

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2009.00113 vom 12. Mai 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-05-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2009.00113

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2009.00113 du 12 mai 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2009.00113 del 12 maggio 2010

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Grundstückgewinnsteuer Nach Veräusserung einer Stockwerkeigentumseinheit haben die Vertragsparteien die Wertquoten im Rahmen einer Grundbuchberichtigung geändert und begehren die Verlegung der Anlagekosten nach den neuen Wertquoten. Massgebend für die Verlegung der Anlagekosten sind die wirtschaftlichen Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Handänderung. Zur Ermittlung dieser Wertverhältnisse kann im Sinn einer natürlichen Vermutung auf die Wertquoten abgestellt werden. Den Pflichtigen ist der Nachweis, dass die neuen Wertquoten - entgegen der für die alten Wertquoten sprechenden Vermutung - die tatsächlichen Wertverhältnisse widerspiegeln, nicht gelungen. Für die Verlegung der Anlagekosten ist daher auf die ursprünglichen Wertquoten abzustellen. Gutheissung.

Erwägungen

E. 2

B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Grundstückgewinnsteuer, hat sich ergeben: I. A. Die Eheleute A und B erstellten an der D-Strasse 01 in K. eine zwei Wohneinheiten umfassende Überbauung, begründeten daran Stockwerkeigentum mit Quoten von je 500/1000 und veräusserten am 30. April 2007 einen Stockwerkeigentumsanteil mit Sonderrecht an der Maisonettewohnung im Erd- und Untergeschoss mit Gartenanlage und Garage zum Preis von Fr. ... an E. Die darüberliegende Wohnung im Ober- und Attikageschoss behielten sie für sich. Infolge dieser Handänderung auferlegte die Kommission für Grundsteuern der Gemeinde K. den Eheleuten A und B mit Veranlagungsentscheid vom 24. November 2008 bei einem steuerbaren Gewinn von Fr. ... eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. ... B. Eine hiergegen am 15. Dezember 2008 von den Pflichtigen erhobene Einsprache, die unter anderem darauf abzielte, die unausscheidbaren Land- und Baukosten des veräusserten Objekts aufgrund einer höheren Wertquote zu ermitteln, wies die Kommission für Grundsteuern am 6. April 2009 ab. C. Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 3. Juni 2009, der gleichentags zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet wurde, kamen die beteiligten Grundeigentümer überein, die Wertquoten der beiden Stockwerkeinheiten zu berichtigen, da bei der Begründung des Stockwerkeigentums die Flächenverhältnisse der beiden Wohnungen nicht korrekt berücksichtigt worden seien. Infolgedessen wurde die Quote für das veräusserte Objekt von 500/1000 auf 535/1000 erhöht. II. Mit Entscheid vom 9. September 2009 hiess die Steuerrekurskommission III den Rekurs der Pflichtigen gut und setzte die Grundstückgewinnsteuer nach Neuverteilung der Anlagekosten entsprechend den neu festgesetzten Wertquoten auf Fr. ... herab. Eine Minderheit der Steuerrekurskommission III schloss dagegen auf Abweisung der Beschwerde. Sie stellte sich im Wesentlichen auf den

Standpunkt, den Pflichtigen sei der Nachweis nicht gelungen, dass die ursprüngliche Wertquote von 50 % unrichtig sei. Ferner sei eine nachträgliche Anpassung von Wertquoten unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit nicht hinzunehmen. III. Mit Beschwerde vom 28. Oktober 2009 beantragte die Gemeinde K. dem Verwaltungsgericht, die Grundstückgewinnsteuer sei auf Fr. ... festzusetzen. Ausserdem verlangte sie die Zusprechung einer Parteientschädigung. Während die Steuerrekurskommission III auf Vernehmlassung verzichtete, beantragten die Pflichtigen die Abweisung der Beschwerde unter Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Mit der Steuerbeschwerde an das Verwaltungsgericht in Grundsteuersachen können laut § 153 Abs. 3 in Verbindung mit § 213 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. 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 Ermessensüberschreitung und auf Ermessensmissbrauch.

E. 2.1

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, d.h. den Erwerbspreis (§ 220 StG) und die Aufwendungen (§ 221 StG), übersteigt. Zu den abzugsfähigen Aufwendungen zählen bei Liegenschaften im Privatvermögen wertvermehrnde Aufwendungen, Grundeigentümerbeträge, Liegenschaftssteuern, übliche Mäklerprovisionen und Insertionskosten sowie mit der Handänderung verbundene Abgaben. Bei parzellenweiser Veräusserung, wozu die Veräusserung von Stockwerkeigentum zählt (RB 1978 Nr. 78), ist der Gesamterwerbspreis nach dem Wertverhältnis im Zeitpunkt des Erwerbs anteilmässig anzurechnen. Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie die veräusserte Parzelle betreffen; unausscheidbare Aufwendungen sind anteilmässig anrechenbar (§ 224 Abs. 1 und 2 StG). Grundlage für die Verlegung der unausscheidbaren Aufwendungen ist das Wertverhältnis der Anteile im Zeitpunkt der Handänderung, da diese den steuerbegründenden Tatbestand für die Erhebung der Grundstückgewinnsteuer bildet.

E. 2.2

Als steuermindernde Tatsachen sind die Höhe der abzugsfähigen Anlagekosten sowie der an den Erlös anrechenbare Anteil der unausscheidbaren Aufwendungen und des Erwerbspreises vom Steuerpflichtigen nachzuweisen. Massgebend für die anteilmässige Verlegung der Anlagekosten ist das wirtschaftliche Wertverhältnis der Stockwerkeigentumseinheiten im Handänderungszeitpunkt. Gemäss ständiger Rechtsprechung kann zur Ermittlung dieses Wertverhältnisses grundsätzlich von den Wertquoten gemäss Art. 712e des Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB) ausgegangen werden (RB 1973 Nr. 43; vgl. BGr, 7. Mai 2003, 2P.274/2002, E. 3.3 f., www.bger.ch). Diese Wertquoten können von den Stockwerkeigentümern freilich nach

beliebigen Kriterien festgelegt werden (Art. 712e Abs. 2 ZGB). Hierbei können einerseits objektive Faktoren, wie etwa die im Sonderrecht stehende Fläche, berücksichtigt werden. Andererseits bestimmt die Wertquote aber auch die Stimmkraft des einzelnen Stockwerkeigentümers innerhalb der Gemeinschaft und die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten, weshalb bei der Festsetzung der Wertquoten auch subjektive Interessen eine Rolle spielen. Da die Wertquoten der wirtschaftlichen Wertrelation der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten daher nicht zu entsprechen brauchen (BGE 116 II 55 E. 5b), können sie für die anteilmässige Verteilung der Anlagekosten nur – aber immerhin – im Sinn einer natürlichen Vermutung herangezogen werden. Diese dient der Beweiserleichterung, hat aber keine Umkehr der Beweislast zur Folge (BGE 117 II 256 E. 2b mit weiteren Hinweisen).

E. 3.1

Die Parteien sind sich über die Höhe der gesamten Anlagekosten einig. Streitig ist einzig die der veräusserten Stockwerkeigentumseinheit zuzurechnende Quote der unausscheidbaren Anlagekosten im Zeitpunkt der Handänderung am 30. April 2007.

E. 3.2

Die Pflichtigen machen geltend, die ursprünglich im Grundbuch eingetragenen Wertquoten von je 500/1000 stimmten nicht mit den tatsächlichen Wertverhältnissen überein. So weise ihre Wohnung eine um 37 m² kleinere Wohnfläche als die verkaufte auf. Darüber hinaus verfüge die veräusserte Einheit im Gegensatz zur ihrigen über einen zur alleinigen Nutzung zugeteilten Garten mit einer Fläche von über 500 m². Die ursprüngliche Quotenverteilung sei lediglich zur Erhaltung der Stimmgleichheit auf je 50 % festgesetzt worden. Aus diesem Grund seien die unzutreffenden Wertquoten später im Grundbuch berichtigt worden. Die Steuerrekurskommission III befand die Erklärungen der Pflichtigen für durchaus plausibel und würdigte die Wertquotenänderung als nicht rechtsmissbräuchlich, weshalb sie die Anlagekosten nach den geänderten Wertquoten verlegte.

E. 3.3

Dem kann nicht gefolgt werden. Den Pflichtigen ist der Nachweis nicht gelungen, dass – entgegen der für die Gleichwertigkeit der Einheiten sprechenden Vermutung – die Wertquoten von 535/1000 und 465/1000 die wirtschaftlichen Wertverhältnisse widerspiegeln. Bereits bei Vertragsschluss war es ihnen unbestrittenermassen bekannt, dass die verkaufte Wohnung einen Garten und eine um 37 m² grössere Wohnfläche aufweist. Wenn sie nun vorbringen, sie hätten diesen Umstand bei der Verteilung der Wertquoten irrtümlicherweise unberücksichtigt gelassen, so vermag das nicht zu überzeugen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die grössere Fläche der verkauften Einheit durch andere, den Wert der Einheit der Pflichtigen erhöhende Faktoren, wie namentlich eine bessere Aussicht oder geringere Gefährdung vor Einbrüchen, ausgeglichen wird.

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