

OW_GERICHTE VVGE 1985/86 Nr. 46 vom 1. Juli 2016

OW Obergericht, 2016-07-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE 1985_86 Nr. 46](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_1985_86_Nr_46)

FR: OW_GERICHTE VVGE 1985/86 Nr. 46 du 1 juillet 2016

IT: OW_GERICHTE VVGE 1985/86 Nr. 46 del 1 luglio 2016

Regeste

VVGE 1985/86 Nr. 46, S. 83: Art. 22ter BV. Die Erhebung einer Handänderungssteuer bei Zwangsenteignungen und einer Grundstückgewinnsteuer auf dem Erlös (Enteignungsentschädigung) verstösst nicht gegen die Eigentumsgarantie und insbesondere

Erwägungen

E. 2

H wurde formell enteignet. Nachdem die Enteignungsentschädigung rechtskräftig festgesetzt war, wurden von ihm Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern erhoben. Nach Auffassung des Beschwerdeführers ist dies mit der Eigentumsgarantie nicht zu vereinbaren. Bei Enteignungen ist volle Entschädigung zu leisten (Art. 22ter Abs. 3 BV). Die Enteignungsentschädigung umfasst auch die nicht durch Verkehrswert und allfälligen Minderwert abgegolten persönlichen Nachteile, die sog. Inkonvenienzen wie etwa Umzugskosten, entgangener Gewinn, bestimmte Aufwendungen wie vorzeitige Miete anderer Räumlichkeiten (Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Basel 1976, Nr. 128 B. VI). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes gehören nun aber Grundstückgewinnsteuern nicht zu den Nachteilen, die aufgrund des Anspruchs auf volle Entschädigung zu ersetzen sind (BGE 100 Ib 71 ff.). Dasselbe gilt für die Handänderungssteuer. Deshalb kann sich der Beschwerdeführer gegen die Erhebung einer Grundstückgewinnsteuer und Handänderungssteuer nicht auf den Grundsatz der vollen Entschädigung berufen. Die Erhebung einer Grundstückgewinnsteuer und Handänderungssteuer bedeutet deshalb auch keine unzulässige Abänderung der vom Verwaltungsgericht rechtskräftig festgesetzten Enteignungsentschädigung. Die Vorinstanz hat ausführlich und zutreffend dargelegt, dass auch von einer Verletzung der Eigentumsgarantie in ihrer Form als Institutsgarantie nicht die Rede sein kann. Die Eigentumsgarantie gewährt Schutz vor konfiskatorischer Besteuerung (BGE 105 Ia 134 ff., 94 I 116). Dass die hier zur Diskussion stehende Grundstückgewinnsteuer konfiskatorische Bedeutung habe, - sie beträgt nach der unbestrittenen Feststellung der Vorinstanz 4,2 % der gesamten Entschädigung - behauptet auch der Beschwerdeführer nicht. Hingegen können die Kantone für Fälle von Enteignung darauf verzichten, Liegenschaftsgewinne bzw. Handänderungen zu besteuern. Es gilt daher zu prüfen, ob nach obwaldnerischem Steuerrecht auf dem vom Enteigneten erzielten Liegenschaftsgewinn die Grundstückgewinnsteuer erhoben werden kann und ob die Enteignung eine Handänderungssteuer auslöst.

E. 3

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne, die bei der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privatvermögens oder von Anteilen an solchen erzielt werden (Art. 43 StG). Die Steuerpflicht wird durch jede Veräusserung begründet, mit

welcher Eigentum an einem Grundstück übertragen wird (Art. 45 Abs. StG). Unter Veräusserung im Sinne des Steuerrechtes sind Rechtsgeschäfte oder auf öffentlichrechtlichen Bestimmung beruhende Verfügungen zu verstehen, durch welche Eigentum an Grundstücken oder die wirtschaftliche Verfügungsmacht an solchen übertragen wird (Reimann/Zuppinger/Schärner, Kommentar zum ZH-StG, N 12 zu § 161). Wie beim Kauf wird auch bei der Zwangsentziehung Eigentum an einem Grundstück übertragen. Der Unterschied zum Kauf besteht im öffentlichrechtlichen Charakter der Entziehung. Rechtsgrund ist nicht eine privatrechtliche Vereinbarung, sondern eine öffentlichrechtliche Verfügung. a) Das obwaldnerische Steuerrecht sieht für die Fälle von Zwangsentziehung keine Befreiung von der Pflicht der Gewinnbesteuerung vor. Art. 47 StG nennt als Steuerbefreiungsgründe Handänderungen mit einem Gesamtgewinn von weniger als Fr. 2000.-- und Handänderungen im Zwangsvollstreckungsverfahren, sofern der Erlös für die Befriedigung der Gläubiger beansprucht wird. Keiner der hier abschliessend aufgeführten Tatbestände trifft auf den vorliegenden Fall zu. Es handelt sich aber auch nicht um einen Fall von Steueraufschub. b) Zwar bestimmt Art. 46 StG, dass die Besteuerung des Grundstückgewinns u.a. dann aufgeschoben wird, wenn der Eigentumswechsel auf Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung oder Umlegung von Bauland zurückzuführen ist (Abs. 1 Bst. c). Mit dieser wie auch den anderen Aufschubtatbeständen wollte der Gesetzgeber einmal klarstellen, dass in Fällen von Eigentumswechsel, bei denen kein Gewinn realisiert wird, keine Besteuerung der blossen Wertsteigerung Platz greift, und andererseits verhindern, dass bei einer späteren Veräusserung eines solchen Grundstückes die vor dem fraglichen Eigentumswechsel erfolgte Wertsteigerung des Grundstückes unberücksichtigt bliebe. Im vorliegenden Fall war die später enteignete Liegenschaft des Beschwerdeführers zwar in einen Quartierplan einbezogen worden. Im Verlaufe des Verfahrens fand dann aber kein Grundstückstausch statt. Es wurde dem Beschwerdeführer weder eine andere Parzelle noch Stockwerkeigentum zugewiesen, sondern er wurde im Zwangsentziehungsverfahren ausgekauft (VVG 1976/77, Nr. 53 Erwägung 4a). Ein Steueraufschub setzt begrifflich voraus, dass die Steuer später, d.h. bei einer allfälligen späteren Veräusserung des eingetauschten Grundstückes anfallen kann. Dies ist beim Beschwerdeführer gerade nicht der Fall, da er über kein Grundstück (auch nicht über ein getauschtes) mehr verfügt. Ein Steueraufschub käme einer Steuerbefreiung gleich. Dies würde aber klar gegen den Sinn des Gesetzes verstossen.

E. 4

Der Beschwerdeführer beanstandet auch die Berechnungsweise des steuerbaren Gewinnes. Massgebender Veräusserungsgewinn ist der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten übersteigt (Art. 49 Abs. 1 StG). Als Veräusserungserlös gelten alle Leistungen des Erwerbers (Art. 50 Abs. 1 StG). Unter Berufung auf Reimann/Zuppinger/Schärner (a.a.O., N 2 und 4 zu § 167) hat die Vorinstanz indessen zugunsten des Beschwerdeführers die Inkonvenienzentschädigung (Fr. 10'000.--) vom Erlös in Abzug gebracht. Die so vorgenommene Gleichsetzung des Veräusserungserlöses mit der Verkehrswertentschädigung unter Ausklammerung weiterer Entschädigungsleistungen steht allerdings in einem gewissen Widerspruch zur gesetzlichen Bestimmung, dass alle weiteren Leistungen des Erwerbers (Enteigners), die mit der Handänderung (Entziehung) in einem kausalen Zusammenhang stehen, zum Veräusserungserlös gehören. Soweit ersichtlich, scheint dies allerdings einer verbreiteten Praxis zu entsprechen. Als Begründung wird angeführt, dass die Inkonvenienzentschädigung ihrem Wesen nach nicht Preisbestandteil sei, stelle sie doch eine Schadensersatzleistung dar für die mit der Entziehung verbundenen

Umtriebe (H. Guhl, Die Spezialbesteuerung der Grundstückgewinne in der Schweiz, Zürich 1952, 185). Umgekehrt zählen aber beim gewöhnlichen Verkauf insbesondere auch alle Sonderentschädigungen, die beispielsweise als Ersatz für Umzugskosten, Störungen, Gewinnausfälle, also ebenfalls für Inkonvenienzen zusätzlich geleistet werden oder eben in einem einheitlichen Kaufpreis bereits mitberücksichtigt sind, nach Lehre und Rechtsprechung zum massgebenden Erlös (vgl. Reimann/Zuppinger/Schärner, a.a.O., N 1 zu § 167 in Verbindung mit N 2 f. zu § 165; Guhl, a.a.O., 171). Der Frage ist indes hier nicht weiter nachzugehen, da einer Aufrechnung ohnehin das Verbot der reformatio in peius entgegensteht (Art. 14 Abs. 1 VGV). Eine Folge des Abzugs der Inkonvenienzentschädigung von der Gesamtentschädigung ist dann allerdings, dass der Anlagewert der Liegenschaft vor 20 Jahren gemäss Art. 51 Abs. 4 StG nicht aufgrund der Gesamtentschädigung, sondern ebenfalls eines um die Inkonvenienzentschädigung reduzierten Betrages, d.h. aufgrund von Fr. 93'000.-- zu ermitteln ist. Einen entsprechenden Rechnungsfehler hat die Steuerrekurskommission durch eine nachträgliche Verfügung berichtigt (Art. 202 StG; Art. 72 Bst. a VV zum StG).

E. 5

Gemäss Art. 137 Abs. 1 StG wird bei Handänderungen von Grundstücken oder Anteilen an solchen eine Handänderungssteuer erhoben. Was den Begriff der Handänderung betrifft, kann auf die auch für die Handänderungssteuer gültigen Ausführungen der vorangehenden Erwägungen verwiesen werden. Nach Art. 140 Bst. c StG sind von der Handänderungssteuer u.a. befreit Handänderungen zufolge Quartierplanung. Nach Auffassung der Vorinstanz ist dieser Tatbestand trotz des Einbezugs des enteigneten Grundstücks in einen Quartierplan aus denselben Überlegungen, wie sie beim Aufschub der Grundstückgewinnsteuer angestellt wurden, ebenfalls nicht erfüllt. Es wurde in den vorangehenden Erwägungen darauf hingewiesen, dass der Gegenstand der Grundstückgewinnsteuer der realisierte Gewinn ist. Bei Abtausch von Liegenschaften wird ein solcher in der Regel nicht erzielt. Auf jeden Fall wird ein blosser Wertzuwachs ohne Realisierung von der Gewinnsteuer nicht erfasst. Dafür ermöglicht der Steueraufschub, dass Wertsteigerungen bis zum Zeitpunkt der Handänderung anlässlich der Quartierplanung bei späteren Veräusserungen erfasst werden können. Gegenstand der Handänderungssteuer ist zwar nicht der Gewinn, sondern die Handänderung als solche. Gleichwohl sind Handänderungen in der Regel mit einem Erlös verbunden und die Handänderungssteuer wird aufgrund des Kaufpreises bzw. Veräusserungserlös mit Einschluss aller weiteren Leistungen bemessen (Art. 141 Abs. 1 StG). Bei Handänderung im Rahmen eines Quartierplanes oder eines anderen der in Art. 140 Bst. c StG genannten Tatbestände findet in der Regel ein Abtausch der Grundstücke statt und es wird kein Kaufpreis bezahlt. In solchen Fällen fehlte es auch an der Bemessungsgrundlage der Handänderungssteuer. Nicht so beim vorliegenden Fall. Wohl erfolgte die Handänderung im Rahmen einer Quartierplanung, doch nicht indem Grundstücke einfach getauscht wurden, sondern der Enteignete wurde ausgekauft. Es widerspräche dem Sinn der in Art. 140 Bst. c StG vorgesehenen Steuerbefreiung, würde diese Handänderung nicht der Handänderungssteuer unterstellt. Insbesondere liesse sich die Steuerbefreiung im Vergleich zu Zwangsenteignungen ausserhalb eines Quartierplanverfahrens, die ja nicht von der Besteuerung ausgenommen sind, durch nichts rechtfertigen. Eine dagegen erhobene staatsrechtliche Beschwerde hat das Bundesgericht abgewiesen, soweit es darauf eingetreten ist. de|fr | it Schlagworte handänderungssteuer grundstück grundstückgewinnsteuer beschwerdeführer enteigneter enteigneter enteignungsentschädigung

inkonvenienzentschädigung steueraufschub eigentums garantie vorinstanz
grundstückgewinn kauf eigentum kaufpreis Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund
BV: Art.22ter StG: Art.43 Art.45 Art.46 Art.47 Art.49 Art.50 Art.51 Art.137 Art.140
Art.141 Art.202 VGV: Art.14 Leitentscheide BGE 105-IA-134 94-I-111 S.116 100-IB-71
VVGE 1976/77 Nr. 53 1985/86 Nr. 46

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