

ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2016.15 vom 6. Mai 2015

ZH Steuerrekursgericht, 2015-05-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_GR.2016.15

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2016.15 du 6 mai 2015

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2016.15 del 6 maggio 2015

Regeste

Grundstückgewinnsteuer. Gewinnermittlung bei Weiterveräusserung eines Gesamteigentumsanteils von 40% an einem zu verschiedenen Zeiten erworbenen Grundstück, welches im hälftigen Umfang aufgrund eines steueraufschubbegründenden Tatbestandes (Handänderung unter Ehegatten zur Abgeltung scheidungsrechtlicher Ansprüche unmittelbar vor der Scheidung) erworben wurde. Da der Steueraufschub früher zu Recht gewährt wurde und der Irrtum der Erwerblerin über den wahren Rechtsgrund des Steueraufschubs aufgrund der unmissverständlichen Erklärung im Kaufvertrag nicht geschützt werden kann, ist für die Gewinnermittlung und die Berechnung der Besitzesdauer die steueraufschubbegründende Handänderung zufolge Scheidung auszublenden und stattdessen auf die letzte nicht steuerlich privilegierte Handänderung abzustellen. – Es liegt kein Verfahrensmangel vor, wenn der früher ergangene Veranlagungsentscheid bezüglich der steueraufschubbegründenden Handänderung einzig dem damaligen Veräusserer zugestellt worden ist.

Erwägungen

E. 2

GR.2016.15

- 7 - Gesamthandanteils von 40% vom ... 2015 auszublenden ist. Der Eventualantrag, die Grundstückgewinnsteuer bei einem (steuerfreien) Gewinn von Fr. 4'804.55 auf Fr. 0.- herabzusetzen, ist somit ebenfalls abzuweisen. c) Anzumerken ist überdies, dass auch der von der Pflichtigen beantragten Steuerberechnung (bei Dahinfallen des Steueraufschubs) nicht gefolgt werden kann. Der Pflichtigen steht bei der teilweisen Weiterveräusserung eines zu verschiedenen Zeitpunkten erworbenen Grundstücks, das sich im Zeitpunkt der Veräusserung in ihrem Alleineigentum befindet, die beanspruchte Gewinnoptimierungsgestaltungsfreiheit nicht zu. Sie kann mit anderen Worten nicht wählen, von welcher Erwerbshälfte sie den Gesamthandanteil von 40% veräussert hat, weil sich der veräusserte Anteil auf die ganze Liegenschaft bezieht.

E. 3

Subeventualiter beantragt die Pflichtige, den Grundstücksgewinn auf Fr. 59'064.- herabzusetzen. a) Dieser Antrag basiert wiederum auf der Annahme, dass die Handänderung vom ... 2014 keinen scheidungsrechtlichen Hintergrund hatte und somit nicht zu einem Aufschub des Grundstücksgewinns hätte führen dürfen. Im Unterschied zum Eventualantrag verzichtet sie jedoch auf die Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Wahl des Erwerbstopfes. Zudem macht sie wertvermehrende Aufwendungen und Handänderungskosten von insgesamt Fr. 2'936.02 geltend. b) Wie unter E. 2 dargelegt, liegt der scheidungsrechtliche Hintergrund vor, so dass auch der Subeventualantrag abzuweisen ist.

Bei dieser Sachlage erweisen sich die weiteren Vorbringen, wie die gesonderte Gewinnermittlung im Einzelnen vorzunehmen sei, als gegenstandslos.

E. 4

Sub-Subeventualiter macht die Pflichtige geltend, dass die Anlagekosten im Rahmen der nachfolgenden Ausführungen zu berücksichtigen seien. a) Eine substantiierte Begründung zu diesem Antrag fehlt jedoch in der Rekursschrift, so dass unklar ist, worauf die Pflichtige genau hinaus will. Bei dieser Sach- 2 GR.2016.15

- 8 - lage ist eine eingehende rechtliche Beurteilung nicht möglich ist und hat deshalb zu unterbleiben. Zu Gunsten der Pflichtigen ist davon auszugehen, dass sie die angefochtene Steuerberechnung dahingehend abgeändert haben will, dass sie neben den anteiligen Erwerbskosten von Fr. 372'000.- (40% von Fr. 930'000.-) weitere Anlagekosten, nämlich wertvermehrnde Aufwendungen und Handänderungskosten, berücksichtigt haben will. b) Als wertvermehrnde Aufwendungen macht die Pflichtige folgende Aufwendungen geltend: Betrag Fr. (100%) ... Haushaltgeräte, Kombi-Steamer (2007) 2'052.00 ... Bodenbeläge, neuer Teppich (2009) 917.35 ... Pflastersteine (2010) 877.65 ... TV-Anschluss (2013) 273.00 ... TV-Anschluss Pergola (2014) 340.80 Total 4'460.80 davon 40-Anteil 1'784.32 Diese belegten Aufwendungen wurden von der Rekursgegnerin anerkannt, so dass deren anteilmässigen Anrechnung im Höhe von Fr. 1'784.30 nichts im Weg steht. c) Die Handänderungskosten beim Erwerb vom ... 2007 belaufen sich auf Fr. 1'683.60 (= Beurkundungskosten Fr. 511.10 + Eigentumsübertragungskosten Fr. 1'172.50). Sie wurden von der Rekursgegnerin ebenfalls anerkannt und können im Umfang von Fr. 673.45 (40% von Fr. 1'683.60) berücksichtigt werden.

E. 5

Diese Erwägungen führen zu folgender neuer Steuerberechnung: [...] Der Rekurs ist somit teilweise gutzuheissen und die der Pflichtigen auferlegte Grundstückgewinnsteuer von Fr. 32'574.- auf Fr. 31'684.- herabzusetzen. 2 GR.2016.15

- 9 -

E. 6

Da die Pflichtige weitgehend unterliegt und hinsichtlich des Umfangs, in welchem sie obsiegte, das Rekursverfahren verursacht hat, indem sie die entsprechenden Anlagekosten nicht rechtzeitig im Veranlagungsverfahren geltend machte, sind die Kosten des Rekursverfahrens der Pflichtigen aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 und 2 StG) und steht ihr die beantragte Parteientschädigung nicht zu (§ 152 StG in Verbindung mit § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/8. Juni 1997). Auch der obsiegenden Rekursgegnerin ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da ihr im Rekursverfahren kein besonderer Aufwand erwachsen ist.

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