

GR_GERICHTE VR2 2025 9 vom 13. November 2025

GR Gerichte, 2025-11-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR2_2025_9

FR: GR_GERICHTE VR2 2025 9 du 13 novembre 2025

IT: GR_GERICHTE VR2 2025 9 del 13 novembre 2025

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Beschwerde

Erwägungen

E. 1

Anfechtungsobjekt bildet der Einspracheentscheid der Beschwerdegegnerin vom 16. Dezember 2024 betreffend kantonale und kommunale Grundstückgewinnsteuer. Das Obergericht ist zur Behandlung der dagegen erhobenen Beschwerde zuständig (vgl. Art. 139 Abs. 1 StG [BR 720.00]) und Art. 49 Abs. 1 lit. b VRG [BR 370.100]). Die Beschwerdeführer sind als Adressaten des angefochtenen Einspracheentscheides zur Beschwerdeerhebung befugt (vgl. Art.

E. 5

/ 12 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht (vgl. Art. 139 StG) eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. 2. Streitgegenstand bildet die Frage, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht die Erbringung des Nachweises der offensichtlichen Unrichtigkeit der Ermessensveranlagung verneint und die von den Beschwerdeführern geltend gemachten, wertvermehrenden Investitionen in Höhe von CHF 628'466.00 nicht berücksichtigt hat. Würden diese berücksichtigt, würde sich der Steuerbetrag für beide Ehegatten von CHF 344'271.00 auf CHF 155'731.20 verringern, sodass der Streitwert unbestritten CHF 188'540.00 beträgt. 3. Vorab ist auf die formelle Rüge der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör einzugehen. 3.1. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) fließt die Pflicht der Behörden, die Vorbringen des von einem Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich zu hören, zu prüfen und in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen (BGE 136 I 229 E. 5.2; Urteil des Bundesgerichts 2C_152/2020 vom 18. Juni 2020 E. 2.1). 3.2. Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin den Ablauf der den Beschwerdeführern bzw. ihrer Treuhänderin mit Verfügung vom 5. Dezember 2024 bis am 16. Dezember 2024 angesetzten Nachfrist zur Nachreichung der Belege für die in der Einsprache geltend gemachten Kosten (vgl. act. C.8) nicht abgewartet, sondern am 16. Dezember 2024 den Einspracheentscheid erlassen. Damit wurden im abweisenden Einspracheentscheid die am gleichen Tag eingetroffenen Dokumente der Beschwerdeführer nicht berücksichtigt. Aus den Akten geht hervor, dass die Treuhänderin mit E-Mail vom 10. Dezember 2024 aufgrund der Schwierigkeiten, die Unterlagen zu beschaffen, zuerst um eine Verlängerung der Nachfrist bat (vgl. act. C.9), danach aber anscheinend dem Steuerkommissär telefonisch mitteilte, wenn er bis am Sonntag, dem 15. Dezember 2024, keine E-Mails erhalte, so habe sie keine Rechnungen auftreiben können (vgl. act. C.10). Allerdings verhielt sie sich nicht widersprüchlich oder rechtsmissbräuchlich, wenn sie am letzten Tag der angesetzten Frist, dem 16. Dezember 2024, dennoch entsprechende Dokumente einreichte. Trotz allfälliger telefonischer

Zusicherungen konnte sie sich in gutem Glauben (Art. 2 Abs. 1 StG, Art. 5 und 9 BV) auf die formelle Frist vom 16. Dezember 2024 verlassen. Die Beschwerdegegnerin hat deshalb den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie nicht den Ablauf der Frist für die Einreichung der Belege abgewartet hat. Dass der Entscheid, eine Nachfrist anzusetzen, im Ermessen der Beschwerdegegnerin lag (Kannvorschrift, vgl. Art.

E. 5.1

Nach Art. 131 Abs. 1 lit. b StG wird die Veranlagung nach pflichtgemäßem 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). Die steuerpflichtige Person kann eine Veranlagungsverfügung nach Ermessen 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). Offensichtlich unrichtig ist eine Schätzung, die einen wesentlichen Gesichtspunkt übergangen oder falsch gewürdigt hat oder wenn der kantonale Behörde in die Augen springende Fehler oder Irrtümer unterlaufen sind und sie eine offensichtlich falsche Schätzung vorgenommen hat bzw. wenn die Schätzung mit den aktenkundigen Verhältnissen des Einzelfalls aufgrund der Lebenserfahrung vernünftigerweise nicht vereinbart werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_796/2016, 2C_797/2016 vom 3. Mai 2017 E. 3.1 m.H.). Die steuerpflichtige Person kann hierzu entweder weitere Beweismittel nachreichen – wodurch die Untersuchungspflicht der kantonalen Behörden wiederauflebt – oder aufzeigen, dass die angefochtene Veranlagungsverfügung offensichtlich übersetzt ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_383/2022 vom 24. Juni 2022 E. 3.3.1 m.H.).

E. 5.2

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. -

E. 5.3

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.

E. 5.4

Als Nachweis für die getätigten Investitionen haben die Beschwerdeführer einen Baubeschrieb vom 21. November 2024, acht Rechnungen der G. _____ als Generalunternehmer, die zwischen Januar und September 2020 sowie vom Oktober 2023 datieren, und eine Rechnung für die Gerüstmontage vorgelegt. Eine Bauabrechnung wurde nicht eingereicht. Im Baubeschrieb werden Erneuerungs- und Umbauarbeiten zwischen April und Dezember 2020 aufgeführt. Demgemäss seien aus 12 «WG-Zimmern» 10 (neue) Wohnungen entstanden; unter anderem seien sieben zusätzliche Bäder, neun zusätzliche Küchen und 10 zusätzliche Parkplätze erschaffen worden (vgl. act. C.7). Das Gericht teilt aus den nachfolgenden Gründen die von der Beschwerdegegnerin aufgeworfenen Zweifel

an der Gültigkeit der Rechnungen und somit auch an der Kostenzusammenstellung des Generalunternehmers.

E. 5.4.1

Obschon die G. _____ erst im Oktober 2022 ihren Sitz von O.1. _____ (GL) nach O.2. _____ verlegte (vgl. SHAB-Eintrag Nr. Z.2. _____ vom K. _____), tragen nicht nur die Rechnung vom 24. Oktober 2023 für die Fassadendämmung, sondern auch alle anderen Rechnungen mit Datum 2020 einen Stempel mit Adresse O.2. _____ und geben in der Fusszeile eine Adresse in C. _____ an. Darüber hinaus ist auf den Rechnungen keine Mehrwertsteuer ausgewiesen, obwohl der für eine Mehrwertsteuerpflicht massgebende Umsatz offenbar überschritten ist (vgl. act. C.12). Überdies hätten die Beschwerdeführer, allenfalls durch ihren Sohn, die einzelnen Rechnungen der nicht vom

E. 5.4.2

Ausserdem erscheint gestützt auf die vorangegangenen Steuerveranlagungen fraglich, wie die Beschwerdeführer die Liegenschaft erwerben, aber v.a. wie sie die behaupteten Investitionen finanzieren konnten. So verfügten sie gemäss Steuerveranlagung im Jahr 2018, also vor dem Erwerb der Liegenschaft, über ein Reinvermögen von lediglich CHF 5'218.00 (vgl. act. C.14). Im Jahr 2019 erfolgte eine Ermessenstaxation (vgl. act. C.15) und im Jahr 2020 verfügten sie neben der betreffenden Liegenschaft lediglich über Wertschriften und Guthaben in Höhe von CHF 12'230.00 (vgl. act. C. 16). Dass die Rechnungen des Generalunternehmers für die Investitionen erst 2023, nach Erhalt der Verkaufssumme, beglichen worden wären, wurde im Übrigen nicht geltend gemacht. Auch ist nicht ersichtlich, dass die behaupteten Investitionskosten durch Kreditaufnahme bezahlt werden konnten. Wird nämlich berücksichtigt, dass die Beschwerdeführer eine Hypothek von CHF 1'090'000.00 für die betreffende Liegenschaft aufgenommen haben (vgl. act. B.23), steht fest, dass angesichts eines Kaufpreises von CHF 820'000.00 die geltend gemachten Investitionen in Höhe von CHF 628'466.00 dadurch grösstenteils nicht gedeckt waren.

E. 5.4.3

Im Umfang der Differenz zwischen dem Hypothekenbetrag und dem Kaufpreis muss zudem nicht unbedingt auf wertvermehrnde Investitionen im steuerrechtlichen Sinn geschlossen werden, weshalb der Entscheid der Beschwerdegegnerin, überhaupt keine wertvermehrnden Kosten zu berücksichtigen, sich auch mit der Lebenserfahrung vereinbaren lässt und haltbar ist. Die Wertsteigerung innerhalb von ca. vier Jahren zwischen Kauf (Oktober 2019) und Verkauf (Juli 2023) der Liegenschaft lässt sich auch einfach mit der Durchführung werterhaltender Investitionen und der Immobilienmarktlage erklären. Schliesslich hat die Beschwerdegegnerin berechtigterweise die Kosten für eine Gerüstmontage gemäss Rechnung vom 18. Dezember 2023 (vgl. act. C.7) nicht als wertvermehrend erachtet.

E. 5.4.4

Demnach hat die Beschwerdegegnerin zu Recht angenommen, dass sich der Nachweis der offensichtlichen Unrichtigkeit der Ermessensveranlagung weder durch den erst am 21. November 2024 erstellten (und nicht detaillierten) Baubeschrieb noch durch die eingereichten Rechnungen erbringen lässt. In diesem Punkt ist die Beschwerde abzuweisen. 6. Schliesslich ist zu prüfen, ob – wie von den Beschwerdeführern verlangt – eine neue amtliche Schätzung des betreffenden Grundstückes zu veranlassen ist.

E. 6

/ 12 137 Abs. 3 StG), spielt – entgegen ihrer Behauptung – im Übrigen keine Rolle, war sie doch an diese Frist gebunden, nachdem sie diese gewährt hatte. Und dies unabhängig davon, ob es sich dabei um eine gewöhnliche Frist zur Erfüllung einer Auflage handelte, wie die Beschwerdeführer vorbringen, oder um eine Nachfrist nach Art. 137 Abs. 3 StG.

3.3. Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 137 I 195 E. 2.3.2).

3.4. Die Beschwerdegegnerin hat die nachgereichten Dokumente überprüft und sich mangels Beweiskraft gegen eine Wiedererwägung ihres Einspracheentscheides entschieden. Vor dem Obergericht hat sie ihre Argumente vorgetragen, weshalb eine Rückweisung der Sache zur Neuentscheidung einem Leerlauf gleichkäme. Die oben festgestellte (schwerwiegende) Gehörsverletzung gilt demnach im vorliegenden Beschwerdeverfahren als geheilt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_1033/2020 vom 9. Dezember 2021 E. 3.4), ist allerdings beim Kostenspruch zu berücksichtigen.

4. Materiell tragen die Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, innert weniger als vier Jahren zwischen Kauf und Verkauf sei der Preis der betreffenden Liegenschaft um fast 150 % gestiegen (von CHF 820'000.00 auf CHF 2'000'000.00), was für diese Lage enorm viel sei. Dies sei für die Beschwerdegegnerin leicht erkennbar gewesen und hätte im Sinne der Rechtsprechung und Lehre selbst bei einer Ermessensveranlagung weitere Abklärungen erfordert. So hätte etwa eine kurze Anfrage beim Bauamt ergeben, dass eine Baubewilligung für einen Umbau (inkl. Umnutzung) erteilt worden sei. Das seien klare Hinweise auf (erhebliche) wertvermehrnde Aufwendungen. Zudem habe die Beschwerdegegnerin die Zusammenstellung der gesamten Kosten (Baubeschrieb) ausser Acht gelassen. Zumindest hätte die Beschwerdegegnerin einen angemessenen Teil der Kosten zum Abzug zulassen müssen. Der Erwerb des betreffenden Grundstückes sollte den Beschwerdeführern als zusätzliche Altersvorsorge dienen. Leider habe sich

E. 6.1

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 (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 23 25 vom 16. April 2024 E. 3.4 m.H.). Zur Ermittlung von Baukosten bei Fehlen einer Bauabrechnung und von Investitionen, die so weit zurückliegen, dass vernünftigerweise das Vorhandensein von Belegen nicht mehr verlangt werden kann, greift die Beschwerdegegnerin gemäss interner Praxisfestlegung auf

Schätzungen zurück. Für Investitionen wendet sie die sogenannte Schätzungsvergleichsmethode an (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 22 9 vom 30. Juni 2022 E. 4.2 m.H.).

E. 6.2

Im vorliegenden Fall liegt kein unverschuldeter Beweisnotstand infolge langer Eigentumsdauer vor. Die Beschwerdeführer hatten die entsprechenden Belege (insbesondere die detaillierten Rechnungskopien) für die erst kürzlich vorgenommenen Arbeiten aufzubewahren. Dass sie vom Generalunternehmer offenbar keine detaillierten Belege erhalten hätten und dieser nicht in der Lage sei, sie ausfindig zu machen, liegt in ihrer Verantwortung. Der unerwartete Tod am 7. Dezember 2024 (während laufender Nachfrist) des engen Geschäftspartners des Sohnes der Beschwerdeführer, der sich angeblich um die Administration und somit auch die Rechnungsstellung gekümmert habe, rechtfertigt noch keine Anordnung einer neuen amtlichen Schätzung durch das Gericht. Dass dieser bei der Firma des Sohnes angestellt oder für diese treuhänderisch tätig gewesen sei, wurde im Übrigen nicht nachgewiesen. Zu beachten ist zudem, dass die neue Eigentümerin der betreffenden Liegenschaft ab 2023 selbst Arbeiten durchgeführt haben dürfte – zumal die Beschwerdeführer ausgeführt haben, dass der Umbau zu Wohnungen zu einer Belastung geworden sei, weil er mit deutlich mehr Aufwand verbunden gewesen sei, als anfänglich angenommen, weshalb 2023 der Verkauf erfolgt sei (vgl. Replik, S. 5). Ohne detaillierte und glaubwürdige Belege seitens der Beschwerdeführer wäre es selbst mit einer neuen amtlichen Schätzung schwierig zu bestimmen, welcher Mehrwert den Aufwendungen der Beschwerdeführer

E. 7

/ 12 gezeigt, dass der Umbau mit deutlich mehr Aufwand (v.a. Kosten) verbunden gewesen sei, als anfänglich angenommen. Dies sei für sie zu einer Belastung geworden, weshalb 2023 der Verkauf erfolgt sei. Die näheren Umstände (z.B. beabsichtigte Investitionen und Renditeberechnung) habe der verstorbene Geschäftspartner ihres Sohnes gekannt. Sein Tod habe eine Lücke hinterlassen, da er für die administrativen Aspekte zuständig gewesen sei. Die Beschwerdeführer hätten die daraus resultierenden Schwierigkeiten nicht zu verantworten. Im Lichte dieser Umstände sei eine neue amtliche Schätzung zu veranlassen und die letzte amtliche Schätzung von der Beschwerdegegnerin herauszuverlangen (Anm. des Gerichts: letztere wurde im Beschwerdeverfahren ediert), um mittels Neuwertvergleich den Betrag zu ermitteln, der praxisgemäss für die wertvermehrenden Aufwendungen zuzulassen sei.

E. 8

/ 12 aufhebenden Tatsachen. Bei der Grundstückgewinnsteuer fallen unter dem Gesichtspunkt der steuermindernden Tatsachen im Speziellen der Erwerbspreis und die wertvermehrenden 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 Bestand und Umfang nachweist. 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; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 23 25

vom 16. April 2024 E. 3.1 f., A 22 9 vom 30. Juni 2022 E. 4.1).

E. 8.1

Bei diesem Verfahrensausgang würden die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von CHF 2'000.00 und den Kanzleiauslagen, vollumfänglich zulasten der unterliegenden Beschwerdeführer gehen. Angesichts der festgestellten Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (vgl. oben E. 3) hält das Gericht indessen eine Aufteilung unter den Parteien für angemessen (2/3 zulasten der Beschwerdeführer und 1/3 zulasten der Beschwerdegegnerin). Die Beschwerdeführer haften solidarisch für die zu tragenden Gerichtskosten (Art. 72 Abs. 2 VRG).

E. 8.2

Aufgrund der Gehörsverletzung wird den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von pauschal CHF 1'000.00 (inkl. MWST und Spesen) zulasten der Beschwerdegegnerin zugesprochen. Die in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegende Beschwerdegegnerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 78 Abs. 2 VRG).

E. 9

/ 12 Generalunternehmer selbst durchgeführten Arbeiten bei den entsprechenden Firmen beschaffen können.

E. 10

/ 12 Die letzte amtliche Schätzung vom 25. August 2017 (Verkehrswert von CHF 810'000.00) hat die Beschwerdegegnerin ediert.

E. 11

/ 12 zuzurechnen ist. Der Beweisantrag der Beschwerdeführer wird aus diesen Gründen abgewiesen. 7. Zusammenfassend konnten die Beschwerdeführer nicht aufzeigen, dass die Veranlagungsverfügung – welche bei der Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer die von ihnen geltend gemachten, wertvermehrenden Investitionen nicht berücksichtigt – offensichtlich unrichtig ist. Die von ihnen behaupteten, wertvermehrenden Aufwendungen wurden nicht hinreichend nachgewiesen und können auch anderweitig nicht bestätigt werden, weshalb vertretbar erscheint, dass die Beschwerdegegnerin sie unberücksichtigt liess. Der angefochtene Einspracheentscheid ist demnach zu bestätigen und die Beschwerde ist abzuweisen.

E. 12

/ 12 Es wird erkannt:

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