

# **SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/149 vom 10. Mai 2024**

Sg Verwaltungsgericht, 2024-05-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_B\\_2023\\_149](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2023_149)

FR: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/149 du 10 mai 2024

IT: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/149 del 10 maggio 2024

## **Regeste**

Grundstückgewinnsteuer, wirtschaftliches Abbruchobjekt, Art. 130 Abs. 1, Art. 134 StG. Ende 2021 verkaufte die Beschwerdeführerin ein Grundstück samt einem darauf im Jahr 1975 erbauten Einfamilienhaus für CHF 1'250'000, welches sie in den Jahren 1993 und 2013 für insgesamt CHF 1'210'000 erworben hatte. Gestützt auf den Kaufvertrag war zu vermuten, dass sie ihr Grundstück mitsamt dem Einfamilienhaus veräussert hatte. Überdies legte die Beschwerdeführerin nachvollziehbar dar, dass die Gebäudeentschädigung deutlich mehr als 10% des Gesamterlöses ausgemacht hatte. Der Beschwerdegegner vermochte demgegenüber den Gegenbeweis nicht zu erbringen, wonach das technisch nicht abbruchreife Haus für die Preisgestaltung keine Rolle spielte. Gutheissung der Beschwerde (E. 4, Verwaltungsgericht B 2023/149).

## **Erwägungen**

### **E. 2**

grossen Grundstücks Nr. 0000\_ auf Grundlage der amtlichen Schätzung der Nachbarparzelle Nr. 0003\_ vom 17. Februar 2022 (act. 9/6/12) und in Anwendung der Vergleichsmethode (vgl. dazu Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten [SVKG], Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 5. Aufl. 2019, S. 100 f.) CHF 1'172'400 (977 x CHF 1'200) beträgt und damit höher ist als der am 16. Februar 2016 geschätzte Verkehrswert des Grundstücks von CHF 1'080'000 (act. 9/2/11) mitsamt dem im Jahr 1975 erbauten Einfamilienhaus Assek.-Nr. 0001\_. Wie bereits ausgeführt, ist vorliegend allerdings zu vermuten, dass der am 2./16. Dezember 2021 vereinbarte Kaufpreis von CHF 1'250'000 den Verkehrswert sämtlicher dinglich übertragener Werte mitsamt dem Einfamilienhaus Assek.-Nr. 0001\_ wiedergibt. Dieser Wert übersteigt den von der Vorinstanz ermittelten absoluten Landwert von CHF 1'172'400. Aus dieser Gegenüberstellung allein – eine detaillierte Renditeberechnung fehlt ohnehin – kann deshalb nicht gefolgert werden, dass die Beschwerdeführerin durch einen Abbruch und einen nachfolgenden Neubau auf Parzelle Nr. 0000\_ oder eine andere Nutzung des Bodens eine höhere Rendite hätte erzielen können, geschweige denn, dass sie zur Renditeoptimierung gehalten gewesen wäre. Auch in dieser Hinsicht ist es dem Beschwerdegegner somit nicht gelungen, den Beweis für das Vorliegen eines wirtschaftlichen Abbruchobjekts zu erbringen. Zusammenfassend ist gestützt auf den Kaufvertrag vom 2./16. Dezember 2021 zu vermuten, dass die Beschwerdeführerin ihr Grundstück Nr. 0000\_ mitsamt dem Einfamilienhaus Assek.-Nr. 0001\_ zum Preis von CHF 1'250'000 verkauft hat. Damit hätte der Beschwerdegegner den Beweis dafür erbringen müssen, dass dieses Haus für die Preisgestaltung keine Rolle spielte. Mangels eines solches Gegenbeweises ist weiterhin zu vermuten, dass es im Kaufvertrag vom 2./16. Dezember 2021 bei der Bestimmung des Kaufpreises für das

Grundstück Nr. 0000\_ in die Preisbildung einbezogen worden ist. In grundsätzlicher Hinsicht ist ergänzend auf Folgendes hinzuweisen: Das Kongruenzprinzip soll nur – aber immerhin – gewährleisten, dass der konjunkturbedingte Mehrwert steuerlich erfasst wird, nicht aber andere Werte. Die Frage, ob ein konjunkturbedingter Mehrwert entstanden ist, bedarf einer Gesamtbetrachtung. Die Beschwerdeführerin hat in den Jahren 1993 und 2013 insgesamt CHF 1'210'000 Franken für das Grundstück samt Haus bezahlt und über 30 Jahre in diesem Haus gelebt. Das 1975 erbaute Haus, in dessen Werterhalt nach Lage der Akten nicht erheblich investiert wurde, hat bis zum Verkaufszeitpunkt im Jahr 2021 durch die Alterung unbestritten an Wert verloren. Einen konjunkturbedingten Mehrwert hat seit 1993 ausschliesslich das Land erlangt. Das Kongruenzprinzip erlaubt es jedoch nicht, nur den Land-Mehrwert zu berücksichtigen und den Gebäude-Minderwert vollständig auszublenden (vgl. dazu auch Margraf, a.a.O., S. 188, wonach es wirtschaftlich sinnvoll und erwägenswert erscheine, Anlagekosten von Abbruchobjekten bei der Gewinnermittlung im Privatvermögensbereich zuzulassen, könne doch der Aspekt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht einfach mit dem Hinweis auf den Charakter der Grundstücksgewinnsteuer als Objektsteuer und der Steuerneutralität von privaten Kapitalverlusten abgespeist werden). Damit würden die geforderten vergleichbaren Verhältnisse nicht geschaffen. Die Beschwerdeführerin war bei Erwerb bereit, den Kaufpreis von CHF 1'210'000 zu bezahlen, weil sie das Haus nutzen wollte und dies während Jahrzehnten auch tat. Ihr nur Anschaffungskosten auf der Basis des damaligen Werts der imaginären "leeren Wiese" von CHF 305'400 anzurechnen und die Differenz zum Verkaufspreis von CHF 1'250'000 als konjunkturbedingten Mehrwert zu berücksichtigen, widerspricht gesamthaft einer kongruenten Betrachtung. Die Betrachtung von Beschwerdegegner und Vorinstanz liefe im Ergebnis darauf hinaus, der Beschwerdeführerin vorzuhalten, das Grundstück überteuert gekauft bzw. zu billig verkauft zu haben, was angesichts der konkreten Verhältnisse nicht zu überzeugen vermag. In Gutheissung der Beschwerde sind der angefochtene Entscheid sowie der diesem zugrundeliegende Einspracheentscheid vom 30. Juni 2022 deshalb aufzuheben. Die Sache ist unter Zugrundelegung der Erwerbspreise von Land und Bauten (samt dem Einfamilienhaus Assek.-Nr. 0001\_) sowie allfälliger wertvermehrender Aufwendungen zu neuer Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer an den Beschwerdegegner zurückzuweisen. 5.1. Bei diesem Verfahrensausgang sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem unterliegenden, überwiegend finanzielle Interessen verfolgenden Staat (Beschwerdegegner) aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 und Abs. 3 VRP). In Berücksichtigung des dem strittigen Steuerbetrag entsprechenden Streitwerts von CHF 285'097 ist eine Entscheidgebühr von CHF 8'500 angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung [sGS 941.12, GKV]). Der von der Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren geleistete Kostenvorschuss von CHF 8'500 ist ihr zurückzuerstatten. 5.2. Neu zu verlegen sind bei diesem Ausgang die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von CHF 1'500, wobei die Kostenverlegung derjenigen des Rechtsmittelentscheids folgt (vgl. VerwGE B 2019/84 vom 7. Mai 2019 E. 3.1, mit Hinweis). Dementsprechend sind die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens ebenfalls dem Staat (Beschwerdegegner) aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 und Abs. 3 VRP). Der im Rekursverfahren geleistete Kostenvorschuss von CHF 1'500 ist der Beschwerdeführerin zurückzuerstatten. 5.3. Entsprechend der Verlegung der amtlichen Kosten ist die Beschwerdeführerin für das Rekurs- und die Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und 2 und Art. 98 bis VRP). Sie war im Beschwerdeverfahren und teilweise auch im

Rekursverfahren (vgl. dazu ihre Eingabe vom 31. Oktober 2022, act. 9/10) zulässigerweise durch eine Steuerberatungsgesellschaft vertreten (vgl. dazu Art. 12 Abs. 1 Bst. d des Anwaltsgesetzes [sGS 963.70, AnwG]). Art. 6, Art. 19, Art. 22 Abs. 1 Bst. a und b, Art. 28, Art. 28 bis und Art. 29 der Honorarordnung (sGS 963.75, HonO) finden sachgemässe Anwendung (vgl. B 2023/162 und 163 vom 8. Dezember 2023 E. 6.2; VerwGE B 2023/80 vom 17. August 2023 E. 4.4, je mit Hinweis[en]). Ohne Kostennote ist die Entschädigung ermessensweise (sachgemäss Art. 6 und 19 HonO) auf insgesamt CHF 4'000 (Art. 22 Abs. 1 lit. a und b HonO), zuzüglich Barauslagen von CHF 160 (4% von CHF 4'000), festzusetzen. Eine Mehrwertsteuerentschädigung wurde nicht beantragt (Art. 29 HonO). Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: In Gutheissung der Beschwerde werden die Entscheide des bisherigen Instanzenzugs sowie die Veranlagungsverfügung des Beschwerdegegners vom 31. Mai 2022 aufgehoben. Die Sache wird im Sinne der Erwägungen zu neuer Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer an den Beschwerdegegner zurückgewiesen. Der Staat (Beschwerdegegner) bezahlt die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von CHF 1'500 und des Beschwerdeverfahrens von CHF 8'500. Die Vorinstanz wird angewiesen, der Beschwerdeführerin den im vorinstanzlichen Rekursverfahren geleisteten Kostenvorschuss von CHF 1'500 zurückzuerstatten. Der Beschwerdeführerin wird der im Beschwerdeverfahren geleistete Kostenvorschuss von CHF 8'500 zurückerstattet. Der Beschwerdegegner entschädigt die Beschwerdeführerin für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren mit insgesamt CHF 4'160 (einschliesslich Barauslagen), ohne Mehrwertsteuer.

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