

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2009.00050 vom 1. Juli 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-07-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2009.00050

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2009.00050 du 1 juillet 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2009.00050 del 1 luglio 2009

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Kaskadenersatzbeschaffung Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs wegen mangelhafter Begründung durch die Rekurskommission (E. 2). Im Fall eines Verkaufs eines Ersatzobjekts weniger als fünf Jahre nach der Handänderung am ursprünglichen Objekt kann nur ein einziger Steueraufschub gewährt werden. Wenn kein Grund für die Aufhebung der Privilegierung des ersten Verkaufs besteht, kann die Handänderung am Ersatzobjekt nicht zusätzlich privilegiert werden. Die Regelung im einschlägigen Rundschreiben der Finanzdirektion steht Art. 12 Absl 3 lit. e StHG und § 216 Abs. 3 lit. i StG nicht entgegen (E. 3). Abweisung.

Erwägungen

E. 2

Abteilung SB.2009.00050 Entscheid der 2. Kammer vom 7. Juli 2010 Mitwirkend: Verwaltungsrichter Andreas Frei (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Leana Isler, Ersatzrichter Michael Beusch, Gerichtssekretärin Jasmin Malla. In Sachen A, vertreten durch B AG, Beschwerdeführer, gegen Gemeinde E, Beschwerdegegnerin, betreffend Grundstückgewinnsteuer, hat sich ergeben: I. A (nachfolgend: der Pflichtige) und C verkauften am 19. Dezember 2001 die zuvor von ihnen bewohnte Eigentumswohnung "D-Weg 01 in E" (57/1000 Miteigentum an Kat.-Nr. 02, nachfolgend auch: ursprüngliches Objekt) zum Preis von Fr. ... an F aus E. Für diese Handänderung gewährte der Gemeinderat E mit Einschätzungsentscheid vom 19. August 2002 einen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer im Sinn von § 216 Abs. 3 lit. i des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG), nachdem die Verkäufer am 31. Oktober 2001 die Nachbarwohnung "D-Weg 03 in E" (108/1000 Miteigentum an Kat.-Nr. 02, nachfolgend auch: erstes Ersatzobjekt) für Fr. ... erworben hatten, welche sie in der Folge bewohnten. Am 31. Juli 2006 verkauften der Pflichtige und C diese Wohnung an G und H zum Preis von Fr. Der Gemeinderat E auferlegte den Verkäufern zufolge dieser Handänderung am 15. Januar 2007 eine Grundstückgewinnsteuer in Höhe von Fr. Gleichzeitig verfügte er bezüglich des ursprünglichen Objekts, der Wohnung "D-Weg 01 in E", die Aufhebung des Steueraufschubs in Bezug auf den hälftigen Anteil des Pflichtigen. Demgemäss auferlegte er dem Pflichtigen die hälftige Grundstückgewinnsteuer in Höhe von Fr. Nachdem der Pflichtige am 23. Mai 2008 einen hälftigen Miteigentumsanteil an der Eigentumswohnung "I-Strasse

E. 2.1

Der Pflichtige rügt, die Rekurskommission sei nicht auf seine Argumentation betreffend Kaskadenersatzbeschaffung eingegangen und habe dergestalt sein rechtliches Gehör

verletzt. Ist der in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) statuierte Grundsatz des rechtlichen Gehörs verletzt worden, so ist der angefochtene Entscheid ohne Weiteres aufzuheben, weshalb über diese Frage formeller Natur vorab zu entscheiden ist ([anstelle vieler] BGE 135 I 187 E. 2.2).

E. 2.2

Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es jedoch nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 134 I 83 E. 4.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 2.3

Im vorliegend zu beurteilenden Fall hat sich die Rekurskommission – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers – sehr wohl mit dem Vorbringen, der Mehrfachaufschub sei im Kommentar zum Zürcher Steuergesetz ausdrücklich vorgesehen, auseinandergesetzt. Nach Wiedergabe der in der Rekurschrift angerufenen Belegstelle (Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann/Hans Ulrich Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. A., Zürich 2006, § 216 N. 289) ist die Rekurskommission nämlich unter Verweis auf von ihr gemachte Erwägungen zum Schluss gelangt, es könne nur ein (einziger) Steueraufschub gewährt werden. Damit hat sie die nach Lesart des damaligen Rekurrenten im Kommentar geäußerte Auffassung zumindest implizit verworfen und durfte sie ohne Weiteres auf eine entsprechende ausdrückliche Auseinandersetzung verzichten (vgl. oben E. 2.2; zur Frage, was inhaltlich aus der Kommentarstelle überhaupt abgeleitet werden kann, vgl. unten E. 3.3). Der Vorwurf des Pflichtigen, sein "verfassungsmässige[r] Anspruch auf rechtliches Gehör [sei] in fahrlässiger Weise" verletzt worden, stösst damit ins Leere.

3. 3.1 Die Grundstückgewinnsteuer wird laut § 216 Abs. 1 StG von den Gewinnen erhoben, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben. Gemäss § 216 Abs. 3 lit. i StG wird die Steuer aufgeschoben bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft im Kanton verwendet wird. Diese Vorschrift entspricht fast wörtlich der Regelung von Art. 12 Abs. 3 lit. e des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG), wobei allerdings die Ersatzbeschaffung in der ganzen Schweiz zum Steueraufschub führt (vgl. § 226a StG).

3.2 Die Rekurskommission hat in ihrem Entscheid die massgebenden Rechtsfragen betreffend die Auslegung von Art. 12 Abs. 3 lit. e StHG bzw. § 216 Abs. 3 lit. i StG dargelegt und aufgezeigt, dass aus einer Kaskadenersatzbeschaffung keine mehrfache Privilegierung resultieren darf. Vor diesem Hintergrund und unter Beachtung der einschlägigen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung hat sie zudem Stellenwert und Einordnung des Rundschreibens der

Finanzdirektion erörtert. Sodann hat sie befunden, dass der durch die gesetzlichen Bestimmungen offengelassene Spielraum in zulässiger Weise mit den Rz. 20 und 25 Rundschreiben ausgefüllt worden ist. Diesen zutreffenden Ausführungen pflichtet das Verwaltungsgericht bei (vgl. § 161 des Gerichtsverfassungsgesetzes vom 13. Juni 1976). Was der Pflichtige dagegen vorbringt, sticht nicht. Vorab setzt sich dieser mit den Ausführungen der Rekurskommission kaum sachbezogen auseinander, sondern beschränkt sich weitgehend darauf, das bereits im Rekurs Vorgebrachte zu wiederholen. Ergänzend zum erfolgten Verweis auf die vorinstanzlichen Erwägungen (oben E. 3.2) ist deshalb nur festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht im Vorgehen der Rekurskommission kein widersprüchliches Verhalten zu erkennen vermag, wurde doch das Vorliegen einer Kaskadenersatzbeschaffung keineswegs verneint, sondern lediglich die korrekte Anwendung von Rz. 20 Rundschreiben durch die Erstinstanz bestätigt. Diese ist nämlich aufgrund der innerhalb der Fünfjahresfrist getätigten erneuten Ersatzbeschaffung (zweites Ersatzobjekt für erstes Ersatzobjekt) nicht auf ihren Entscheid über den Steueraufschub betreffend das ursprüngliche Objekt zurückgekommen. Dass daraus allerdings folgte, auch die Handänderung am ersten Ersatzobjekt (zweites Ersatzobjekt für erstes Ersatzobjekt) sei zusätzlich durch einen Steueraufschub zu privilegieren, ist nicht ersichtlich und lässt sich im Übrigen auch der vom Pflichtige angerufenen Kommentarstelle so nicht entnehmen. Die Beschwerde ist mithin vollumfänglich abzuweisen.

E. 04

in E" (GBBI 47, Kat.-Nr. 05, 1170 m² Grundstücksfläche) zum Preis von Fr. ... erworben hatte, erneuerte der Gemeinderat den Steueraufschub am 3. September 2008 mit Bezug auf das ursprüngliche Objekt, die Wohnung "D-Weg 01 in E", und erstattete dem Pflichtigen den Betrag von Fr. ... zurück. Eine gegen den Einschätzungsentscheid bezüglich des ersten Ersatzobjekts, der Wohnung "D-Weg 03 in E", erhobene Einsprache des Pflichtigen mit dem Antrag, es sei der Steueraufschub nicht für das ursprüngliche Objekt, die Wohnung "D-Weg 01 in E", sondern für das erste Ersatzobjekt, die Wohnung "D-Weg 03 in E" zu gewähren, wies der Gemeinderat E am 24. November 2008 ab. II. Einen hiergegen erhobenen Rekurs wies die Steuerrekurskommission III am 27. März 2009 ab. Sie gelangte (aus näher dargelegten Gründen) zum Schluss, beim Verkauf des ersten Ersatzobjekts weniger als fünf Jahre nach der Handänderung am ursprünglichen Objekt könne nur ein einziger Steueraufschub gewährt werden. Dass dieser durch den Gemeinderat E nur beim ursprünglichen Objekt gewährt worden sei, stehe in Einklang mit dem Rundschreiben der Finanzdirektion an die Gemeinden vom 19. November 2001 über den Aufschub der Grundstückgewinnsteuer und die Befreiung des Veräusserers von der Handänderungssteuer bei Ersatzbeschaffung einer dauernd und ausschliesslich selbst genutzten Wohnliegenschaft, Rz 20 (ZStB I Nr. 37/460; nachfolgend Rundschreiben), und sei nicht zu beanstanden. III. Gegen diesen Entscheid erhob der Pflichtige am 24. April 2009 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte sinngemäss, der Steueraufschub sei auch hinsichtlich der Veräusserung des Ersatzobjekts zu gewähren. Dem Beschwerdeführer sei demzufolge "der hälftige Anteil an der Grundstückgewinnsteuer betreffend die Veräusserung der Liegenschaft D-Weg 03 zurückzuerstatten, inkl. Vergütungszins." Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Ausserdem verlangte er die Zusprechung einer Parteientschädigung. Während dem die Steuerrekurskommission III auf Vernehmlassung verzichtete, schloss der Gemeinderat E auf Abweisung der Beschwerde. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Mit der Steuerbeschwerde an das Verwaltungsgericht in Grundsteuersachen können laut § 153

Abs. 3 in Verbindung mit § 213 StG alle Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, und die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend gemacht werden. Das Verwaltungsgericht hat sich infolgedessen auf die reine Rechtskontrolle zu beschränken; dazu gehört auch die Prüfung, ob die Vorinstanzen den rechtserheblichen Sachverhalt gesetzmässig festgestellt haben. Dem Gericht ist es daher verwehrt, das von der Rekurskommission in Übereinstimmung mit dem Gesetz ausgeübte Ermessen auf Angemessenheit hin zu überprüfen und so sein Ermessen anstelle desjenigen der Rekursinstanz zu setzen. Die Prüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts erstreckt sich lediglich auf rechtsverletzende Ermessensfehler, d.h. auf Ermessenüberschreitung und auf Ermessensmissbrauch (RB 1999 Nr. 147). 2.

E. 4

Ausgangsgemäss sind die Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 und § 213 Satz 2 StG; § 40 Abs. 1 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]; § 3 und § 17 Abs. 1 der Verordnung über Gebühren, Kosten und Entschädigungen im Verfahren vor Verwaltungsgericht vom 26. Juni 1997) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG 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.