

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2011.00034 vom 29. Juni 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-06-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_SB.2011.00034](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2011.00034)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2011.00034 du 29 juin 2011

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SB.2011.00034 del 29 giugno 2011

## Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Grundstückgewinnsteuer Rückweisungsentscheide des Steuerrekursgerichts gelten als Zwischenentscheide. Sie sind aber als Endentscheide zu behandeln, wenn der unteren Instanz, an welche die Sache zurückgewiesen wird, kein Entscheidungsspielraum mehr verbleibt und die Rückweisung nur noch der rechnerischen Umsetzung des oberinstanzlich Angeordneten dient (nichtwiedergutzumachender Nachteil). Auf die Beschwerde ist demnach einzutreten. (E. 1.1 und 1.2). Bei der Überprüfung eines Rückweisungsentscheids des Steuerrekursgerichts beschränkt sich das Verwaltungsgericht auf die Beurteilung der Frage, ob das Steuerrekursgericht die Sache zu Recht an die Steuerbehörde zurückgewiesen habe (E. 2.1). Grundstückgewinn ist nach § 219 Abs. 1 StG der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteigt. Liegt die massgebende frühere Handänderung mehr als 20 Jahre zurück, so darf der Steuerpflichtige kraft § 220 Abs. 2 StG den Verkehrswert des Grundstücks vor 20 Jahren in Anrechnung bringen. Das Kongruenzprinzip verlangt, dass sich Erlös und Anlagewert auf das umfänglich und inhaltlich gleiche Grundstück beziehen. Massgebend ist die tatsächliche oder rechtliche Beschaffenheit des Grundstücks im Veräusserungszeitpunkt. Somit ist zu ermitteln, was das Grundstück kraft Kongruenzprinzip als Bauland wert gewesen wäre. Die vorinstanzliche Feststellung, es müssten für die vorzunehmende Schätzung die damaligen Erschliessungsverhältnisse geklärt werden, kann deshalb im Licht der Grundsätze der Baulandbewertung nicht als offensichtlich unrichtig gewürdigt werden (E. 2.3). Abweisung

## Erwägungen

### E. 2

sei nicht schlüssig, weil sich dieser auf erschlossenes Bauland beziehe. Es lasse sich nicht sagen, ob das Grundstück am Stichtag überhaupt groberschlossen gewesen sei. Offensichtlich habe jedoch die Feinerschliessung gefehlt, zu deren Schaffung in der Regel ein Quartierplanverfahren erforderlich gewesen wäre. Welchen Zeitraum die Erschliessung und Überbauung von Rohbauland in Anspruch nehme, hänge in einem komplexen Zusammenspiel von der planerischen Entwicklung einer Gemeinde, den konjunkturellen Verhältnissen, die Absichten der beteiligten Grundeigentümer und weiteren Umständen ab. Die Grob- und insbesondere die Feinerschliessung seien für die Grundeigentümer mit erheblichen Kosten verbunden, die bei der Bewertung von Rohbauland berücksichtigt werden müssten. Noch weit stärker wertvermindernd falle der Umstand ins Gewicht, dass die Erschliessungsmassnahmen auch bei günstigem Verlauf mehrere Jahre in Anspruch nähmen und eine Überbauung dementsprechend hinauszögerten. Somit fehle es an einer zuverlässigen Bewertungsgrundlage für die Schätzung des Verkehrswerts des veräusserten Grundstücks vor 20 Jahren. Es frage sich, ob diese Schätzung mittels Anordnung eines

Amtsgutachtens durch das Gericht vorzunehmen oder die Sache zu diesem Zweck an die Kommission für Grundsteuern der Stadt A zurückzuweisen sei. Obschon das Steuerrekursgericht im Hinblick auf eine beförderliche Verfahrenserledigung in aller Regel selber ein Amtsgutachten einhole, erscheine vorliegend eine Rückweisung sachgerecht. Denn die Klärung der Erschliessungsverhältnisse sei zweckmässigerweise durch die kommunale Grundsteuerbehörde und nicht durch einen Liegenschaftenschätzer vorzunehmen.

### **E. 2.1**

Die Beschwerde an das Steuerrekursgericht ermöglicht die allseitige, hinsichtlich Rechts- und Ermessenskontrolle unbeschränkte gerichtliche Überprüfung der Einspracheentscheide der Steuerverwaltungsbehörden, des kantonalen Steueramts und der kommunalen Einschätzungsbehörden (§§ 147 Abs. 3 und 212 StG). Dabei stehen dem Steuerrekursgericht dieselben Befugnisse zu wie der Steuerbehörde im Einschätzungsverfahren (§ 148 Abs. 3 StG), deren Verfügung durch den Gerichtsentscheid ersetzt wird. Dementsprechend kann es nur ausnahmsweise zwecks Wahrung des gesetzlichen Instanzenzugs die Sache zur Neuurteilung an die Steuerbehörde zurückweisen, namentlich wenn zu Unrecht noch kein materieller Entscheid getroffen wurde oder dieser an einem schwerwiegenden Verfahrensmangel leidet. In den übrigen Fällen hat das Steuerrekursgericht selber über die Sache zu befinden. Ein Verfahrensmangel ist namentlich dann "schwerwiegend", wenn die Steuerbehörde in Verletzung ihrer Untersuchungspflicht den rechtserheblichen Sachverhalt nicht oder unvollständig abgeklärt hat (RB 2001 Nr. 93). Bei der Überprüfung eines Rückweisungsentscheids des Steuerrekursgerichts beschränkt sich das Verwaltungsgericht auf die Beurteilung der Frage, ob das Steuerrekursgericht die Sache zu Recht an die Steuerbehörde zurückgewiesen habe (vgl. RB 2000 Nr. 130 E. 3; 2001 Nr. 93). Ist das Steuerrekursgericht aufgrund einer anderen rechtlichen Würdigung als die Steuerbehörde zum Schluss gelangt, der aus ihrer (neuen) rechtlichen Sicht als massgeblich erachtete Sachverhalt sei von der Steuerbehörde nicht hinreichend untersucht worden und es liege aus diesem Grund ein schwerwiegender Verfahrensmangel vor, so prüft das Verwaltungsgericht bei Anfechtung des Rückweisungsentscheids nur, ob die rechtliche Würdigung des Steuerrekursgerichts offensichtlich unrichtig ist, die Rückweisung dem Beschleunigungsgebot krass zuwiderläuft und die Rechte der Parteien im Rahmen des gesetzlichen Instanzenzugs ungeschmälert gewahrt werden (vgl. RB 2001 Nr. 93 E. 2b; VGr, 14. Mai 2008, SB.2007.00126, ZStP 2008, 253, E. 2.4.1).

### **E. 2.2**

Das Steuerrekursgericht hat seinen Rückweisungsentscheid damit begründet, es sei mit den Pflichtigen bei der Schätzung des Verkehrswerts des streitbetreffenen Grundstücks vor 20 Jahren vom Baulandwert auszugehen, mithin entgegen der kommunalen Grundsteuerbehörde nicht vom Preis, der seinerzeit angesichts der drohenden Zuteilung an die Reservezone bezahlt worden wäre. Die Akten enthielten jedoch keine Grundlage für die Festsetzung des Baulandwerts. Der von den Pflichtigen verfochtene Ansatz von Fr. .../m

### **E. 2.3**

Grundstückgewinn ist nach § 219 Abs. 1 StG der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und anrechenbare Aufwendungen) übersteigt. Liegt die massgebende frühere Handänderung mehr als 20 Jahre zurück, so darf der Steuerpflichtige

kraft § 220 Abs. 2 StG den Verkehrswert des Grundstücks vor 20 Jahren in Anrechnung bringen. Der das Grundstücksgewinnsteuerrecht beherrschende Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse (Kongruenzprinzip) verlangt, dass sich Erlös und Anlagewert auf das umfänglich und inhaltlich gleiche Grundstück beziehen. Massgebend ist die tatsächliche oder rechtliche Beschaffenheit des Grundstücks im Veräusserungszeitpunkt. Diese Beschaffenheit ist auch der Schätzung des Verkehrswerts des Grundstücks vor 20 Jahren zugrunde zu legen (vgl. RB 1973 Nr. 37). Das streitbetroffene Grundstück befand sich im Zeitpunkt seiner Veräusserung am 23. November 2007 unstreitig in der Bauzone, war also Bauland. Demzufolge ist die rechtliche Würdigung des Steuerrekursgerichts, für die Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks vor 20 Jahren sei somit der Baulandwert des Grundstücks am 23. November 1987 zu schätzen, nicht offensichtlich unrichtig. Denn es geht nicht um die Frage, was das Grundstück im damaligen "rechtlichen Schwebezustand" zwischen Bauland- und Reservezone wert war, sondern was es kraft des Kongruenzprinzips als Bauland wert gewesen wäre. Die vorinstanzliche Feststellung, es müssten für die vorzunehmende Schätzung die damaligen Erschliessungsverhältnisse geklärt werden, kann deshalb im Licht der Grundsätze der Baulandbewertung ebenfalls nicht als offensichtlich unrichtig gewürdigt werden. Die vom Steuerrekursgericht angeordnete Rückweisung der Sache an die kommunale Grundsteuerbehörde zieht wohl eine zeitliche Verzögerung nach sich, läuft aber dem Beschleunigungsgebot nicht krass zuwider. Ausserdem bleiben die Rechte der Parteien im Rahmen des gesetzlichen Instanzenzugs ungeschmälert gewahrt. Das führt zur Abweisung der Beschwerde.

### **E. 3**

Da auch die Beschwerdegegnerschaft die Gutheissung der Beschwerde beantragt hat und demzufolge ebenso wie die Beschwerdeführerin unterliegt, sind die Kosten den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 und § 213 Satz 2 StG) und steht ihnen keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 und § 213 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 in Verbindung mit § 152, § 153 Abs. 4 und § 213 Satz 2 StG).

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