

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2001.00031 vom 26. September 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-09-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2001.00031

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2001.00031 du 26 septembre 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2001.00031 del 26 settembre 2001

Regeste

Handänderungssteuer | Wirtschaftliche Handänderung Es liegt kein Kettengeschäft, sondern eine zivilrechtliche Handänderung zwischen dem Landverkäufer und den Erwerbern der überbauten Grundstücke vor, wenn der von den Enderwerbern zu bezahlende Landpreis vom Landverkäufer im Voraus festgesetzt und damit dem Bauunternehmer als "Zwischenglied" eine wesentliche Eigentümerbefugnis entzogen wurde.

Erwägungen

E. 2

a) Zu den wesentlichen Befugnissen eines Baulandeigentümers, deren rechtsgeschäftliche Übertragung auf einen Dritten für die Annahme einer wirtschaftlichen Handänderung in Gestalt eines Kettenhandels unabdingbar ist, gehört nicht nur die Möglichkeit, den (späteren) Grundstückerwerber auszuwählen und ihm die wirtschaftliche Verfügungsmacht über das Grundstück zu verschaffen, sondern (kumulativ) auch die Möglichkeit, den Preis dafür - d.h. den "Kaufpreis" - selber zu bestimmen. Denn bloss unter diesen Voraussetzungen kann gesagt werden, der wirtschaftlich Berechtigte handle wie ein Eigentümer, also auf eigene und nicht auf Rechnung des Grundstückeigentümers oder des späteren Erwerbers. Der Berechtigte muss mit anderen Worten die Möglichkeit haben, Dritten das Grundstück anzubieten, wie wenn es sein Eigentum wäre, einen beliebigen Mehrpreis zu bestimmen und den (allfälligen) Zwischengewinn zu behalten, d.h. diejenige wirtschaftliche Möglichkeit auszunützen, die für den Eigentümer von Bauland die wesentliche ist (August Reimann/Ferdinand Zuppinger/Erwin Schärler, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Band, Bern 1966, § 161 N. 48; VGr, 20. November 1990, StE 1992 B 42.22 Nr. 6 E. 1c). b) Wie die Beschwerdeführerin selber ausführt, erfolgte der Verkauf der (späteren) Parzellen aufgrund der zwischen T. und der U. AG am 22. August 1996 getroffenen Vereinbarung zu einem festen Quadratmeterpreis von Fr. x.-, also "nicht auf eigene Rechnung der U. AG", und zwar nicht nur "rein formell", wie die Beschwerdeführerin meint, sondern auch tatsächlich und wirtschaftlich. War die U. AG von vornherein nicht frei, den Preis für die Weiterübertragung der wirtschaftliche Verfügungsmacht über das Grundstück an die (späteren) Grundstückerwerber zu bestimmen, so fehlte ihr eine wesentliche Eigentümerbefugnis. Daran ändert nichts, dass die U. AG möglicherweise anderweitig - nämlich dank enger personeller Verflechtung mit dem Baukonsortium V. - "über den Werkpreis für die Häuser auf den Gesamtpreis einwirken konnte". Im Übrigen behauptet die Beschwerdeführerin selber nicht, die Werkpreise enthielten tatsächlich Preiselemente, die vertragswidrig nicht die Werkerstellung, sondern die Übertragung des Baulands betreffen. Ist infolgedessen der U. AG eine wesentliche Eigentümerbefugnis und somit die wirtschaftliche Verfügungsmacht

über die streitbetroffenen Grundstücke nicht übertragen worden, so sind die in Frage stehenden Transaktionen nicht als wirtschaftliche Handänderungen zu würdigen, sondern liegen zivilrechtliche Handänderungen zwischen T. und den Grundeigentumserwerbern vor. Die Beschwerde erweist sich insoweit als unbegründet.

E. 3

... Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. 2. ...

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