

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2003.00017 vom 28. August 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-08-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2003.00017

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2003.00017 du 28 août 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2003.00017 del 28 agosto 2003

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse (Kongruenzprinzip); § 219 Abs. 1 StG. Der Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse besagt, dass sich Erlös und Anlagewert auf das umfänglich und inhaltlich gleiche Grundstück zu beziehen haben und sich tatsächliche oder rechtliche Änderungen während der Besitzesdauer durch Zu- oder Abrechnungen vom Erwerbspreis auswirken (E. 2a). Aus dem Kaufvertrag ist im vorliegenden Fall nicht klar ersichtlich, ob der Wert des abzubrechenden Wohnhauses von den Parteien in der Preisgestaltung speziell berücksichtigt wurde. Dies führt zur Vermutung, dass das überbaute Grundstück Gegenstand der Preisbestimmung bildete. Die Vermutung wird allein dadurch nicht widerlegt, dass ein Wohnhaus ein "wirtschaftliches Abbruchobjekt" dargestellt. Im Zeitpunkt der Handänderung war das Haus ferner bautechnisch nicht als Abbruchobjekt zu qualifizieren (E. 2b).

Erwägungen

E. 2

Die Grundstückgewinnsteuer wird laut § 216 Abs. 1 StG von den Gewinnen erhoben, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben. Grundstücksgewinn ist nach § 219 Abs. 1 StG der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt. Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers (§ 220 Abs. 1 StG). a) Mit der Grundstückgewinnsteuer soll lediglich der auf äussere Umstände zurückzuführende "unverdiente" Wertzuwachs eines Grundstücks in der Besitzesdauer als Grundstücksgewinn erfasst werden. Ist die Wertzunahme nämlich "verdient", insbesondere durch den Einsatz von Arbeit oder Kapital des Veräusserers, fehlt insoweit die Rechtfertigung für die Besteuerung des Wertzuwachses (vgl. Peter Locher, Das Objekt der bernischen Grundstückgewinnsteuer, Bern 1976, S. 67 mit Hinweisen). Um die Besteuerung des Grundstücksgewinns als "unverdienten" Wertzuwachs zu gewährleisten, verlangt der von Lehre und Rechtsprechung entwickelte Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse, dass sich Erlös und Anlagewert auf das umfänglich und inhaltlich gleiche Grundstück zu beziehen haben. Hat sich dessen tatsächliche oder rechtliche Beschaffenheit während der massgebenden Besitzesdauer wesentlich geändert, so sind durch Zu- oder Abrechnungen am Erwerbspreis vergleichbare Verhältnisse herzustellen (RB 1999 Nr. 156 = StE 2000 B 44.1 Nr. 7 = ZStP 1999, S. 342, auch zum Folgenden). Bezugspunkt für den Vergleich der Verhältnisse beim Verkauf ist der Zustand des Grundstücks, der Grundlage für die Kaufpreisgestaltung bei der Veräusserung gebildet hat. Es kommt also nicht darauf an, was aufgrund des Grundbucheintrags dinglich auf den Erwerber zu Eigentum übergeht. Massgebend ist nur das, was an liegenschaftlichen Werten verkauft und zum Gegenstand

der vertraglichen Preisbestimmung gemacht worden ist (RB 1993 Nr. 29 = StE 1993 B 44.12.2 Nr. 2). Lässt sich dem rechtsgeschäftlichen Willen der Vertragsparteien nichts anderes entnehmen, ist vermutungsweise davon auszugehen, der Kaufpreis erstreckte sich auf sämtliche dinglich übertragenen Werte und gebe den Verkehrswert all dieser Werte wieder (RB 1976 Nr. 67). Haben die Vertragsparteien ein überbautes Grundstück veräussert, dann müssen auch die Gebäudekosten gewinnmindernd berücksichtigt werden. Ist jedoch aus dem Gesichtswinkel der Kaufpreisfestsetzung lediglich Bauland verkauft worden, was nach der Rechtsprechung bei mit (bautechnischen) Abbruchobjekten überbautem Land vermutet werden darf, kann bloss der Landpreis angerechnet werden. Aufwendungen für Bauten, die nach dem rechtsgeschäftlichen Willen der Vertragsparteien nicht als veräussert gelten und daher nicht mit dem Kaufpreis abgegolten werden, sind infolgedessen nicht als Anlagekosten anrechenbar (vgl. RB ORK 1955 Nr. 92). b) Aus dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 27. Juni 2000 geht nicht hervor, dass der darin vereinbarte Kaufpreis von Fr. 1'215'000.- nur den Landwert der streitbetroffenen Liegenschaft abgelten sollte, nicht aber den Wert des darauf stehenden Wohnhauses. Die unter den "Weiteren Bestimmungen" (Ziff. 1-3) vorgesehenen Rechte des Käufers, auf eigene Kosten ein Baugesuch für ein Mehrfamilienhaus einzureichen, das Kaufobjekt zu betreten, Baugespanne zu errichten und Bodensondierungen vorzunehmen sowie bei Nichterhalt einer Baubewilligung vom Vertrag zurückzutreten, besagen einzig, dass der Erwerber das bestehende Wohnhaus abzurechen und die Liegenschaft mit einem Mehrfamilienhaus zu überbauen gedachte. Das klar zutage tretende Motiv des Käufers lässt jedenfalls keine Antwort auf die Frage zu, ob der Wert des abzurechenden Wohnhauses von den Vertragsparteien im Rahmen der Preisgestaltung berücksichtigt wurde oder nicht. Daher ist im Licht von Art. 9 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB) zu vermuten, dass das überbaute Grundstück Gegenstand der Preisbestimmung gebildet hatte. Das Verwaltungsgericht befindet über die Frage, ob diese Vermutung als unrichtig nachgewiesen worden ist (Art. 9 Abs. 2 ZGB), nach dem Grundsatz der freien Beweiswürdigung gestützt auf seine frei gebildete Überzeugung unter Berücksichtigung aller aktenkundigen Umstände und aufgrund der Erfahrung. Vermag sich diese Überzeugung nicht zu bilden, ist zu Ungunsten der beweisbelasteten Grundsteuerbehörde bzw. der Beschwerdegegnerin anzunehmen, der Gebäudewert sei bei der Preisbestimmung mitberücksichtigt worden. Gegen diese Annahme spricht die zutreffende Feststellung der Rekurskommission, dass zum einen der Kaufpreis – einzig bezogen auf die Fläche der Liegenschaft – einen Quadratmeterpreis von Fr. 952.- ergebe, der als günstig bezeichnet werden könne, und zum andern, dass das Wohnhaus ein "wirtschaftliches Abbruchobjekt" dargestellt habe, weil dessen Rendite im Vergleich zu Abbruch und Neuüberbauung in einem Missverhältnis stehe. Dennoch wecken die Tatsache, dass das Gebäude, das bis Ende Juli 2000 bewohnt worden ist, zum Zeitpunkt der Handänderung unstreitig weder bautechnisch gesehen ein Abbruchobjekt noch mit Blick auf die Substanz objektiv wertlos gewesen ist, erhebliche, nicht auszuräumende Zweifel daran, dass beide Parteien – nicht nur die Käuferschaft – bei der Gestaltung des Kaufpreises eine Abgeltung des Gebäudewerts ausgeschlossen hatten. Insbesondere ist festzuhalten, dass das Vorliegen wirtschaftlicher Abbruchreife bei privaten Grundeigentümern regelmässig kein durchschlagendes Argument bilden wird, von der preislichen Abgeltung bestehender Gebäude abzugehen. Unter diesen Umständen muss es ungeachtet der bestehenden gewichtigen Indizien für die Darstellung der beweisbelasteten Beschwerdegegnerin bei der Vermutung bleiben, der Gebäudewert sei bei der

Preisbestimmung mitberücksichtigt worden. Das führt zur Gutheissung der Beschwerde. Der Grundstücksgewinn ist somit auf Fr. 642'700.- festzusetzen. Das ergibt gemäss dem Grundtarif von § 225 Abs. 1 StG eine Steuer von Fr. 246'480.- und nach § 225 Abs. 3 StG bei einer Besitzesdauer von 17 Jahren eine Ermässigung von 41 %, entsprechend Fr. 101'056.80. Die Grundstückgewinnsteuer beträgt somit Fr. 145'423.20.

E. 3

Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'500.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 60.-- Zustellungskosten, Fr. 1'560.-- Total der Kosten.

E. 4

Die Gerichtskosten werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

E. 5

Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine Parteienschädigung von insgesamt Fr. 2'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu bezahlen.

E. 6

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht erhoben werden.

E. 7

...

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