

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2000.00020 vom 26. November 1996

ZH Verwaltungsgericht, 1996-11-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2000.00020

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2000.00020 du 26 novembre 1996

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2000.00020 del 26 novembre 1996

Regeste

Handänderungssteuer | Bemessungsgrundlage; Zusammenrechnung von Landkauf- und Werkpreis. Die Rekurskommission hat in richtiger Anwendung von § 181 aStG die Handänderungssteuer von der Summe von Landkauf- und Werkpreis erhoben, da die verschiedenen Verträge zu Recht als wirtschaftlich einheitliches Ganzes gewürdigt wurden. BGE-Nr. 2P.260/2000

Erwägungen

E. 2

Die Handänderungssteuer wird laut § 178 Abs. 1 aStG bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen erhoben, und zwar gemäss § 181 aStG vom Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. Die Rekurskommission hat zutreffend und einlässlich die von der Rechtsprechung entwickelten Voraussetzungen umschrieben, unter denen der Erlös auch dann, wenn Grundstückveräusserer und Generalunternehmer verschiedene Personen sind, aufgrund der Summe von Landpreis und Werklohn festgelegt wird (vgl. auch RB 1997 Nr. 50). Es kann daher insoweit auf den vorinstanzlichen Entscheid verwiesen werden (vgl. § 161 des Gerichtsverfassungsgesetzes vom 13. Juni 1976). Ergänzend ist zu bemerken, dass das Bundesgericht diese Rechtsprechung in zahlreichen Entscheiden (ZBl 82/1981, S. 166 ff.; ASA 50, 445 ff. und 44, 61 ff.; StR 33, 166 ff.; BGE 91 I 173 ff., 88 I 217 ff.), letztmals in einem (unveröffentlichten) Urteil vom 26. November 1996 (2P.159/1994 und 2P.405/1994), als verfassungskonform gewürdigt hat. Das Bundesgericht hat im letztgenannten Entscheid insbesondere erkannt, dass es zulässig sei, für die Beurteilung der Frage, ob Landpreis und Werklohn zur Erlösbestimmung zusammenzurechnen seien, auch einen am Kaufvertrag über das Grundstück nicht beteiligten Werkunternehmer einzubeziehen, sofern dieser mit einer der Vertragsparteien derart zusammengewirkt habe, dass wirtschaftlich betrachtet deren gemeinsamer Wille auf den Verkauf der Liegenschaft und den Abschluss eines Werkvertrags gerichtet gewesen sei (E. 8c).

E. 3

a) Der Pflichtige lässt auch in der Beschwerde vorbringen, Landverkauf- und Werkvertrag seien nicht dergestalt voneinander abhängig, dass der eine Vertrag ohne den anderen nicht abgeschlossen worden wäre und bestreitet, dass Landveräusserer und Werkunternehmer dem Erwerber als zusammengehörend, als "wirtschaftlich identisch" erschienen. Zudem sei die geschäftliche Beziehung zwischen Pflichtigem und der Firma Q zu Unrecht als einfache Gesellschaft gewürdigt worden. b) Die Rekurskommission hat zutreffend ausgeführt, weshalb Landverkauf- und Werkvertrag so voneinander abhängig waren, dass der eine

Vertrag ohne den anderen nicht abgeschlossen worden wäre. Was der Pflichtige dagegen vorbringt, sticht nicht, zumal er selbst zu Recht nicht behauptet, die streitbetroffenen einzelnen Handänderungen wären jeweils ohne den Abschluss des Generalunternehmervertrags und dieser Vertrag ohne den Grundstückkauf zustande gekommen. Für die Beurteilung der Frage nach der Zusammengehörigkeit ohne Bedeutung ist insbesondere auch der in Ziffer 5 des Kaufvertrags vorhandene Passus, Werkvertrag und Promotionsvertrag seien nicht Bestandteil desselben. Gerade dieser Ziffer lässt sich im Gegenteil die gegenseitige Abhängigkeit entnehmen, bestätigen bzw. verpflichten sich die Käufer doch dort, mit der Firma Q einen Werkvertrag für das Einfamilienhaus im "Wohnpark X" abzuschliessen. Als folgerichtiges Gegenstück erfolgt denn auch die Werkbestellung gemäss Ziffer 1.1 des Generalunternehmer-Werkvertrags vorbehaltlich des Grundstückserwerbs. Grundstückkaufvertrag und Generalunternehmervertrag erscheinen damit entgegen der Auffassung des Pflichtigen als ein einheitliches Geschäft, das als Ganzes auf den Verkauf der jeweils überbauten Parzellen hinausläuft. c) Sowohl der Pflichtige als auch die Firma Q haben dieses Vorhaben gemeinsam angestrebt. Beide haben denn auch je ■ wenn auch auf qualitativ und quantitativ unterschiedliche Weise ■ zur Erreichung dieses Zwecks beigetragen (vgl. BGE 104 II 108 E. 2 S. 112). Der Beitrag des Pflichtigen hat darin bestanden, die Grundstücke als wirtschaftlich Berechtigter zu verkaufen, die Werkpläne zu erstellen, alle Massnahmen zur Durchführung des Projektes zu ergreifen und die einzelnen Parzellen nur an Personen zu verkaufen, welche einen Werkvertrag mit der Firma Q abgeschlossen hatten. Demgegenüber hat deren Beitrag darin bestanden, mit den Grundstückskäufern einen Generalunternehmervertrag für die schlüsselfertige Erstellung der Häuser aufgrund des Bauprojekts abzuschliessen und die Überbauung zu realisieren. Pflichtiger und Generalunternehmerin haben sich infolgedessen ■ nicht ausdrücklich, aber aufgrund der aktenkundigen Umstände stillschweigend ■ zu einer einfachen Gesellschaft zusammengeschlossen mit dem gemeinsamen Ziel, das Land mit den darauf geplanten Einfamilienhäusern zu verkaufen. Dass sie nicht gegenseitig am finanziellen Erfolg ihres jeweiligen Beitrags zur Erreichung des Gesellschaftszwecks beteiligt waren und keine gemeinsame Kasse bestanden hat, ist entgegen der Meinung des Pflichtigen unerheblich, denn auch eine derartige Regelung ist eine statthafte Form der Gewinnaufteilung; Entsprechendes gilt für die Verlusttragung (vgl. Meier-Hayoz/Forstmoser, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 8. A., Bern 1998, S. 262 f.), und auch die aufgeworfenen Haftungsfragen stehen dieser Qualifikation nicht entgegen (vgl. Meier-Hayoz/Forstmoser, S. 268). Dass die Gesellschafter möglicherweise unterschiedliche wirtschaftliche Interessen im Hinblick auf die gewählte Form der Gewinnverteilung gehabt haben, ist schliesslich ebenso unwesentlich; entscheidend ist, dass sie einen gemeinsamen übergeordneten Gesellschaftszweck verfolgt haben (vgl. BGE 104 II 108 E. 2 S. 112), was hier wie erwähnt zutrifft. Angesichts dieser Sachlage hat die Rekurskommission rechtens erkannt, dass die streitbetroffenen Handänderungssteuern aufgrund der Summe von Landpreis und Werklohn zu bemessen sind. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 4

... Demgemäss entscheidet der Einzelrichter: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. ...