

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2012.00018 vom 22. August 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-08-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2012.00018

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2012.00018 du 22 août 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2012.00018 del 22 agosto 2012

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Der Pflichtige verkaufte eine Liegenschaft an einen Bekannten, von dessen Kaufinteresse er schon im Vorfeld Kenntnis hatte und bezahlte in diesem Zusammenhang eine Mäklerprovision an eine Unternehmung, deren Angestellter, einziger Verwaltungsrat, Geschäftsführer und Alleinaktionär er selbst ist. Die Mäklerprovision ist nicht zum Abzug vom Gewinn zuzulassen, da die Tätigkeit der Mäklerin für den Verkaufsabschluss nicht kausal war; vielmehr stammten die entscheidenden Hinweise vom Pflichtigen selbst. Einem unabhängigen Dritten wäre daher das Mäklerhonorar nicht geleistet worden (E. 2). Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch RKG wegen unerwarteter Begründung (E. 3). Keine substantiierte Behauptung hinsichtlich angeblichem Verzicht auf Geltendmachung der Auslagen im Einkommenssteuerverfahren (E. 4).
Abweisung

Erwägungen

E. 3.1

Der Pflichtige rügt im Weiteren eine Verletzung seines Anspruchs auf Wahrung des rechtlichen Gehörs durch das Steuerrekursgericht. Es habe die Entscheidungsbegründung der Beschwerdegegnerin stillschweigend verworfen und seinem rekursabweisenden Entscheid eine völlig neue Begründung zugrunde gelegt, ohne dies dem Pflichtigen rechtzeitig eröffnet und ihm die Möglichkeit zur Äusserung gewährt zu haben.

E. 3.2

Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) beinhaltet insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache äussern zu können und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis äussern zu können, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör bezieht sich in erster Linie auf Tatsachen. Die Parteien müssen gegebenenfalls aber auch zu Rechtsfragen angehört werden, wenn die betroffene Behörde oder das Gericht sich auf eine Rechtsnorm stützen möchte, deren Anwendung für die Parteien vernünftigerweise nicht voraussehbar war, wenn die Rechtslage sich geändert hat oder wenn ein besonders weiter Ermessensspielraum besteht. Generell umfasst der Anspruch auf rechtliches Gehör indes nicht das Recht, sich zu einem Entscheidentwurf am Ende der Untersuchung äussern zu dürfen (BGE 129 II 497 E. 2.2; 127 V 431 E. 2 b).

E. 3.3

Das Steuerrekursgericht hat seinen Entscheid auf keine Tatsachen gestützt, die der Pflichtige nicht bereits kannte. Es schloss, dass der Pflichtige einem unbeteiligten Dritten

für Bemühungen, die nicht zu einem erfolgreichen Verkaufsabschluss geführt haben, die Maklerprovision nicht bezahlt hätte, da die für den Vertragsabschluss entscheidenden Hinweise von ihm selbst gestammt hätten. Es begründet seinen Entscheid somit mit dem fehlenden Kausalzusammenhang zwischen Maklertätigkeit und Liegenschaftsverkauf. Die Ursache für die dennoch bezahlte Provision erkennt es – wenn auch nicht ausdrücklich – in der vom Pflichtigen nur formell unabhängigen Stellung der Maklerin. Auf nichts anderes stützte auch die Beschwerdegegnerin ihren Entscheid, indem sie die Anrechnung der Maklerprovision an die Anlagekosten aufgrund des fehlenden Nachweises einer Vermittlungstätigkeit in Erfüllung dieses Vertrags und des Abschlusses eines Maklervertrags mit einer Drittperson verweigerte und auf die vorbestehende Bekanntschaft zwischen dem Pflichtigen und G hinwies. Von einer Gehörsverletzung aufgrund einer neuen Begründung im Rekursentscheid, mit der der Pflichtige nicht hätte rechnen müssen, kann daher keine Rede sein.

E. 4.1

In seinen Erwägungen erwähnt das Steuerrekursgericht, dass bei Fehlen der Voraussetzungen für die Anrechnung einer Maklerprovision im Sinn von § 221 Abs. 1 lit. c StG die dem Dritten für seine Bemühungen zustehende Vergütung allenfalls als Honorar aus einfachem Auftrag oder Spesenersatz zu qualifizieren ist. Daraufhin hat der Pflichtige erstmals in der Beschwerde geltend gemacht, es seien – entsprechend der Rechtsauffassung des Rekursgerichts – der an die H AG bezahlte Betrag, zumindest aber der darin enthaltene Mehrwertsteueranteil in der Höhe von Fr. 8'436.-, sowie die Anwalts- und Gerichtskosten für das vorliegende Verfahren von Fr. 4'849.20 unter dem Titel von § 221 Abs. 2 StG anzurechnen. Denn der Pflichtige werde im Kanton Zürich als gewerbmässiger Liegenschaftenhändler besteuert und habe in seiner Einkommenssteuererklärung im Zusammenhang mit dem streitbetroffenen Liegenschaftsverkauf keinerlei Aufwendungen geltend gemacht. Hinsichtlich der Anwalts- und Gerichtskosten erklärte er, diese Aufwendungen bei der Einkommenssteuer nicht geltend gemacht zu haben und dies auch in Zukunft zu unterlassen.

E. 4.2

Natürliche und juristische Personen, welche mit Liegenschaften handeln, können gemäss § 221 Abs. 2 StG – nebst den in Abs. 1 dieser Bestimmung erwähnten Aufwendungen – auch weitere mit der Liegenschaft zusammenhängende Aufwendungen geltend machen, allerdings nur sofern und soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben. Der Verzicht auf die Geltendmachung von Aufwendungen bei der Einkommens- und Gewinnsteuer im Sinn von § 221 Abs. 2 StG ist laufend zu erklären. Eine solche Erklärung hat grundsätzlich in Form von den (Staats-)Steuererklärungen beizulegenden Aufstellungen mit ausdrücklicher Bezeichnung derjenigen Aufwendungen zu erfolgen, welche bei der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer aktiviert oder auf andere Weise nicht geltend gemacht werden, bzw. mit Aufstellungen über Abschreibungen. Freilich dürfen die Anforderungen an die Verzichtserklärung nicht überspannt werden. Es muss den Steuerpflichtigen gestattet sein, den Nachweis auf andere als die beschriebene Art und Weise zu erbringen (VGr, 12. Dezember 2007, SB.2007.00040, E. 2; VGr, 12. Dezember 2007, SB.2007.00040). Was den Zeitpunkt des erforderlichen Verzichts angeht, ist das Periodizitätsprinzip zu beachten. Danach entstehen Steuerforderungen mit der Verwirklichung des Steuertatbestands, an den das Gesetz die Steuerpflicht anknüpft (RB 1982 Nr. 94). In Anwendung von § 65 Abs. 1 lit. a StG ist die

Grundstückgewinnsteuer demnach in derjenigen Steuerperiode als Aufwand vom Gewinn abzuziehen, in der die jeweilige Handänderung erfolgt ist (VGr, 4. November 2009, SB.2009.00039, E. 2.1). Als steuermindernde Tatsachen sind die anrechenbaren Aufwendungen sowie der rechtzeitige und rechtsgültige Verzicht auf deren Geltendmachung bei den Einkommens- und Gewinnsteuern vom beweisbelasteten Steuerpflichtigen nachzuweisen. Diesen Nachweis hat er durch eine substantiierte Sachdarstellung anzutreten (RB 1964 Nr. 68; RB 1975 Nrn. 54, 55, 64 und 82; RB 1976 Nr. 77; RB 1977 Nr. 60; RB 1978 Nr. 71 am Ende; RB 1981 Nr. 90). Als substantiiert gilt eine Sachdarstellung, die hinsichtlich Art, Motiv und Rechtsgrund alle Tatsachenbehauptungen enthält und somit ohne weitere Untersuchung, aber unter Vorbehalt der Beweiserhebung die rechtliche Würdigung der geltend gemachten Steueraufhebung oder -minderung erlaubt. Entsprechend gehört zur Mitwirkung des Steuerpflichtigen die Beschaffung oder Bezeichnung von Beweismitteln, anhand derer sich die Richtigkeit des dargelegten Sachverhalts ergibt (Martin Zweifel, Die Verfahrenspflichten des Steuerpflichtigen im Steuereinschätzungsverfahren, ASA 49, S. 518). Kommt der Steuerpflichtige diesen Anforderungen nicht nach, so haben seine Vorbringen unberücksichtigt zu bleiben (RB 1980 Nr. 72). Insbesondere ist das Gericht bei ungenügender Substanziierung nicht verpflichtet, von Amts wegen eine Untersuchung durchzuführen, um sich die fehlenden Grundlagen zu beschaffen (RB 1975 Nr. 64; RB 1981 Nr. 90; RB 1987 Nr. 35).

E. 4.3

Sofern die Verzichtserklärungen des Pflichtigen mit Blick auf das Novenverbot überhaupt zuzulassen sind, ist sein Antrag abzulehnen. Den weder substantiierten noch belegten Behauptungen des Pflichtigen lässt sich nicht entnehmen, für welche Steuerperioden der Verzicht erklärt worden sein soll bzw. ob die Veranlagungen für die betreffenden Steuerperioden bezüglich der Staats- und Gemeindesteuern noch nicht rechtskräftig sind, was eine gültige Verzichtserklärung von vornherein ausschliesse. Sodann hätte der Verzicht nicht im Rechtsmittelverfahren betreffend die Grundstückgewinnbesteuerung, sondern gegenüber dem für die Einschätzung hinsichtlich der Staats- und Gemeindesteuern zuständigen Steuerkommissär erklärt werden müssen. Das Gericht ist jedenfalls angesichts der Beweislastverteilung nicht gehalten, weitere Untersuchungen anzustellen bzw. anstellen zu lassen. Ob bzw. inwieweit es sich bei den vom Pflichtigen geltend gemachten Kosten überhaupt um im Sinn von § 221 Abs. 2 StG anrechenbare Aufwendungen handelt, kann bei dieser Sach- und Rechtslage offenbleiben. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. Auch besteht kein Anlass zur Rückweisung der Sache an die Vorinstanz.

E. 5

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 und § 213 Satz 2 StG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [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.