt aber auch aus einer solchen Differenz nicht automatisch eine offensichtliche Unterpreislichkeit: So wurde im Urteil A 02 68 vom 7. November 2002 E. 3d/bb nicht schon aus der Differenz von rund 28 % für sich allein eine gemischte Schenkung angenommen, sondern nur in Verbindung mit anderen Umständen, die auf einen nicht marktkonformen Verkaufspreis schliessen liessen. Im zitierten Urteil A 23 4 E. 5 wurde ein rund 36 % unter der amtlichen Schätzung liegender Verkaufspreis als begründet erachtet und eine gemischte Schenkung verneint. Auch eine Differenz von rund 70 % zwischen dem amtlich geschätzten Verkehrswert und dem vereinbarten Preis rechtfertigt zwar, der Preisdifferenz näher auf den Grund zu gehen, aber nicht, einfach auf den Verkehrswert der letzten amtlichen Schätzung abzustellen, auch wenn diese relativ aktuell ist (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 02 89 vom 18. Februar 2003 E. 2b).

E. 4.2.3

Dasselbe gilt für die Handänderungssteuer: Auch hier bedeutet eine höhere Wertdifferenz zwischen dem amtlich geschätzten Verkehrswert und dem tatsächlich vereinbarten Kaufpreis nicht per se eine offensichtlich unter dem Verkehrswert liegende Handänderung. 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 (Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A

20 3 vom 17. Mai 2022 E. 7.3, A 21 12 vom 2. November 2021 E. 4).

E. 4.2.4

Die amtliche Schätzung ist zwar grundsätzlich durchaus ein taugliches Instrument, um die Unterpreislichkeit eines Liegenschaftenhandels zu prüfen. Dabei ist indessen zu beachten, dass der amtlich geschätzte Verkehrswert auf der Vergleichsmethode beruht: Nach Art. 18 VAIB richtet sich der Verkehrswert nach dem bei gleichen oder ähnlichen Bewertungsobjekten unter normalen Verhältnissen

E. 4.3

Entgegen der Auffassung im angefochtenen Entscheid können die beiden privaten Verkehrswertschätzungen nicht einfach als unmassgebliche Parteibehauptungen betrachtet werden. Es handelt sich dabei um ausführliche Dokumente professioneller Bewertungsunternehmen. Auch Bewertungsstudien privater Unternehmen können beweistauglich sein (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 20 3 vom 17. Mai 2022 E. 7.3). Vorliegend wurden die beiden Schätzungen nicht erst im Rahmen des Steuerverfahrens erstellt, sondern bereits vor dem Kaufvertrag. Das spricht dafür, dass sie nicht spezifisch zum Zwecke der Steuerveranlagung erstellt wurden, sondern bereits als Grundlage für die Vertragsverhandlungen dienten. Sodann wurde die eine (E. _____ AG) von der Verkäuferin in Auftrag gegeben, die andere (F. _____ ag) von der Käuferin. Obwohl diese beiden Auftraggeberinnen naturgemäss gegensätzliche Interessen haben, differieren die beiden Bewertungen nur um rund 3 % voneinander. Auch das spricht für die Seriosität der beiden Bewertungen.

E. 4.4

Zutreffend ist, dass die Beschwerdeführerinnen keine konkreten Verkaufsbemühungen und Angebotspreise beigebracht haben, obwohl sie im Einspracheverfahren dazu aufgefordert worden waren. In der Rechtsprechung wird bisweilen darauf hingewiesen, dass der Nachweis, dass der vereinbarte Verkaufspreis dem objektiven Marktwert entsprochen habe, erbracht werden könne, wenn dargelegt wird, dass trotz jahrelanger professioneller Verkaufsbemühungen kein höherer als der erwirtschaftete Preis zu erzielen gewesen wäre (Urteile des

E. 4.5

Hinzu kommt, dass die Vertragsparteien geltend machen, sie seien unabhängig voneinander. Auch die Beschwerdegegnerin behauptet nicht, dass Verkäuferin und Käuferin nahestehende Personen wären, und für das Gericht ergeben sich ebenfalls keine Hinweise in dieser Richtung. Es sind keine sachlichen Gründe ersichtlich, weshalb die beiden Gesellschaften einen unterpreislichen Verkauf für die Liegenschaft hätten vereinbaren sollen (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 20 3 vom 17. Mai 2022 E. 7.3), zumal die Verkäuferin eine der BVG-Aufsicht unterstehende Anlagestiftung ist (Art. 53g Abs. 2 i.V.m. Art. 64a Abs. 2 BVG), die von Gesetzes wegen Interessenkonflikte und Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden vermeiden muss (Art. 8 der Verordnung über die Anlagestiftungen [ASV; SR 831.403.2]). Unter solchen Umständen kann die Beschwerdegegnerin nicht ohne weiteres auf die amtliche Schätzung abstellen, ohne sich mit den abweichenden Schätzungen auseinanderzusetzen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 20 3 vom 17. Mai 2022 E. 7.3, bei einer Wertdiskrepanz von mindestens 32.5 % zwischen dem amtlich geschätzten Verkehrswert und dem vereinbarten Kaufpreis). Es kann also nicht von vornherein davon ausgegangen

werden, dass die beiden privaten Schätzungen unmassgeblich wären, sondern es ist im Folgenden zu prüfen, ob diese Schätzungen oder die amtliche Schätzung überzeugender sind.

E. 5

/ 15 CHF 6'786'000.00 und 6'860'000.00 ergeben. Die von E._____ AG angewendete DCF-Methode sei unter Immobilieninvestoren weit verbreitet und gelte als eine der bevorzugten Methoden zur Bewertung von Investitions- bzw. Devestitionsentscheidungen. Die Marktwertschätzung diene auch anderen Zwecken als den Kaufs- bzw. Verkaufsentscheiden. Die Ansicht der Beschwerdegegnerin, es handle sich dabei um Parteibehauptungen, greife viel zu kurz. Im Rahmen der Kaufpreisverhandlungen habe sich die Verkäuferin an der Marktwertschätzung von E._____ AG orientiert. Darin und in den Kaufverhandlungen habe sich auch niedergeschlagen, dass die Liegenschaft im Jahre 1997 erstellt wurde und in den nächsten Jahren grössere Investitionen getätigt werden müssen. Die amtliche Bewertung berücksichtige diese Aspekte nicht oder ungenügend. Der dort schematisch ermittelte Verkehrswert trage den tatsächlichen Marktverhältnissen und individuellen Gegebenheiten keine oder ungenügende Rechnung. Die Differenz von mehr als 10 % zwischen amtlicher Schätzung sei lediglich ein Indiz und rechtfertige, der Wertdifferenz auf den Grund zu gehen. Die Beschwerdegegnerin trage die Beweislast für den höheren Verkehrswert. Dieser Beweis sei mit dem blossen Hinweis auf die neue amtliche Schätzung nicht erbracht, zumal sich die Beschwerdegegnerin nicht mit den von den Parteien eingebrachten Marktwertschätzungen auseinandergesetzt habe. Die beiden Schätzungen seien zudem entgegen der Meinung der Vorinstanz praktisch deckungsgleich. Insgesamt gebe es keine sachlichen Gründe dafür, dass der unter unabhängigen Parteien vereinbarte Kaufpreis nicht dem tatsächlichen Marktpreis entspreche. Die Beschwerdeführerin 1 bringt zudem vor, dass die neue Schätzungsverfügung nur der neuen Eigentümerin eröffnet worden sei, so dass sie selber dagegen kein Rechtsmittel habe ergreifen können.

E. 5.1

Die Schätzung von E._____ AG beruht auf der dynamischen Ertragswertmethode auf der Basis eines Discounted Cashflow-Modelles (DCF- Methode). Diese ist eine Variante der Ertragswertmethode, bei der die zukünftigen Nettoerträge geschätzt und auf den Gegenwartswert diskontiert werden. Diese international verbreitete Methode eignet sich insbesondere für die Bewertung von ertragsorientierten Immobilien (SVKG, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 5. Aufl. 2019, S. 158; ausführliche Darstellung der Methode bei FIERZ, Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, 6. Aufl. 2011, S. 153 ff.)

E. 5.2

Die Studie der F._____ ag schätzt den aktuellen Marktwert der Liegenschaft auf CHF 7'000'000.00 bis 7'500'000.00 (act. C.5 Beilage [VR2 25 39] S. 15). Im Einzelnen werden folgende Werte angegeben: Der Neuwert des Gebäudes wird mit CHF 14'267'668.00 angegeben, der Zeitwert bei einer Wertminderung von CHF 2'140'150.00 mit CHF 12'127'518.00. Zusammen mit einem Landwert von CHF 3'484'000.00 und noch zu tätigen Investitionen von CHF 1'612'500.00 resultiert ein Substanzwert von CHF 17'224'000.00. Der Ertragswert errechnet sich aus einem aktuellen effektiven Brutto-Mietertrag von CHF 462'280.00, der als marktkonform bezeichnet wird (S. 4), und

einem Netto- Mietwert von CHF 284'230.00, woraus sich bei einem Kapitalisierungssatz von

E. 5.3

Die neue Schätzungsverfügung des AIB vom 19. Dezember 2024 nennt folgende Werte (in CHF): Neuwert 12'687'303 Zeitwert 10'784'207 (resultierend aus dem Neuwert abzüglich 15 %) Sachwert 13'756'559 (Summe aus Gebäude 10'784'207; Zusatzkosten 1'230'352; Landwert 1'742'000) Mietwert 460'956 Ertragswert 8'238'022 (bei einem Kapitalisierungssatz von 5.25-5.95 %) Verkehrswert 9'200'000 Die frühere Schätzung vom 28. November 2017 (act. C.2 [VR2 25 39]) hatte folgende Werte angegeben (in CHF): Mietwert 469'300 Ertragswert 7'880'700 Verkehrswert 8'949'000 Während also der Mietwert von 2017 bis 2024 geringfügig abnahm, stieg der Ertragswert offensichtlich aufgrund eines anderen Kapitalisierungssatzes. In den Akten befindet sich sodann eine frühere Schätzung der Kant. Schätzungskommission vom 8. Oktober 2001. Diese kam zu einem Ertragswert von CHF 6'278'000.00, resultierend aus einem Ertrag von CHF 470'836.00 und einem Kapitalisierungssatz von 7.50 %, einem Neuwert von CHF 9'024'000.00 und einem gleich hohen Zeitwert. Als Verkehrswert war dort CHF 8'665'000.00 angegeben.

E. 5.4

Im Folgenden sind diese Schätzungen vergleichend zu würdigen: Es ist naheliegend, dass für die für eine Renditeliegenschaft in Betracht fallende potenzielle Käuferschaft in erster Linie der zu erzielende Ertrag bzw. der Ertragswert von Interesse ist. Ein Vergleich zwischen den privaten Bewertungen und der amtlichen Schätzung zeigt jedoch, dass sie sich alle in den Annahmen zum Mietertrag nicht wesentlich unterscheiden.

Dementsprechend unterscheiden sich auch der Ertragswert gemäss der Berechnung F. _____ ag (CHF 7'679'103.00) und derjenige der amtlichen Schätzung von 2017 (CHF 7'880'700.00) nicht wesentlich voneinander. In der neuen amtlichen Schätzung von 2024 wird nun der Ertragswert auf CHF 8'238'022.00 geschätzt, was sich bei praktisch unverändertem Mietertrag hauptsächlich aus einem unterschiedlichen Kapitalisierungsfaktor ergibt. Aber auch

E. 5.5

Insgesamt hat die Beschwerdegegnerin den ihr obliegenden Beweis (vorne E. 4.1), dass der vereinbarte Kaufpreis offensichtlich unter dem Verkehrswert liegt, nicht erbracht. Für die Bemessung der Handänderungssteuer ist daher auf den vereinbarten Kaufpreis abzustellen. 6. Die Beschwerden sind damit gutzuheissen und die Handänderungssteuer ist auf CHF 146'000.00 festzusetzen, d.h. auf 2 % (Art. 5 des Steuergesetzes der Gemeinde D. _____) des Verkaufspreises von CHF 7'300'000.00, je hälftig, d.h. zu je CHF 73'000.00 zu tragen durch Verkäuferin und Käufer (Art. 10 Abs. 3 GKStG i.V.m. Ziff. 2 der weiteren Vertragsbestimmungen des Kaufvertrags). 7. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Beschwerdegegnerin die Kosten des Verfahrens (Art. 73 Abs. 1 VRG). Gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG wird der obsiegenden Partei dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens entsprechend eine aussergerichtliche Parteientschädigung zugesprochen. Eine Parteientschädigung steht auch beruflichen Vertreterinnen und Vertretern, wie Treuhänderinnen und Treuhändern, zu (siehe Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 22 25 vom 28. November 2022 E. 3.6, A 21 46 vom 21. April 2022 E. 6.2 und A 21 20 vom 24. Juni 2021 E. 5.2; ferner: Botschaft der Regierung an den Grossen Rat,

Heft Nr. 6/2006-2007, S. 559). Die

E. 6

/ 15 tatsächlichen Marktverhältnisse im Zeitpunkt der Handänderung nicht widerspiegeln. Für die im Jahre 1997 erstellte Liegenschaft müssten in den nächsten Jahren grössere Investitionen getätigt werden, was sich wertmindernd auswirke. In der Marktwertschätzung von E._____ AG sei deshalb der Barwert der Instandsetzungskosten von CHF 3'131'140.00 abgezogen worden, was in der amtlichen Schätzung nicht oder ungenügend berücksichtigt worden sei. Sie wiederholt sodann, dass ihr die neue amtliche Schätzung nicht eröffnet worden sei, so dass deren Rechtskraft ihr nicht entgegengehalten werden dürfe.

E. 6.02

% ein Ertragswert von CHF 7'679'103.00 ergibt. Weiter wird ein klassischer Barwert von CHF 7'732'999.00 angegeben, resultierend aus einem Barwert des nachhaltigen Nettomietetrags von CHF 9'522'971.00, abzüglich der Summe der diskontierten Instandsetzungen von CHF 1'789'972.00. Der DCF-Wert wird mit CHF 7'070'700.00 angegeben, resultierend aus einem Cash Flow von CHF 388'744.00, was bei einem Kapitalisierungssatz von 3.70 % einen Residualwert von CHF 10'506'595.00 und bei einem Diskontfaktor von 0.695364 einen diskontierten Residualwert von CHF 7'305'908.00 ergibt, zuzüglich dem Barwert (Summe der Nettoerträge) von CHF 1'554'770.00 und abzüglich den Investitionen aus Barwert von CHF 1'789'972.00. In der Zusammenstellung wird beim Substanzwert, dem Ertragswert und dem Barwert ebenfalls je der zu tätige Investitionsbedarf von CHF 1'612'500.00 abgezogen, was einen Substanzwert von CHF 15'611'500.00, einen Ertragswert von CHF 6'066'600.00 und einen Barwert von CHF 6'120'499.00 ergibt. Dann wird erwähnt, im vorliegenden Fall basiere der Verkehrswert auf dem DCF-Wert von CHF 7'070'000.00, was einer Bruttorendite Mietertrag von 6.54 % entspricht.

E. 7

/ 15 Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 16 19 vom 22. Juni 2017 E. 3b nicht einfach auf die rechtskräftige Schätzung abgestellt. 4. Im Folgenden ist somit zu prüfen, ob der angefochtene Entscheid zu Recht auf den Wert gemäss der amtlichen Schätzung abstellt.

E. 8

/ 15

E. 9

/ 15 am Markt erzielten Preis (Satz 1). Es können Vergleichsobjekte im gesamten Kantonsgebiet herangezogen werden (Satz 2). Diese Methode setzt somit das Vorhandensein gleicher oder ähnlicher Bewertungsobjekte voraus. Mangels solcher lässt sich der marktkonforme Preis erst nach erfolgtem Verkauf anhand der konkreten Umstände ermitteln (Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 02 89 vom 18. Februar 2003 E. 2b, A 01 12 vom 4. Mai 2001 E. 4). Sodann kann eine amtliche Schätzung den Beweis für einen höheren Verkehrswert nicht ohne weiteres erbringen, wenn sie methodische Mängel aufweist (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 22 22 E. 3.3), und die Veranlagungsbehörde darf nicht unbesehen darauf abstellen, ohne die Wertdifferenz näher zu prüfen (Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 20 3 vom 17. Mai 2022 E. 7.3, A 21 12 vom 2. November 2021 E. 4). Hingegen kann

eine amtliche Schätzung massgebend sein, wenn abweichende private Schätzungen Mängel aufweisen oder sonstwie die Vorbringen der Parteien keine Zweifel an ihrer Zuverlässigkeit erwecken (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 14 15 vom 15. Mai 2014 E. 4c).

E. 10

/ 15 Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 13 59 vom 4. März 2014 E. 3c, A 01 13 vom 10. Juli 2001 E. 3c). Das kann angesichts der Beweislastverteilung (vorne E. 4.1) allerdings nicht so verstanden werden, dass die Steuerpflichtigen beweisen müssten, dass der Kaufpreis dem Verkehrswert entspricht. In den genannten Urteilen sprachen keine ernsthaften Gründe dafür, dass die amtlichen Schätzungen fehlerhaft sein könnten. Wenn aber wie hier zwei ausführliche Verkehrswertbeurteilungen professioneller Unternehmen vorliegen, kann ein zusätzlicher Nachweis konkreter Verkaufsbemühungen nicht eine unabdingbare Voraussetzung sein, um auf den vereinbarten Verkaufspreis abzustellen.

E. 11

/ 15 und wird auch vom Bundesgericht als sachgerechte Bewertungsmethode bezeichnet (Urteile des Bundesgerichts 2C_309+310/2013 vom 18. September 2013 E. 3.6, 5A_311/2013 vom 18. Oktober 2013 E. 4.5.1; 2C_292/2018 vom 6. Mai 2019 E. 3.2.2, 2C_132/2020 vom 26. November 2020 E. 5.6.5). Die Schätzung berechnet eine Marktmiete von CHF 440'870.00, die etwas tiefer liegt als die aktuelle Miete von CHF 463'107.00, und einen Netto-Mietertrag von CHF 238'604.00. Bei einer Rendite von 3.47 % wird damit ein Marktwert von CHF 6'869'000.00 errechnet.

E. 11.4

% tiefer, was nahe der Unbedenklichkeitsschwelle von 10 % (E. 4.2.1) liegt. Entscheidend für die Annahme einer offensichtlichen Unterpreislichkeit war denn für die Beschwerdegegnerin nicht der Ertragswert, sondern der Verkehrswert gemäss der amtlichen Schätzung. Dazu ist jedoch zu bemerken, dass in den amtlichen Schätzungen weder der frühere Verkehrswert von CHF 8'949'000.00 noch der neue von CHF 9'200'000.00 irgendwie begründet werden. Es werden weder Vergleichsobjekte noch die dafür am Markt erzielten Preise genannt. Es ist somit nicht nachvollziehbar, wie diese Werte zustande gekommen sind, und es kann nicht überprüft werden, ob diese Werte den effektiv erzielbaren Marktwerten entsprechen. Zwar sind auch die privaten Bewertungen nicht bis ins letzte nachprüfbar. Immerhin tragen sie aber in einer plausiblen Weise dem zukünftigen Investitionsbedarf Rechnung, der für die Käuferin einer Renditeliegenschaft von wesentlicher Bedeutung ist. Die Beschwerdegegnerin führt nur aus, gemäss der nicht abschliessenden Liste von Art. 4 VAIB sei auch bei der amtlichen Bewertung der Investitionsbedarf zu berücksichtigen. Dass dies bei der vorliegenden Bewertung konkret erfolgt wäre, lässt sich aber der amtlichen Schätzung nicht entnehmen.

E. 12

/ 15

E. 13

/ 15 gegenüber diesem neuen Ertragswert liegt der vereinbarte Kaufpreis nur rund

E. 14

/ 15 Beschwerdeführerin im Verfahren VR2 25 40 wird durch ein Treuhandbüro vertreten. Dieses hat eine Honorarnote in der Höhe von CHF 4'504.40 (inkl. MWST) eingereicht. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Zeitaufwand vor Erlass des angefochtenen Einspracheentscheids als vorprozessualer Aufwand keine Beachtung finden kann und zu kürzen ist. Im Übrigen erachtet das Gericht eine pauschale Entschädigung von CHF 3'000.00 (inkl. MWST und Spesen) als angemessen. Die nicht vertretene Beschwerdeführerin im Verfahren VR2 25 39 hat keinen Anspruch auf Parteientschädigung.

E. 15

/ 15 Es wird erkannt:

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