

# **SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/265 vom 13. August 2024**

Sg Verwaltungsgericht, 2024-08-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_B\\_2023\\_265](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2023_265)

FR: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/265 du 13 août 2024

IT: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/265 del 13 agosto 2024

## **Regeste**

Grundstückgewinnsteuer. Art. 130 Abs. 1, Art. 134 und Art. 136 f. StG. Die Methode des Neuwertvergleichs zur Abgrenzung von wertvermehrenden und wert-erhaltenden Aufwendungen findet im Fall des Beschwerdeführers Anwendung, weil viele der getätigten Investitionen längere Zeit zurückliegen und er zahlreiche über einen lan-gen Zeitraum verteilte Aufwände, für deren Nachweis er nach eigenen Angaben und glaubhaft teilweise über keine Belege mehr verfügte, sachdienlich konkretisierte. Pfanderrichtungskosten sind als Aufwendungen (im Sinn von Art. 137 Abs. 1 lit. f StG) anzurechnen. Es handelt sich hierbei um unmittelbar mit dem Erwerb zusammenhängen-de, bei der Einkommenssteuer nicht zu berücksichtigende Investitionskosten, die der Beschwerdeführer aufwenden musste, um überhaupt ein Objekt zu erwerben, das an einer konjunkturellen Wertentwicklung teilnimmt. (Verwaltungsgericht, B 2023/265)

## **Erwägungen**

### **E. 2**

verpflichtet hatte (act. 11.7.4.1, Beilage 1.1), erscheint in Anbetracht fehlender zusätzlicher Belege glaubhaft, dass der Beschwerdeführer eine vom ursprünglichen Erwerbspreis abziehbare Entschädigung von CHF 670 (CHF 5 x 134) für die nachträgliche Abtretung bzw. Teilveräusserung erhielt. Ergänzend ist auf die überzeugende Begründung der Vorinstanz (act. 2, E. 3b/bb) zu verweisen. Eine Fehlerhaftigkeit des auf diese Weise ermittelten Erwerbspreises von CHF 5'490 ist jedenfalls nicht erkennbar. Gemäss vorstehenden Erwägungen sind der angefochtene Rekursentscheid I/1-2022/231 vom 20. November 2023 und damit auch der Einspracheentscheid vom 30. September 2022 aufzuheben. Die Sache ist zu neuerlichem Einspracheentscheid über die Grundstückgewinnsteuer an den Beschwerdegegner zurückzuweisen. Auf das gegen Stefan Zürn gerichtete Ausstandsbegehren ist nicht einzutreten. Die Rückweisung der Sache mit noch offenem Ausgang gilt für die Frage der Auferlegung der amtlichen und ausseramtlichen Kosten als vollständiges Obsiegen (VerwGE B 2023/33, B 2023/34 vom 8. Juni 2023 E. 4.1), und zwar unabhängig davon, ob sie beantragt und ob das entsprechende Begehren im Haupt- oder Eventualantrag gestellt wird (vgl. BGE 141 V 312 E. 11.1). Somit sind die amtlichen Kosten des Beschwerde- und Rekursverfahrens vom unterliegenden Beschwerdegegner zu tragen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Zwar ist der Beschwerdeführer bezüglich seines Ausstandsbegehrens (E. 1.2 hiervor) und teilweise betreffend die Nebenkosten (E. 4.4 hiervor) als unterliegend zu betrachten. Diese beiden Aspekte treten aber im Vergleich mit dem von der Rückweisung erfassten Teile derart stark in den Hintergrund, dass bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolge insgesamt von einem vollständigen Unterliegen des Beschwerdegegners ausgegangen werden kann. Dem

Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Mit Blick auch auf den Streitwert von rund CHF 24'000 (Grundstückgewinnsteuer gemäss Beschwerdegegner und Vorinstanz CHF 28'602; Antrag Beschwerdeführer CHF 4'153) erscheint eine Entscheidegebühr von CHF 2'700 angemessen (Art. 7 Ziff. 222 Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Auf die Erhebung der Kosten ist nicht zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Dem Beschwerdeführer ist der von ihm geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'600 zurückzuerstatten. Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von CHF 1'500 gehen ebenfalls zu Lasten des Beschwerdegegners. Die Vorinstanz ist anzuweisen, dem Beschwerdeführer den von ihm für jenes Verfahren geleisteten Kostenvorschuss von CHF 1'500 (vgl. act. 2, E. 4) zurückzuerstatten. Eine ausseramtliche Entschädigung ist dem Beschwerdegegner nicht zuzusprechen. Hingegen hat der Beschwerdeführer Anspruch auf Entschädigung der ausseramtlichen Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens durch den Beschwerdegegner (Art. 98 bis VRP). In der Verwaltungsrechtspflege wird das Honorar nach Pauschalen festgelegt. Diese beträgt in Verfahren vor Verwaltungsgericht CHF 1'500 bis CHF 15'000 (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung, sGS 963.75, HonO). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der notwendigen Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten bemessen (Art. 19 HonO). Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers hat eine Kostennote eingereicht, worin für das Beschwerdeverfahren bei einem Aufwand von 29 Stunden und einem mittleren Honorar von CHF 250 pro Stunde eine ausseramtliche Entschädigung (samt Barauslagen) von CHF 7'540 beantragt wird (act. 8). Auf die Kostennote kann zur Bemessung der Pauschalentschädigung nicht unbesehen abgestellt werden. Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass nicht der geltend gemachte, sondern nur der notwendige Aufwand zu entschädigen ist (Art. 19 HonO: «notwendigen Bemühungen»). Ins Gewicht fällt, dass der Rechtsvertreter, der den Beschwerdeführer bereits seit der Einsprache vom 12. Februar 2020 (act. 11.7.2.4) durchgehend in der vorliegenden Streitsache betreut, dadurch mit den sowohl rechtlich als auch tatsächlich massgebenden Verhältnissen vertraut ist (vgl. zur Bedeutung der Fallkenntnis bei Vertretung bereits in vorangegangenen, die gleiche Streitsache beschlagenden Verfahren VerwGE B 2022/76 vom 15. Dezember 2022 E. 3.2.3 mit Hinweis auf BGer 8C\_278/2020 vom 17. August 2020 E. 6.2). Vor diesem Hintergrund erscheinen insbesondere der für die am 15. Dezember 2023 erfolgte Besprechung mit dem Beschwerdeführer und seinem Sohn sowie der für die blosse Ergänzung des Aktenverzeichnisses für das Beschwerdeverfahren geltend gemachte Aufwand von viereinhalb und vier Stunden als nicht – jedenfalls nicht im beantragten Umfang – notwendig. Hinzu kommt, dass der Inhalt der Beschwerde vom 22. Dezember 2023 in wesentlichen Teilen demjenigen des 22-seitigen Rekurses vom 31. Oktober 2022 (act. 11.1) entspricht. Zudem haben Vorinstanz und Beschwerdegegner im Beschwerdeverfahren auf Vernehmlassungen verzichtet, sodass kein doppelter Schriftenwechsel durchgeführt werden musste. Unter diesen Umständen erscheint auch der zusätzlich für die Beschwerdeausarbeitung in Rechnung gestellte Aufwand von 16,5 Stunden den notwendigen Rahmen deutlich zu überschreiten, zumal der Rechtsvertreter auch noch für das Studium des angefochtenen Entscheids sowie die Erarbeitung des Konzepts für eine Beschwerde einen vierstündigen Aufwand betrieb. Insgesamt erscheint eine ausseramtliche Entschädigung von CHF 3'000 (Art. 22 Abs. 1 lit. b HonO) angemessen, zuzüglich Barauslagen von CHF 120 (4 %; Art. 28 bis HonO) und Mehrwertsteuer (Art. 29 HonO).

Im Rekursverfahren I/1-2022/231 hat der Rechtsvertreter keine Kostennote eingereicht. Mit Blick darauf, dass er den Beschwerdeführer namentlich im Rekursverfahren I/1-2020/141, 142 vertreten hatte (wofür eine ausseramtliche Entschädigung von CHF 4'000 zuzüglich Barauslagen und Mehrwertsteuer mit Entscheid vom 17. Juni 2021 zugesprochen worden war; act. 11.7.4.4), waren ihm der Sachverhalt und die Rechtslage im neuerlichen Rekursverfahren bereits vertraut (siehe den rund 11-seitigen Rekurs vom 10. Juli 2020, act. 11.7.4.1, und die 21-seitige Rekursreplik vom 18. November 2020, act. 11.7.4.3; siehe zum für das Rekursverfahren I/1-2020/141, 142 geltend gemachten Aufwand des Rechtsvertreters von 30,5 Stunden die Kostennote vom 18. November 2020, Beilage zu act. 11.7.4.3). Deshalb und aufgrund des einfachen Schriftenwechsels erscheint für das Rekursverfahren I/1-2022/231 eine ausseramtliche Entschädigung von CHF 2'500 (Art. 22 Abs. 1 lit. b HonO) angemessen, zuzüglich Barauslagen von CHF 100 (4 %; Art. 28 bis HonO) und Mehrwertsteuer (Art. 29 HonO). Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden der angefochtene Rekursentscheid I/1-2022/231 vom 20. November 2023 und damit auch der Einspracheentscheid vom 30. September 2022 aufgehoben. Die Sache wird zu neuerlichem Einspracheentscheid über die Grundstückgewinnsteuer im Sinn der Erwägungen an den Beschwerdegegner zurückgewiesen. Auf das gegen Stefan Zürn gerichtete Ausstandsbegehren wird nicht eingetreten. Der Beschwerdegegner trägt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'700. Dem Beschwerdeführer wird der von ihm geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'600 zurückerstattet. Der Beschwerdegegner trägt die amtlichen Kosten des vorinstanzlichen Rekursverfahrens von CHF 1'500. Die Vorinstanz wird angewiesen, dem Beschwerdeführer den von ihm für jenes Verfahren geleisteten Kostenvorschuss von CHF 1'500 zurückzuerstatten. Der Beschwerdegegner entschädigt den Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit CHF 3'120 (einschliesslich Barauslagen, zuzüglich Mehrwertsteuer). Der Beschwerdegegner entschädigt den Beschwerdeführer für das Rekursverfahren ausseramtlich mit CHF 2'600 (einschliesslich Barauslagen, zuzüglich Mehrwertsteuer).

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