

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2019.00035 vom 18. September 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-09-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2019.00035

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2019.00035 du 18 septembre 2019

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2019.00035 del 18 settembre 2019

Regeste

Staats- und Gemeindesteuern 2015 | [Steuerrechtliche Qualifikation einer Zahlung, die gestützt auf einen aussergerichtlichen Vergleich entrichtet wurde; Kriterien der Veräusserung bzw. des Substanzverzehr bei Verzicht auf Anhebung einer zivilrechtlichen Klage; Gebot der vertikalen Steuerharmonisierung; Beweiswert der privatrechtlichen Vereinbarung] Der Pflichtige behauptet, sein Grundstück habe durch die Bautätigkeit der Nachbarin einen Minderwert erlitten. Dieser sei aussergerichtlich geltend gemacht worden; auf Anhebung einer zivilrechtlichen Klage wurde hingegen verzichtet. Der Minderwert ergebe sich der Sache und der Höhe nach aus der mit der Nachbarin abgeschlossenen Vereinbarung (E. 2 und E. 3.3.3). Der dingliche Rechtsbestand des Pflichtigen hat sich durch den Abschluss der privatrechtlichen Vereinbarung unbestrittenermassen nicht verändert. Aus letzterer muss somit hervorgehen, dass ihr eine Veräusserung von obligatorischen Rechten zugrunde lag, die unter § 16 Abs. 3 StG und Art. 16 Abs. 3 DBG subsumiert werden kann bzw. einen Aktivtausch zur Folge hatte (E. 3.2). Allgemeine Voraussetzungen der Veräusserung im Sinn von § 16 Abs. 3 StG und Art. 16 Abs. 3 DBG (E. 3.2.1); Begriff der Veräusserung (E. 3.2.2); analoge Anwendung der Praxis zu den (sinngemäss) entsprechenden Bestimmungen des Harmonisierungsrechts aufgrund des Gebots der vertikalen Steuerharmonisierung (E. 3.2.3). Vorliegend ergibt sich weder aus der Formulierung der zu beurteilenden Vereinbarung noch aus den weiteren dokumentierten, den Abschluss der Vereinbarung begleitenden Umständen, dass die entrichtete Zahlung mit einer Veräusserung im steuerrechtlichen Sinn zusammenhing. Damit lässt sich mit der Vereinbarung weder ein steuerfreier Kapitalgewinn noch ein steuerneutraler Aktivtausch nachweisen (E. 3.3). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 2

Abteilung SB.2019.00035 SB.2019.00036 Urteil der 2. Kammer vom 18. September 2019
Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Frei (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Ersatzrichter Michael Beusch, Gerichtsschreiberin Nicole Aellen. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen 1. Staat Zürich, 2. Schweizerische Eidgenossenschaft, beide vertreten durch das kantonale Steueramt, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Staats- und Gemeindesteuern 2015 Direkte Bundessteuer 2015, hat sich ergeben: I. A. A ist Miteigentümer eines Grundstücks in C (Kat.-Nr. 01; nachstehend: Baurechtsgrundstück), auf welchem im Jahr 1989 zugunsten der D AG Konsumwaren AG (nachfolgend: D AG) ein Baurecht begründet, im Grundbuch eingetragen und als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen wurde. Die D AG, welche gleichzeitig Eigentümerin mehrerer Nachbarparzellen ist (namentlich der Grundstücke

Kat.-Nr. 02 und 03), errichtete in der Folge auf dem Baurechtsgrundstück ein Lagergebäude. Letzteres wurde zwischen 2011 und 2015 um einen zweigeschossigen unterkellerten Längsbau erweitert. Dieser Neubau wurde grösstenteils auf der an das Baurechtsgrundstück angrenzenden Parzelle der D AG (Kat.-Nr. 02) und zu einem geringeren Teil auf der Baurechtsparzelle erstellt. Dabei wurde er direkt an das bereits bestehende Lagergebäude angebaut. In der Meinung, der grenzüberstellende Neubau mindere den Wert des Baurechtsgrundstücks, forderte unter anderem A von der D AG eine Entschädigung. Gestützt auf eine Vereinbarung vom 29. April 2015 (nachfolgend: Vereinbarung) bezahlte die D AG A den Betrag von Fr. In seiner Steuererklärung 2015 führte A unter den Bemerkungen eine "Minderwert-Entschädigung für baurechtsbelastete Liegenschaft wegen Grenzbau" in der Höhe von Fr. ... auf. Nachdem sie mit Auflage vom 31. Oktober 2017 weitere Unterlagen eingefordert hatte, kam die Steuerkommissärin zum Schluss, dass diese Zahlung Einkommen darstelle und deshalb zu besteuern sei. Mit Veranlagungsverfügung bzw. Einschätzungsentscheid jeweils vom 15. Dezember 2017 setzte sie das steuerbare Einkommen daher auf Fr. ... (direkte Bundessteuer 2015) bzw. auf Fr. ... (Staats- und Gemeindesteuern 2015) fest. Das Vermögen wurde entsprechend der Deklaration in der Steuererklärung auf Fr. ... eingeschätzt. B. Hiergegen erhob A mit Eingabe vom 15. Januar 2018 Einsprache, welche das kantonale Steueramt mit Einspracheentscheiden vom 19. September 2018 abwies. II. Am 22. Oktober 2018 erhob A gegen die Einspracheentscheide vom 19. September 2018 Rekurs und Beschwerde beim Steuerrekursgericht des Kantons Zürich. Dieses wies die Rechtsmittel mit Entscheiden vom 26. März 2019 ab. III. Gegen die Entscheide vom 26. März 2019 erhob A mit Eingabe vom 6. Mai 2019 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er beantragt, der Beschwerde- bzw. Rekursentscheid sei aufzuheben, das steuerbare Einkommen sei auf Fr. ... (direkte Bundessteuer 2015) bzw. Fr. ... (Staats- und Gemeindesteuern 2015) festzusetzen; eventuell sei die Sache an das kantonale Steueramt zurückzuweisen – alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Während das Steuerrekursgericht auf eine Vernehmlassung verzichtete, beantragte das kantonale Steueramt mit Beschwerdeantwort vom 22. Mai 2019, dass die Beschwerden kostenfällig abzuweisen seien, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Die Beschwerden bezüglich Staats- und Gemeindesteuern 2015 (SB.2019.00035) und direkte Bundessteuer 2015 (SB.2019.00036) betreffen denselben Pflichtigen und dieselbe Sach- und Rechtslage, weshalb es sich rechtfertigt, die Verfahren zu vereinigen. 1.2 Mit der Steuerbeschwerde an das Verwaltungsgericht betreffend die Staats- und Gemeindesteuern können laut § 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. Für die Beschwerde an das Verwaltungsgericht als weitere verwaltungsunabhängige kantonale Instanz im Bereich der direkten Bundessteuer gelten laut Art. 145 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer vom 14. Dezember 1990 (DBG) die Vorschriften von Art. 140 bis 144 DBG über das Beschwerdeverfahren vor der kantonalen Rekurskommission "sinngemäss". Dies ist nach der Rechtsprechung dahingehend auszulegen, dass die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts gleich wie bei den Staats- und Gemeindesteuern auf die Rechtskontrolle beschränkt ist (BGE 131 II 548 E. 2.5; vgl. RB 1999 Nr. 147). 1.3 Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten (§ 153 Abs. 4 in Verbindung mit § 147 Abs. 4 StG; Art. 145 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 140 Abs. 2 DBG). Das Verwaltungsgericht als eines der obersten

kantonalen Gerichte ist nicht gehalten, gleich einer erstinstanzlichen Behörde den angefochtenen Entscheid von Amtes wegen nach allen Seiten hin zu überprüfen (VGr, 21. Februar 2018, SB.2017.00073/4, E. 1.3.1; VGr, 27. Januar 2016, VB.2015.00662, E. 1.1, bestätigt in BGr, 21. März 2016, 2C_221/2016, E. 2.2). 1.4 Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht gilt das Novenverbot (BGE 131 II 548 E. 2.2.2). Für das Verwaltungsgericht ist somit die gleiche Aktenlage massgebend wie für das Steuerrekursgericht. Tatsachen oder Beweismittel, die nicht spätestens im Verfahren vor Steuerrekursgericht behauptet bzw. vorgelegt oder angerufen worden sind, dürfen infolgedessen im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht nachgebracht werden (RB 1999 Nrn. 149 und 150, bestätigt in BGE 131 II 548). Vom Novenverbot ausgenommen sind dagegen echte Noven, namentlich neue tatsächliche Behauptungen und Beweismittel, die auf einem Revisions- oder Nachsteuergrund (§ 155 und § 160 StG) 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 und Beweismittel stützen, welche unter das Novenverbot fallen (RB 1999 Nr. 149). Wie der Pflichtige zutreffend ausführt, gab erst der vorinstanzliche Entscheid Anlass, die Baubewilligung vom 16. bzw. 21. April 2011 im vorliegenden Verfahren erstmals einzureichen. Damit stellt sie ein zulässiges Novum dar, weshalb sie zu den Akten zu nehmen ist.

E. 2.1

Strittig ist, wie die von der D AG dem Pflichtigen im Jahr 2015 ausgerichtete Zahlung steuerrechtlich zu qualifizieren ist. Unbestritten ist, dass diese Fr. ... beträgt und dem Pflichtigen tatsächlich zugeflossen ist. Ferner ist unbestritten, dass die Errichtung des grenzüberstellenden Neubaus keine Eintragung im Grundbuch zur Folge hatte und am dinglichen Rechtsbestand des Pflichtigen somit nichts änderte. Der Pflichtige macht jedoch geltend, es liege gleichwohl ein vermögensmindernder Substanzverzehr vor.

E. 2.2

Das Steuerrekursgericht hielt zusammenfassend fest, dass es dem Pflichtigen nicht gelungen sei, einen substanziellen Schaden bzw. Minderwert nachzuweisen. Die umstrittene Zahlung der D AG sei daher zu Recht als Einkommen erfasst worden. Hiergegen wendet der Pflichtige ein, die Regeln über die Beweislast kämen lediglich zur Anwendung, wenn Tatsachen umstritten seien, was vorliegend nicht der Fall sei. Strittig sei einzig die steuerrechtliche Würdigung der unbestrittenen Tatsachen. Da keine umstrittenen Tatsachen ersichtlich seien, könne der Meinungsunterschied bezüglich Beweislast unbeantwortet bleiben. Die Formulierung des Steuerrekursgerichts deute darauf hin, dass es die komplexe Rechtsfrage im Zweifel zu Ungunsten des Pflichtigen entschieden habe, was unzulässig sei.

E. 2.3

Wie das Steuerrekursgericht zutreffend erwog, obliegt die Beweislast für den Nachweis steuerbegründender oder -erhöhender Tatsachen der Veranlagungsbehörde, während diejenige für steueraufhebende oder -mindernde Umstände grundsätzlich den Steuerpflichtigen trifft (BGE 143 II 661 E. 7.2, mit Hinweisen). Nachdem das Steuerrekursgericht den behaupteten Minderwert als nicht erwiesen ansah, kann entgegen der Auffassung des Pflichtigen nicht gesagt werden, vorliegend sei in tatsächlicher Hinsicht

nichts (mehr) umstritten. Dass es sich beim behaupteten Minderwert nicht um eine grundsätzlich beweisbedürftige Tatsache handelt, wendet der Pflichtige sodann nicht ein, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist (vgl. vorne, E. 1.3). Demnach ist es vorliegend am Pflichtigen, den behaupteten Minderwert zu beweisen (vgl. auch BGr, 17. September 2018, 2C_267/2018, E. 2.2.2). Dieser bringt vor, er sei überzeugt, dass der durch die grenzüberstellende Baute errichtete Überbau beim Baurechtsgrundstück zu einer Wertverminderung geführt habe. Zwischen den an der Vereinbarung beteiligten Parteien sei umstritten gewesen, ob mit dem grenzüberstellenden Neubau ein sofort zu entschädigender Substanzverzehr verbunden sei. Sein Recht auf Zuerkennung einer angemessenen Minderwert-Entschädigung habe er in der Folge aussergerichtlich geltend gemacht und auf diesem Weg eine (Teil-)Entschädigung mittels gütlicher Einigung zugesprochen erhalten. An der steuerrechtlichen Qualifikation der Zahlung (als Minderwertentschädigung) ändere sich nichts, wenn der Minderwert im Rahmen eines aussergerichtlichen Vergleichs abgegolten werde. Daraus folgt, dass der Pflichtige (sinngemäss) vorbringt, der Beweis für den behaupteten Minderwert sei – mittels der am 29. April 2015 abgeschlossenen Vereinbarung – erbracht. Zu prüfen ist, wie es sich damit verhält.

E. 3.1

Das Bundesgericht hatte in einem vergleichbaren Fall zu entscheiden, welcher Beweiswert einer zwischen zerstrittenen Nachbarn geschlossenen (aussergerichtlichen) Vereinbarung beigemessen werden kann. Gemäss dem zu beurteilenden Sachverhalt war die bauliche Erweiterung eines Einkaufszentrums geplant, worauf die Eigentümer des benachbarten Grundstücks Baueinsprache erhoben. Nachdem zwischen den Nachbarn eine (aussergerichtliche) Vereinbarung zustande gekommen war, zogen die Baueinsprecher ihr Rechtsmittel zurück. Gemäss der abgeschlossenen Vereinbarung sollten die Baueinsprecher "als Entschädigung für die Wertherabsetzung ihrer Liegenschaft aufgrund des Bauprojekts" Fr. ... erhalten. Das Bundesgericht erwog unter Hinweis auf BGE 139 II 363 zunächst, dass der steuerfreie Kapitalgewinn nach Art. 16 Abs. 3 DBG einerseits die Veräusserung von dinglichen oder obligatorischen Rechten des Privatvermögens andererseits eine unmittelbar damit verknüpfte Gegenleistung bedinge. Keinen Reinvermögenszugang bewirkten der blosse Aktiventausch und der Ersatz erlittenen Schadens, weswegen sie einkommenssteuerlich ohne Bedeutung blieben (Art. 16 Abs. 1 DBG e contrario). Veräusserungsfremde Teile des Entgelts, so die Gegenleistung für den Rückzug eines Baurechtsmittels, mit denen kein Vermögensabgang einhergeht, seien demgegenüber grundsätzlich steuerbar (BGr, 17. September 2018, 2C_267/2018, E. 2.1 und 2.1.1, mit Verweis auf BGE 139 II 363 E. 2). In der Folge führte das Bundesgericht aus, eine grundsätzlich steuerbare Leistung könne einen (steuerfreien) Ersatz des positiven Schadens bzw. objektiven Wertverlusts darstellen, wenn mit der Nichterhebung oder dem Rückzug der baurechtlichen Einsprache ein Minderwert des Grundstücks einhergehe. Leistungen, die dazu dienten, einen eingetretenen oder künftigen Vermögensschaden zu ersetzen (damnum emergens), seien mit keinem Reinvermögenszugang verbunden. Auch sie bewirkten dann einen steuerfreien Aktiventausch (BGr, 17. September 2018, 2C_267/2018, E. 2.1.2, mit Verweis auf BGE 139 II 363 E. 2.6 und die dortigen Hinweise). Letztlich kam es zum Schluss, dass der Beweis für den geltend gemachten Schaden nicht in der zwischen den Nachbarn abgeschlossenen Vereinbarung liege. Der gewählten Formulierung könne kein Beweiswert zugemessen werden, der – für sich allein betrachtet oder zusammen mit den sonst noch vorgebrachten Argumenten – die gegenteilige vorinstanzliche Beweiswürdigung als willkürlich erscheinen liesse. Es sei durchaus möglich, dass der festgelegte Betrag

zwischen den Parteien einer solchen Vereinbarung nur deshalb ausbezahlt werde, weil es darum gehe, den Rückzug aller rechtlichen Hindernisse zu erwirken, ohne dass das Bauprojekt zwingend mit einem Minderwert verbunden sein müsse. Die ausgerichteten Fr. ... seien zu Recht als steuerbares Einkommen qualifiziert worden (vgl. BGr, 17. September 2018, 2C_267/2018, E. 3.2.2 und E. 4).

E. 3.2

Nachdem feststeht, dass der Pflichtige im Zusammenhang mit der Vereinbarung keine dinglichen Rechte veräusserte (vgl. vorne, E. 2.1), muss sich nach dem Gesagten aus der vorliegend zu beurteilenden Vereinbarung ergeben, dass ihr eine Veräusserung von obligatorischen Rechten zugrunde lag, die unter § 16 Abs. 3 StG bzw. Art. 16 Abs. 3 DBG subsumiert werden kann bzw. einen Aktivtausch zur Folge hatte. Gegebenenfalls liegt in der Vereinbarung ein Nachweis für den behaupteten Minderwert vor.

E. 3.2.1

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bedingt eine Veräusserung im Sinn von Art. 16 Abs. 3 DBG (und aufgrund von Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG] vorliegend auch eine solche im Sinn von § 16 Abs. 3 StG), dass sich der Vermögenszugang nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Erfahrung des Lebens als "natürliche und typische (adäquate)" Folge des Vermögensabgangs darstellt (BGE 143 II 402 E. 5.3; BGr, 16. Januar 2019, 2C_77/2017, E. 4.3.1). Mit der Veräusserung geht der Idee nach ein Substanzverzehr einher. Unerlässlich ist hierfür, dass eine Gesamt- oder Teilveräusserung von (dinglichen oder) obligatorischen Rechten vorliegt. Diese verlassen das Eigentum der veräussernden Person und schmälern vorübergehend, bis zum Eintreffen der Gegenleistung, die Substanz (Kriterien des Substanzverzehrs und der Veräusserung, vgl. zum Ganzen: BGE 143 II 402 E. 5.3; 141 II 326 E. 7; 139 II 363 E. 2.2 f.; BGr, 26. April 2019, 2C_719/2017, E. 2.4; BGr, 1. Februar 2016, 2C_1155/2014, E. 3.2.6 – je mit Hinweisen).

E. 3.2.2

Der Begriff der Veräusserung im Sinn von § 16 Abs. 3 StG und Art. 16 Abs. 3 DBG ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht so eng zu verstehen, dass davon einzig die Übertragung des (dinglichen oder) obligatorischen Rechts an eine andere Person erfasst wäre. Der Verzicht auf ein (dingliches oder) obligatorisches Recht bzw. dessen Aufgabe kann einer Veräusserung gleichkommen (BGE 143 II 402 E. 6.5; BGr, 16. Januar 2019, 2C_77/2017, E. 4.3.2). An einer solchen fehlt es von vornherein insoweit, als ein gemischtes Rechtsgeschäft vorliegt und dem Vermögenszugang (auch) veräusserungsfremde Teile innewohnen (BGE 139 III 363 E. 2.4). Eine Vereinbarung, die etwa den Rückzug einer baurechtlichen Einsprache gegen Entgelt zum Gegenstand hat, kann privatrechtlich zwar ohne Weiteres als eigenständiges Geschäft geschlossen werden. Ein solches steht jedoch in der Regel nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einer Veräusserung. Enthält das vereinbarte Entgelt (auch) veräusserungsfremde Teile, widerspricht eine steuerliche Privilegierung der Konzeption von Art. 16 Abs. 3 DBG, der auf Veräusserungen beschränkt ist. Solche Entschädigungen unterliegen der Einkommenssteuer (vgl. zum Ganzen: BGE 139 III 363 E. 2.5 und vorne, E. 3.1).

E. 3.2.3

Auch wenn der steuerrechtliche Begriff der Veräusserung weit verstanden werden kann, stellt die Steuerfreiheit der Kapitalgewinne eine Ausnahme vom Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der daraus abgeleiteten Reinvermögenszugangstheorie dar. Sie ist eng auszulegen (vgl. zum Ganzen: BGE 143 II 402 E. 5.2 f.; 142 II 197 E. 5.6; 139 II 363 E. 2.2 – je mit Hinweisen). Das Gebot der vertikalen Steuerharmonisierung erfordert gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sodann, im Anwendungsbereich von § 16 Abs. 3 StG und Art. 16 Abs. 3 DBG die Praxis zu den (sinngemäss) entsprechenden Bestimmungen des Harmonisierungsrechts analog heranzuziehen (BGE 141 II 326 E. 2.1 und E. 4; 139 II 363 E. 3.2, mit Hinweisen). Das Harmonisierungsrecht nennt in Art. 12 Abs. 2 StHG bestimmte Vorgänge, die den zivilrechtlichen Handänderungen (Art. 12 Abs. 1 StHG) gleichgestellt sind (BGE 141 II 326 E. 4; 139 II 363 E. 3.2, mit Hinweisen). Tatbestandsmässig sind – nicht näher umschriebene, keine eigentlichen Veräusserungen darstellende – "Rechtsgeschäfte", die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück "wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken". Typisch hierfür sind Kaufverträge mit Substitutionsklausel, die entgeltliche Veräusserung eines übertragbaren Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrechts oder der entgeltliche Verzicht auf ein derartiges Recht zugunsten einer Drittperson, die das Grundstück letztlich erwirbt (zum Ganzen: BGr, 12. Dezember 2014, 2C_138/2014, E. 2.2.4, mit Hinweis). Der Tatbestand darf nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht leichthin als erfüllt betrachtet werden. Besonderer Prüfung bedarf die Wendung "[...] wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken", welche sich in Art. 12 Abs. 2 lit. a StHG findet. Die Essenz des Grundtatbestands liegt in der Übertragung des dinglichen Vollrechts; das Grundstück wird dabei "veräussert" (Art. 12 Abs. 1 StHG). Die Gleichstellung wirtschaftlicher Vorgänge, welche Art. 12 Abs. 2 Ingress StHG vorsieht, kommt damit nur infrage, soweit sämtliche Befugnisse übergehen und einzig der Grundbucheintrag als äusseres Merkmal (noch) aussteht. Diese umfassende Verfügungsmacht umschliesst in tatsächlicher Hinsicht die Befugnis auf Besitz, Gebrauch, Fruchtgenuss, Änderung, Trennung, Verschlechterung oder Zerstörung, in rechtlicher Hinsicht auf Verkauf, Schenkung oder Belastung des Grundstücks. In der Rechtsanwendung ruft dies nach einer umfassenden Prüfung der konkreten Sachlage. Es gilt nicht nur, die vertraglichen Vereinbarungen auszulegen. Zudem sind auch die konkreten, über den Vertrag hinausgehenden weiteren Beweggründe der Parteien zu ergründen. Diese kommen im Vertrag möglicherweise nur ansatzweise zum Ausdruck (BGr, 12. Dezember 2014, 2C_138/2014, E. 2.3.1, mit Hinweisen).

E. 3.3

Aus dem Gesagten folgt, dass nicht nur die Formulierung der Vereinbarung, sondern auch die weiteren dokumentierten Umstände zu berücksichtigen sind, die mit deren Abschluss zusammenhängen.

E. 3.3.1

Aufgrund der Akten steht fest, dass die an der Vereinbarung beteiligten Parteien hinsichtlich der Befugnisse der D AG, den Neubau über die Grenze ihres eigenen Grundstücks hinaus (auch) auf dem Grenzabstandsbereich des Baurechtsgrundstücks zu errichten und an die vorbestehende Baurechtsbaute anzubauen, eine gegenteilige Rechtsauffassung vertraten. Damit bestand in Bezug auf den fraglichen Neubau eine unsichere Rechtslage, die zunächst in eine Schlichtungsverhandlung und am 10. März 2015 in ein Kaufangebot der D AG mündete. Mit diesem erklärte letztere, die

Miteigentumsanteile der an der Vereinbarung beteiligten Miteigentümer (insgesamt 667/1000) zum Preis von Fr. ... erwerben zu wollen, was 2/3 über dem Marktwert von Fr. ... liege. Zu einer (dinglich wirkenden) Veräusserung der Miteigentumsanteile kam es wie dargelegt nicht (vgl. vorne, E. 2.1), doch trafen der Pflichtige, E sowie F einerseits und die D AG andererseits knapp zwei Monate später die vorliegend zu beurteilende Vereinbarung.

E. 3.3.2

In dieser verpflichteten sich die Baurechtgeber im Gegenzug zur streitbetroffenen Zahlung nicht nur, im Zusammenhang mit dem grenzüberstellenden Neubau keine Forderungen (mehr) geltend zu machen und keinerlei Vorkehrungen anderer Art anzustrengen, sondern diese Pflichten auch einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden. Ferner erklärten sie sich bereit, allfällige Zustimmungen abzugeben bzw. Rechte einzuräumen, sollte dies aufgrund von zukünftigen, im Zusammenhang mit dem erstellten Neubau formulierten öffentlich-rechtlichen Auflagen erforderlich sein.

E. 3.3.3

Im Gegensatz zum eingangs referierten Bundesgerichtsentscheid (vgl. vorne, E. 3.1) war das Bauprojekt der D AG bereits bewilligt und fertiggestellt, als die Vereinbarung abgeschlossen wurde. Damit kann vorliegend nicht gesagt werden, mit der Vereinbarung sollte der Rückzug aller rechtlichen Hindernisse erwirkt werden. Entgegen der Auffassung des Pflichtigen ergibt sich aus den Akten allerdings auch nicht, dass der D AG mit der Vereinbarung die umfassende Verfügungsmacht im Sinn der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 12 Abs. 2 lit. a StHG eingeräumt worden und der Grundbucheintrag nur noch blosser Formalität gewesen wäre. Insbesondere der Umstand, dass der Pflichtige und die beiden anderen Miteigentümer vor Abschluss der Vereinbarung ein Kaufangebot der D AG ausgeschlagen hatten, deutet vielmehr auf das Gegenteil hin. Gleiches gilt für die Formulierung der Vereinbarung, aus welcher sich ergibt, dass der Pflichtige und die beiden anderen Miteigentümer im Bedarfsfall erst noch (nicht näher definierte) Zustimmungen abzugeben bzw. Rechte einzuräumen haben werden. Vor diesem Hintergrund kann die Vereinbarung nicht als Rechtsgeschäft im Sinn von Art. 12 Abs. 2 lit. a StHG betrachtet bzw. davon ausgegangen werden, dass dem streitbetroffenen Vermögenszugang bzw. der Vereinbarung keine veräusserungsfremden Teile innewohnen (vgl. dazu vorne, E. 3.2.2 f.). Sie ist als eigenständiges Geschäft zu betrachten, das mit keiner Veräusserung im steuerrechtlichen Sinn zusammenhing. Damit lässt sich mit der Vereinbarung weder ein steuerfreier Kapitalgewinn noch ein steuerneutraler Aktivtausch nachweisen. Aufgrund dessen ist nicht mehr zu prüfen, ob es bei der Bemessung der behaupteten Minderwertentschädigung (auch) auf eine Einschätzung der Prozesschancen oder einzig auf den tatsächlich getroffenen Vergleich ankommt, wie dies der Pflichtige auch noch geltend macht. Offenbleiben kann auch, ob der Rechtsgrund der Zahlung im Baurechtsvertrag vom 11. September 1989 lag oder ob es sich um eine Entschädigung für die Nichtausübung eines Rechts handelte, was der Pflichtige beides bestreitet. Fällt die streitbetroffene Zahlung nicht unter § 16 Abs. 3 StG und Art. 16 Abs. 3 DBG bzw. liegt kein Aktivtausch vor, unterliegt sie gemäss § 16 Abs. 1 StG und Art. 16 Abs. 1 DBG der Einkommenssteuer (vgl. zur Reinvermögenszugangstheorie: BGE 143 II 402 E. 5.1). Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 4

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 StG; Art. 144 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 145 Abs. 2 DBG), und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG] in Verbindung mit § 152 und § 153 Abs. 4 StG; Art. 64 Abs. 1–3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 20. Dezember 1968 [VwVG] in Verbindung mit Art. 144 Abs. 4 und Art. 145 Abs. 2 DBG).

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