

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2002.00034 vom 28. August 2002

ZH Verwaltungsgericht, 2002-08-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2002.00034

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2002.00034 du 28 août 2002

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2002.00034 del 28 agosto 2002

Regeste

Handänderungssteuer | Wirtschaftliche Handänderung, Kettenhandel Es liegt keine wirtschaftliche Handänderung bzw. kein Kettengeschäft vor, weil der von den Endkäufern zu bezahlende Landpreis dem vom ursprünglichen (Land-)Verkäufer festgesetzten entspricht, da sich der Zwischenerwerber daran gebunden fühlte. Damit fehlt dem Zwischenerwerber eine wesentliche Eigentümerbefugnis. Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 2

Die Handänderungssteuer wird laut § 227 Abs. 1 StG bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen erhoben. Diesen "zivilrechtlichen Handänderungen", worunter die sachenrechtliche Übertragung des Eigentums an Grundstücken verstanden wird, sind nach § 227 Abs. 2 lit. a StG die "wirtschaftlichen Handänderungen" gleichgestellt. Als solche gelten Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke tatsächlich und wirtschaftlich wie Handänderungen wirken. Die Annahme einer wirtschaftlichen Handänderung setzt voraus, dass wesentliche Teile der dem Grundeigentum innewohnenden Verfügungsgewalt rechtsgeschäftlich übertragen werden, so dass gesagt werden kann, das fragliche Rechtsgeschäft wirke "tatsächlich und wirtschaftlich" wie eine (zivilrechtliche) Handänderung an einem Grundstück. Dieser Tatbestand ist erfüllt, wenn mit den übertragenen Rechten Befugnisse verbunden sind, die dem jeweiligen Inhaber eine Stellung einräumen, welche tatsächlich und wirtschaftlich jener eines Eigentümers gleichkommt. Alsdann ist nicht auf die formelle (äussere) Rechtswirkung, sondern auf die erzielte tatsächliche wirtschaftliche Wirkung abzustellen (so bereits [noch zum alten Recht] RB 1977 Nr. 92). Eine rechtsgeschäftliche Übertragung wesentlicher Teile der dem Grundeigentum innewohnenden Verfügungsgewalt erfolgt etwa beim Vollzug von Kettengeschäften. Ein solcher Kettenhandel, dessen Existenz vorliegend von der Beschwerdeführerin verfochten wird, liegt vor, wenn der Berechtigte vom Grundeigentümer die wirtschaftliche Verfügungsmacht nicht nur eingeräumt erhält, sondern diese zugunsten eines Dritten, der den Kauf hernach vollzieht und das Grundeigentum erwirbt, tatsächlich ausübt. Bei diesem Vorgang sind demnach zwei Schritte zu unterscheiden, von denen jeder für sich als wirtschaftliche Handänderung steuerbar ist. Die diesbezügliche verwaltungs- und bundesgerichtliche Rechtsprechung ist von der Rekurskommission zutreffend wiedergegeben worden, so dass auf deren Erwägungen verwiesen werden kann (vgl. § 161 des Gerichtsverfassungsgesetzes vom 13. Juni 1976 [GVG]).

E. 3

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. Auch hierzu hat die Vorinstanz die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zutreffend wiedergegeben (Erwägung 1b und 2b des Rekursentscheids), so dass auch hierzu im Sinn von § 161 GVG darauf zu verweisen ist. b) Der Verkauf der (späteren) Grundstücke zwischen C und den Enderwerbern ist gemäss unbestrittener Darstellung der Parteien zum in der Vereinbarung C/A vom 15. Oktober 1998 festgelegten Preis von Fr. 600.-/m² erfolgt. Zu Recht hat die Vorinstanz weiter darauf hingewiesen, dass Umstände nicht ersichtlich seien, welche auf eine Verschiebung von Kaufpreisteilen des Landes in den Werklohn hindeuten würden. Insbesondere ist derartige der bei den Akten liegenden Bauabrechnung nicht zu entnehmen. Zudem hat es im Rekursverfahren an entsprechenden Behauptungen der Beschwerdeführerin gänzlich gefehlt; was sie zur Frage der Verschiebung von Kaufpreisteilen in den Werklohn in der Beschwerdeschrift neu anführt, kann wegen des im Beschwerdeverfahren geltenden Novenverbotes (vgl. Erwägung 1 vorstehend) nicht berücksichtigt werden. Insgesamt hat die Vorinstanz bei dieser Sachlage geschlossen, dass der Pflichtige nicht ernsthaft die Möglichkeit hatte, den Verkaufspreis nach Belieben zu bestimmen und einen allfälligen Zwischengewinn für sich zu behalten. c) Auch die Beschwerdeführerin muss zugestehen, dass "sich aufgrund des reinen Vertragswortlautes nicht mit Sicherheit sagen [lässt], ob A einen Zwischengewinn erzielen durfte" und verweist sinngemäss auf die Umstände des Vertragsschlusses, die Interessenlage der Parteien und entsprechende Übung. Soweit es sich hier nicht wiederum um unzulässige Noven handelt, sind diese pauschal und allgemein gehaltenen Ausführungen nicht geeignet, die Würdigung der Vorinstanz zu erschüttern. Wohl ist im Vertrag C/A offen gelassen, inwieweit ein auf dem Landpreis allfällig erzielter Zwischengewinn des Pflichtigen zu behandeln wäre. Entscheidend im zu beurteilenden Sachverhalt ist indessen, dass dieser Zwischengewinn gerade nicht erzielt wurde. Der Pflichtige hat sich vorliegend offensichtlich an den in der Vereinbarung vom 15. Oktober 1998 festgelegten Landpreis von Fr. 600.-/m² vollumfänglich gebunden gefühlt und diesen gegenüber den Enderwerbern so eingehalten. Der bei den Akten liegende Reservationsvertrag, welchen der Pflichtige als Vertreter von C mit dem Landerwerber D unterzeichnet hat, bestätigt dies. Damit hat es tatsächlich an weiteren konkreten Indizien dafür gefehlt, dass der Pflichtige im vorliegenden Fall rechtlich und wirtschaftlich frei gewesen ist, den Preis für die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht über das Grundstück an die (späteren) Grundstückerwerber zu bestimmen und gebietet es damit an einer wesentlichen Eigentümerbefugnis (vgl. vorstehend Erwägung 2a). Die allgemeine Interessenlage des Pflichtigen, einen möglichst hohen Gewinn aus diesem Geschäft zu erzielen, sowie weiter nicht substantiierte Umstände bei Vertragsabschluss reichen als Indizien für das Gegenteil nicht aus. Fehlt es aber am von der Beschwerdeführerin zu erbringenden Nachweis des auf den Pflichtigen übergegangenen Rechts auf freie Preisgestaltung, lässt sich vorliegend weder aus der Risikoaufteilung zwischen Landverkäufer und Generalunternehmer noch aus dem im Vertrag enthaltenen Stichtag 1. Mai 1999, bis zu welchem das Projekt realisationsbereit sein musste, oder gar aus der Übernahme von wenigen nicht verkäuflichen Nebenräumen durch den Pflichtigen die wirtschaftliche Handänderung zwischen C und dem Pflichtigen herleiten. Auch hierzu sei

auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen (§ 161 GVG), denen das Verwaltungsgericht vollumfänglich beitrifft.

E. 4

a) Mit der Vorinstanz und der Begründung des Eventualantrags der Beschwerdeführerin ist vorliegend davon auszugehen, dass sich Landveräusserer und Werkunternehmer durch übereinstimmende gegenseitige Willensäusserungen (Art. 1 Abs. 1 des Obligationenrechts vom 30. März 1911 [OR]) zu einer einfachen Gesellschaft gemäss Art. 530 Abs. 1 OR zusammengefunden haben. Beide 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 Landeigentümers C hat darin bestanden, die Grundstücke zu verkaufen und alle Massnahmen zur Durchführung des Projekts soweit erforderlich zu unterstützen bzw. dem Pflichtigen entsprechende Vollmachten zu erteilen. Demgegenüber hat der Beitrag des Pflichtigen darin bestanden, mit den Grundstückskäufern einen Generalunternehmervertrag für die schlüsselfertige Erstellung der Wohnungen aufgrund des Bauprojekts abzuschliessen und die Überbauung zu realisieren. Pflichtiger und Generalunternehmer 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 Eigentumswohnungen zu verkaufen. Dass sie nicht gegenseitig am finanziellen Erfolg ihres jeweiligen Beitrags zur Erreichung des Gesellschaftszwecks beteiligt waren, ist unerheblich, denn auch eine derartige Regelung ist eine statthafte Form der Gewinnaufteilung; Entsprechendes gilt für die Verlusttragung (vgl. Arthur Meier-Hayoz/Peter Forstmoser, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 8. A., Bern 1998, S. 262 f.). 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 ausgeführt zutrifft. b) Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin, welche sich hierfür auf Felix Richner (Zusammenrechnung und Kettenhandel, ZStP 10 [2001], S. 1) stützt, ist mit der Bildung der einfachen Gesellschaft jedoch nicht bereits die (vorliegend hälftige) Übertragung der Verfügungsmacht über das Baulandgrundstück vom Landeigentümer an den Mitgesellschafter, vorliegend den Pflichtigen, verbunden. Wiederum wäre seitens der Beschwerdeführerin nachzuweisen, dass die eigentliche wirtschaftliche Verfügungsmacht über das Grundstück an sich rechtlich und wirtschaftlich in die einfache Gesellschaft mit eingebracht worden ist, was bei gewissen vertraglichen Konstellationen durchaus denkbar ist. Indessen ist vorliegend eben gerade nicht davon auszugehen, dass die wesentliche Eigentümerbefugnis der freien Landpreisbestimmung in die einfache Gesellschaft eingegangen bzw. in diese übertragen worden ist. Eine ganze Reihe übriger, von der Beschwerdeführerin erwähnten und hier im Wesentlichen wiederholten untergeordneten Eigentümerbefugnisse sind zweifellos in die Gesellschaft eingebracht worden, reichen aber für die Annahme einer wirtschaftlichen Handänderung vom Landeigentümer in die einfache Gesellschaft für sich allein nicht aus. Wie zu entscheiden wäre, wenn die Vertragsparteien tatsächlich auch das Recht der Landpreisgestaltung in die einfache Gesellschaft übertragen hätten oder etwa eine gegenseitige Beteiligung am finanziellen Erfolg des jeweils anderen Beitrags zur Erreichung des Gesellschaftszwecks, insbesondere eben des Generalunternehmers am Grundstücksgewinn des Landeigentümers, vereinbart hätten, kann offen gelassen werden.

Dieses Ergebnis deckt sich übrigens mit der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (RB 2001 Nr. 109). Wohl hat die Vorinstanz sich hier in der Begründung ihres Entscheides kurz gehalten, jedoch die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts in dieser Frage richtig zusammengefasst und zitiert, weswegen von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin bzw. der Begründungspflicht keine Rede sein kann.

E. 5

Angesichts dieser Sachlage hat die Rekurskommission rechtens erkannt, dass keine wirtschaftlichen Handänderungen, sondern lediglich zivilrechtliche Handänderungen zwischen dem Veräusserer und den Enderwerbern vorliegen. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 6

... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. ...

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