

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2000.00037 vom 27. September 2000

ZH Verwaltungsgericht, 2000-09-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_SB.2000.00037](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2000.00037)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2000.00037 du 27 septembre 2000

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2000.00037 del 27 settembre 2000

## Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Wertvermehrnde Aufwendungen Keine Anrechnung des Pauschalwerklohns als wertvermehrnde Aufwendung, wenn sich der Werkbesteller massgeblich an der Erstellung des Werks beteiligt hat. BGE-Nr. 2P.283/2000

## Erwägungen

### E. 2

a) Der in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) statuierte Grundsatz des rechtlichen Gehörs umfasst unter anderem das Recht, sich zu allen relevanten Aspekten vorgängig einer Entscheidung zu äussern (vgl. etwa BGE 126 I 15 E. 2 mit weiteren Hinweisen). Auch beinhaltet die Verfassungsbestimmung das Recht auf Beweisabnahme von rechtserheblichen Tatsachen (BGE 119 Ia 260 E. 6a, RB 1991 Nr. 31). Art. 29 Abs. 2 BV begründet jedoch keinen Anspruch der Parteien, sich zur rechtlichen Würdigung der in den Prozess eingeführten Tatsachen noch besonders auszusprechen (BGE 108 Ia 293). b) Der Beschwerdeführer rügt mehrere Gehörsverweigerungen. Zunächst seien nicht alle Beweismittel zur Erstellung des rechtserheblichen Sachverhalts abgenommen worden, indem insbesondere die Befragung der F. AG und der Bank G. bzw. deren Vertreter unterblieben sei. Sodann sei ihm die reformatio in peius zu einem Zeitpunkt angedroht worden, als er noch nicht zum Schätzungsgutachten Stellung genommen habe, und schliesslich habe er sich auch nicht zum Beweisergebnis äussern können. Diese Rügen erweisen sich allesamt als unzutreffend. Die Befragung der Vertreter der F. AG bzw. der Bank G. durfte ohne weiteres unterbleiben, da sich die Tatsachen, welche diese hätten bezeugen sollen, aus den eingereichten Unterlagen ergaben. Zusätzlich fand anlässlich des Augenscheins im Rekursverfahren mit dem Vertreter der F. AG eine Besprechung statt. Unerheblich ist auch, zu welchem Zeitpunkt die Verböserung angedroht wurde, geschah dies doch mit ausdrücklichem Hinweis auf die vorläufige Beurteilung und unter dem Vorbehalt stichhaltiger Einwendungen von Seiten des Beschwerdeführers. Als unbegründet erweist sich schliesslich auch der letzte Vorwurf: Als beweisbelastete Partei konnte sich der Beschwerdeführer gleichzeitig mit der Einreichung der Beweismittel auch zum Beweisergebnis äussern und ist aus diesem Grund auch nur die Beschwerdegegnerin zur Stellungnahme eingeladen worden. Weil dem Beschwerdeführer nicht das Recht zustand, sich hierzu zu äussern, musste ihm die Stellungnahme der Beschwerdegegnerin auch nicht zugestellt werden. Wie die Steuerrekurskommission in der Vernehmlassung an das Verwaltungsgericht im Übrigen zu Recht ausführt, hätte der Beschwerdeführer jederzeit Akteneinsicht verlangen können.

### E. 3

Zu den anrechenbaren wertvermehrenden Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer gehören laut § 166 Abs. 1 lit. aStG die Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen und andere dauernde Verbesserungen des Grundstücks. Wer Bauland erwirbt und als Bauherr über die Errichtung des Hauses einen Generalunternehmervertrag oder Pauschalwerkvertrag schliesst, kann den Pauschalwerklohn als wertvermehrnde Aufwendung anrechnen, unbekümmert um die Summe der Werklöhne, welche der Generalunternehmer aufgewendet hat (RB 1980 Nr. 72). Aufwendungen sind auch dann anrechenbar, wenn sie von einem Dritten erbracht worden sind (RB 1972 Nr. 43). a) Als steuermindernde Tatsachen sind die anrechenbaren Aufwendungen vom hierfür beweisbelasteten Steuerpflichtigen geltend zu machen und hinsichtlich Bestand und Umfang nachzuweisen. Diesen Nachweis hat er durch eine substantzierte Sachdarstellung anzutreten, die spätestens innerhalb der Rekursfrist vorgetragen werden muss (RB 1981 Nr. 90, 1977 Nr. 60, 1976 Nr. 77, 1975 Nrn. 54, 55, 64 und 82, 1964 Nr. 68). Als substantziert gilt eine Sachdarstellung, die hinsichtlich Art, Motiv und Rechtsgrund alle Tatsachenbehauptungen enthält und somit ohne weitere Untersuchung, aber unter Vorbehalt der Beweiserhebung, die rechtliche Würdigung der geltend gemachten Steueraufhebung oder -minderung erlaubt. Bei ungenügender Substanziierung hat die Rekursbehörde nicht von Amtes wegen eine Untersuchung durchzuführen, um sich die fehlenden Grundlagen zu beschaffen (RB 1987 Nr. 35, 1981 Nr. 90, 1975 Nr. 64). Eine unvollständige Sachdarstellung kann nicht im Beweisverfahren nachgeholt werden, dient doch dieses vielmehr nur noch dazu, die Richtigkeit des substantzierte dargelegten Sachverhalts zu überprüfen (RB 1980 Nr. 69, 1976 Nr. 26, 1973 Nr. 35, 1964 Nr. 68). Entsprechend gehört zur Mitwirkung des Steuerpflichtigen die Beschaffung oder Bezeichnung von Beweismitteln, anhand derer sich die Richtigkeit des dargelegten Sachverhalts ergibt (Martin Zweifel, Die Verfahrenspflichten des Steuerpflichtigen im Steuereinschätzungsverfahren, ASA 49, S. 518). Dazu gehört die Vorlage quittierter Rechnungen oder anderer Zahlungsbelege (RB 1982 Nr. 107; Ferdinand Zuppinger/Erwin Schärer/Ferdinand Fessler/Markus Reich, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, Ergänzungsband, 2. A., Bern 1983, § 166 N. 5a). Kommt der Steuerpflichtige diesen Anforderungen nicht nach, so haben die Aufwendungen unberücksichtigt zu bleiben (RB 1980 Nr. 72). Eine Schätzung der Aufwendungen drängt sich indessen dann auf, wenn sich aus den Akten eindeutig ergibt, dass während der massgeblichen Besitzesdauer wertvermehrnde Aufwendungen getätigt wurden (vgl. Martin Zweifel, Die Sachverhaltsermittlung im Steuerveranlagungsverfahren, Zürich 1989, S. 48). b) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Steuerrekurskommission hätte zu Unrecht nicht die in den Generalunternehmerverträgen vereinbarten Pauschalpreise als Aufwendung angerechnet. Die mit der Rekurschrift und aufgrund der ersten Beweisaufgabe eingereichten Akten haben indessen ergeben, dass der Beschwerdeführer massgeblich an der Überbauung beteiligt und nicht als blosser Werkbesteller tätig gewesen ist. Bereits aus der Bestätigung der Bank G. für die Kreditgewährung vom Oktober 1989 geht hervor, dass der Beschwerdeführer die alleinige Verantwortung für die Finanzierung des Bauprojekts getragen und in der Folge auch den Gesamtgewinn erhalten hat. Die F. AG, welche als Generalunternehmerin aufgetreten ist, hat lediglich ein im Voraus festgelegtes Generalunternehmerhonorar erhalten. Dass der Beschwerdeführer selber unternehmerisch tätig geworden ist, zeigt auch die Tatsache, dass nicht die F. AG, sondern er die Baukreditzinsen bezahlt hat, obwohl diese in den Generalunternehmerverträgen inbegriffen waren. Weiter hat der Beschwerdeführer in seiner Beweisantretungsschrift selbst geltend

gemacht, sämtliche Kosten der Überbauung von seinem Baukonto beglichen zu haben, indem er der F. AG die von ihr vorgeleisteten Zahlungen vergütet habe. Nach dem Gesagten hat sich der Beschwerdeführer nicht auf die Rolle des Werkbestellers beschränkt, weshalb er sich nicht auf die Anrechnung der in den Generalunternehmerverträgen vereinbarten Pauschalpreise berufen kann. In der Folge hat die Vorinstanz - zu der Zeit noch die Finanzdirektion - zu Recht weitere Belege zum Nachweis der tatsächlichen Erlöse bzw. der eingegangenen Werkpreiszahlungen und der getätigten wertvermehrenden Aufwendungen von ihm verlangt. Da es sich bei den letzteren um steuermindernde Faktoren handelt, ist der Steuerpflichtige lediglich beweisbelastet, aber nicht -verpflichtet. Der Beschwerdeführer musste also der mittlerweile zuständigen Steuerrekurskommission weder eine Bauabrechnung noch Rechnungen oder Zahlungsbelege einreichen. Angesichts der sich für ihn negativ auswirkenden Beweislastverteilung lag es jedoch in seinem eigenen Interesse, dies zu tun. Mittels der vom Beschwerdeführer im Rekursverfahren vorgelegten Bankbelege ist es der Steuerrekurskommission nicht möglich gewesen, den genauen Umfang der Anlagekosten zu ermitteln. Weil der Beschwerdeführer aber erwiesenermassen wertvermehrende Aufwendungen getätigt hat, ist die Steuerrekurskommission nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet gewesen, die Anlagekosten zu schätzen. Die Schätzung der gesamten Anlagekosten auf Fr. ... wird vom Beschwerdeführer nicht bestritten. Seine pauschale Bestreitung der Sachdarstellungen von Beschwerdegegnerin und Vorinstanz sowie den darauf basierenden Rechtsauffassungen ist nicht zu hören, da sie in keiner Weise substantiiert ist, so dass es dem Verwaltungsgericht nicht möglich ist, die Vorbringen zu beurteilen. Dasselbe gilt auch für die von der Vorinstanz nicht angerechneten Landkreditzinsen. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

#### **E. 4**

... Das Verwaltungsgericht entscheidet: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. ...

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