

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2004.00066 vom 20. April 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-04-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2004.00066

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2004.00066 du 20 avril 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2004.00066 del 20 aprile 2005

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Grundstückgewinnsteuer Die vom mehrwertsteuerpflichtigen Veräusserer entrichtete Mehrwertsteuer bzw. Eigenverbrauchsteuer ist erlösmindernd anzurechnen. Die an Dritte bezahlten Mehrwertsteuern, welche der Veräusserer als Vorsteuer geltend machen kann, sind hingegen kostenmindernd bei den Anlagekosten zu berücksichtigen. Nichts spricht gegen die Anwendung dieser "Netto/Netto-Methode". Es sind jedoch hohe Anforderungen an die Substanziierung zu stellen. Das erstmalige Einreichen der Kontoblätter "Mehrwertsteuer" beim Verwaltungsgericht scheitert am Novenverbot. Abweisung.

Erwägungen

E. 2

Abteilung/2. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Steuerrecht
Betreff: Grundstückgewinnsteuer Grundstückgewinnsteuer Die vom mehrwertsteuerpflichtigen Veräusserer entrichtete Mehrwertsteuer bzw. Eigenverbrauchsteuer ist erlösmindernd anzurechnen. Die an Dritte bezahlten Mehrwertsteuern, welche der Veräusserer als Vorsteuer geltend machen kann, sind hingegen kostenmindernd bei den Anlagekosten zu berücksichtigen. Nichts spricht gegen die Anwendung dieser "Netto/Netto-Methode". Es sind jedoch hohe Anforderungen an die Substanziierung zu stellen. Das erstmalige Einreichen der Kontoblätter "Mehrwertsteuer" beim Verwaltungsgericht scheitert am Novenverbot. Abweisung. Stichworte: ANLAGEKOSTEN EIGENVERBRAUCHSTEUER ERLÖS MEHRWERTSTEUER NETTO/NETTO-LÖSUNG NOVENVERBOT SUBSTANZIIERUNG
Rechtsnormen: § 216 Abs. I StG § 219 Abs. I StG § 222 StG
Publikationen: RB 2005 Nr. 105 S. 214
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Die A AG erwarb 1995 zwei an der L-Strasse in X gelegene Grundstücke (aKat. Nrn. 01 und 02). Während die Pflichtige das Grundstück aKat. Nr. 01 im gleichen Jahr wieder veräusserte, realisierte sie als Totalunternehmerin auf dem Grundstück aKat. Nr. 02 sowie einer im Jahre 1997 zugekauften Parzelle eine Überbauung mit 7 Reiheneinfamilienhäusern, 6 Eigentumswohnungen und einer Unterniveaugarage. Die Veräusserung der Überbauung fand zwischen Juni 1997 und August 2001 statt. Anlässlich dieser Handänderungen auferlegte der Ausschuss für Grundsteuern der Gemeinde X der Pflichtigen mit Einschätzungsentscheid vom 28. März 2002 Grundstückgewinnsteuern von insgesamt Fr. Eine dagegen erhobene Einsprache hiess der Ausschuss für Grundsteuern der Gemeinde X am 26. November 2003 teilweise gut und reduzierte den steuerbaren Gewinn auf Fr. ... und demzufolge die Grundstückgewinnsteuer auf Fr. ... Er berücksichtigte dabei neu einen Anteil "allgemeine Verwaltungs- und Vertriebsaufwendungen", im Laufe des

Verfahrens neu nachgewiesene (Unter-)Mäklerprovisionen und korrigierte den für die Bemessung der anrechenbaren Mehrwertsteuer relevanten Eigenverbrauchswert. II. Gegen diesen Entscheid erhob die Pflichtige am 20. Januar 2004 Rekurs und beantragte eine Reduktion des steuerbaren Grundstückgewinns auf Fr. ... Im Wesentlichen verlangte sie eine Erhöhung der massgebenden Anlagekosten hinsichtlich des anrechenbaren Generalunternehmerhonorars, der zu berücksichtigenden Aufwendungen für die Mehrwertsteuer sowie der Mäklerprovisionen. Mit Entscheid vom 15. Juni 2004 wies die Steuerrekurskommission III das Rechtsmittel der Pflichtigen ab. III. Mit Beschwerde vom 24. August 2004 gelangte die Pflichtige an das Verwaltungsgericht, dem sie beantragte, der Gesamtgewinn gemäss Entscheid der Vorinstanz(en) sei zufolge einer entsprechenden Erhöhung der Aufwendungen für Mehrwertsteuer von Fr. ... auf Fr. ... zu senken, unter Zusprechung einer angemessenen Parteientschädigung. Während die Vorinstanz am 6. September 2004 auf Vernehmlassung verzichtete, beantragte die Beschwerdegegnerin mit am 29. September 2004 der Post übergebenen Stellungnahme die Abweisung des Rechtsmittels. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. 1.1 Mit der Steuerbeschwerde an das Verwaltungsgericht können laut § 213 in Verbindung mit § 153 Abs. 3 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) alle Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, und die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht werden (RB 1999 Nr. 147). 1.2 Im Steuerbeschwerdeverfahren gilt das Novenverbot, wonach neue tatsächliche Vorbringen oder Beweismittel vor Verwaltungsgericht ausgeschlossen sind. Für das Verwaltungsgericht ist somit die gleiche Aktenlage massgebend wie für die Rekurskommission. Tatsachen oder Beweismittel, die nicht spätestens im Rekursverfahren – und zwar grundsätzlich während der Rekursfrist – behauptet bzw. vorgelegt oder ange-rufen worden sind, dürfen infolgedessen im Beschwerdeverfahren nicht nachgebracht werden. Ausgenommen sind einzig echte Noven, namentlich neue Behauptungen oder Beweismittel, die auf einem Revisions- oder Nachsteuergrund (§ 155 bzw. § 160 StG analog) beruhen oder der Stützung von geltend gemachten Rechtsverletzungen dienen, die ihrer Natur nach neuer tatsächlicher Vorbringen oder Beweismittel bedürfen. Neue, erstmals vor Verwaltungsgericht gestellte Rechtsbegehren sind schliesslich allgemein zulässig, sofern sie sich nicht auf Tatsachen oder Beweismittel stützen, welche unter das Novenverbot fallen (RB 1999 Nr. 149). Diese Rechtslage im Steuerbeschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht ist vergleichbar mit derjenigen im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren vor Bundesgericht, wo gemäss Art. 105 Abs. 2 des Bundesrechtspflegegesetzes vom 16. Dezember 1943 (OG) die Sachverhaltsfeststellung das Bundesgericht bindet, wenn eine richterliche Behörde als Vorinstanz den Sachverhalt nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt hat, woraus sich in solchen Fällen die Unzulässigkeit neuer Tatsachen und Beweismittel ergibt (BGE 125 II 217 E. 3a; BGr, 2. Mai 2000, 2A.499/1999 E. 1b, www.bger.ch; Alfred Kölz/Isabelle Häner, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 2. A., Zürich 1998, N. 940 ff.). Damit befindet sich das vor dem Zürcher Verwaltungsgericht bei Steuerbeschwerden geltende Novenverbot auch in Übereinstimmung mit Art. 98a Abs. 3 OG.

E. 2.1

Die Grundstückgewinnsteuer wird gemäss § 216 Abs. 1 StG von den Gewinnen erhoben, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben haben. Der zu besteuernde Gewinn ist dabei laut § 219 Abs. 1 StG der Betrag, um welchen der

Erlös (§ 222 StG) die Anlagekosten übersteigt. Die Pflichtige wirft der Vorinstanz zusammenfassend vor, sie habe ihre Mehrwertsteueraufwendungen bei der Bestimmung des massgebenden Erlöses im Sinn von § 222 StG falsch berücksichtigt. Die Vorinstanz habe zu Unrecht nicht die für sie günstigere "Netto/Netto-Lösung" gewählt (Abzug der Vorsteuer bei den Anlagekosten und Zurechnung einer Eigenverbrauchssteuer und dementsprechend Abzug der Umsatzsteuer bei der Erlösbemessung).

E. 2.2

Die Vorinstanz hat die massgebenden gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit der Bestimmung des Grundstückgewinns im Grundsteuerrecht wie auch die hierzu ergangene Rechtsprechung zutreffend dargelegt. Hierauf ist in analoger Anwendung von § 161 des Gerichtsverfassungsgesetzes vom 13. Juni 1976 (GVG) zu verweisen. Dementsprechend gilt als Erwerbspreis im Zürcher Grundsteuerrecht bei allen Arten von Handänderungen der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. Alle Leistungen, welche in kausalem Verhältnis zur Handänderung standen, bilden den Erwerbspreis (VGr, 8.3.1994, SR 93/0057; RB 1978 Nr. 83). Zur Bestimmung des Gewinns sind vom Erlös neben dem Kaufpreis bzw. dem Verkehrswert die Aufwendungen des Eigentümers in Abzug zu bringen, die er für das veräusserte Grundstück gemacht hat (RB 1992 Nr. 45). Ist eine Aufwendung aufgrund ihrer Natur anrechenbar, so ist regelmässig der effektiv bezahlte Betrag in Abzug zu bringen (Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zürich 1999; § 221 N. 5). Der Steuerrekurskommission ist grundsätzlich auch darin zuzustimmen, dass die vom mehrwertsteuerpflichtigen Veräusserer entrichtete Mehrwertsteuer bei der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise Kostencharakter hat. Umgekehrt kommt den rückforderbaren, an Dritte bezahlten Mehrwertsteuern, welche vom mehrwertsteuerpflichtigen Veräusserer als Vorsteuer geltend gemacht werden können, im Resultat hinsichtlich der grundsteuerlich relevanten Anlagekosten tatsächlich kostenmindernder Charakter zu. Es spricht damit nichts dagegen, dem Pflichtigen im Sinn einer "Netto/Netto-Lösung" die bezahlten und als Vorsteuern geltend gemachten Mehrwertsteuerbeträge kostenmindernd bei den Anlagekosten zu berücksichtigen. Im Gegenzug ist jedoch die den entsprechenden Erlös betreffende, verbuchte und bezahlte Mehrwertsteuer bzw. Eigenverbrauchssteuer ebenfalls erlösmindernd anzurechnen. Aus der gesetzlichen Vorschrift allein lässt sich eben nicht ableiten, nur die "Brutto/Brutto-Lösung" sei zulässig, zu welcher Auffassung Richner/Frei/Kaufmann, allerdings ohne Begründung, tendieren (Richner/Frei/Kaufmann, a.a.O., § 221 N. 5). Indessen führt die Steuerrekurskommission ebenso zutreffend an, dass diesfalls an die Substanziierung durch den Pflichtigen hohe Anforderungen zu stellen sind. Insbesondere hinsichtlich der bezahlten Umsatzsteuern hat der Pflichtige im Detail zu behaupten und nachzuweisen, auf welchen Erlösen welche Mehrwertsteuerbeträge abgerechnet und bezahlt wurden.

E. 2.3

Erstmals hat die Pflichtige mit der Beschwerdeerhebung an das Verwaltungsgericht Kopien der Kontoblätter "Mehrwertsteuer" eingereicht und in der Beschwerde selbst die bezahlte Umsatzsteuer substantiiert. Demgegenüber ist der Pflichtigen bereits mit dem Einspracheentscheid dargelegt worden, dass die von ihr behauptete Sachdarstellung um die anzurechnenden Mehrwertsteuerbeträge unsubstanziert und aus den Akten nicht nachvollziehbar sei, ja teilweise mit diesen im Widerspruch stehe. Im Rekursverfahren hat die Pflichtige diese Mängel ihrer Sachdarstellung nicht behoben. Im Gegenteil bestätigt die

Pflichtige in der Beschwerdeschrift die vorinstanzliche Feststellung, wonach die auf den eigenen Umsätzen geschuldete Mehrwertsteuer im Dunkeln geblieben sei. Anders kann ihre Bemerkung, wonach sie "nachstehend und mittels Beilagen" die Substanziierung der bezahlten Umsatzsteuer leiste, nicht verstanden werden. Die Berücksichtigung dieser neuen Vorbringen im Beschwerdeverfahren scheidet indessen am Novenverbot (vgl. Ziff. 1.2 vorstehend). Die Beschwerdegegnerin hat im Einspracheverfahren die Mehrwertsteuer bzw. die Eigenverbrauchsteuer der Pflichtigen aufgrund ihrer Sachdarstellung und der vorhandenen Akten näherungsweise geschätzt. Im Licht des Aktenstandes im Rekursverfahren ist es nicht zu beanstanden, wenn die Steuerrekurskommission diese Berechnung geschützt hat, waren doch die von der Pflichtigen vorgebrachten Berechnungen tatsächlich nicht nachvollziehbar. Es muss daher bei den bereits berücksichtigten Beträgen sein Bewenden haben. Die Beschwerde ist damit vollumfänglich abzuweisen.

E. 3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten der Pflichtigen aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 und § 213 Satz 2 StG) und steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 in Verbindung mit § 152, § 153 Abs. 4 und § 213 Satz 2 StG). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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