

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2021.00070 vom 16. März 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-03-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2021.00070

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2021.00070 du 16 mars 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2021.00070 del 16 marzo 2022

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Übertragung eines Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft gestützt auf einen gerichtlichen Vergleich [Strittig ist vor Verwaltungsgericht, ob sämtliche im gerichtlichen Vergleich vereinbarten Gegenleistungen des ehemaligen Konkubinatspartners bei der Grundstückgewinnsteuer als Erlös qualifizieren] Alles, was der Erwerber – in einem wirtschaftlichen Sinn verstanden – an den Veräusserer persönlich oder auf dessen Rechnung an einen Dritten für die Grundstücksübertragung leistet, bildet den grundsteuerlich massgebenden Erlös (E. 2.1). Nichtberücksichtigung einer vor Verwaltungsgericht erstmals vorgebrachten neuen Tatsache aufgrund des Novenverbots (E. 3.1). Der Beschluss des Bezirksgerichts enthält keine Hinweise darauf, dass noch andere Forderungen zwischen den Parteien Gegenstand des Vergleichs gewesen sein sollten. Demzufolge erfolgten sämtliche mittels Vergleich vereinbarten Zahlungen bzw. Schuldübernahmen des Konkubinatspartners – und damit auch die Übernahme des Darlehens von X – als Gegenleistung für die Übertragung des Miteigentumsanteils an der Liegenschaft in Y (E. 3.2). Abweisung der unentgeltlichen Rechtspflege wegen Aussichtslosigkeit. Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 2

Der Beklagte verpflichtet sich im Gegenzug, die auf der Liegenschaft lastenden Hypotheken bei der F-Bank in Höhe von Fr. 540'000.- und Fr. 100'000.- unter Entlastung der Klägerin als alleiniger Schuldner zu übernehmen;

E. 2.1

Die Grundstückgewinnsteuer wird erhoben von den Gewinnen, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben (§ 216 Abs. 1 StG). Steuerbarer Grundstücksgewinn ist gemäss § 219 Abs. 1 StG jener Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten übersteigt. Während sich der Erlös aus dem Kaufpreis und allen weiteren Leistungen des Erwerbers zusammensetzt (§ 222 StG), umfassen die Anlagekosten den Erwerbspreis (§ 220 StG) sowie die anrechenbaren Aufwendungen (§ 221 StG). Der Erlös ist ein wirtschaftlicher Begriff, der nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten auszulegen ist. Alles, was der Erwerber – in einem wirtschaftlichen Sinn verstanden – an den Veräusserer persönlich oder auf dessen Rechnung an einen Dritten für die Grundstücksübertragung leistet, bildet den grundsteuerlich massgebenden Erlös (Martin Zweifel et al., Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zürich 2021, § 10 N. 79).

E. 2.2

Muss gerichtlich darüber entschieden werden, wem das Eigentum an einem Grundstück zusteht und weist es der Richter einem Rechtssubjekt zu, das bislang noch nicht im Grundbuch eingetragen war, so handelt es sich hierbei um eine zivilrechtliche Handänderung (Richner et al., § 216 StG N. 41). Die Grundstückübertragungen durch richterliches Gestaltungsurteil wirken unmittelbar eigentumsbegründend im Zeitpunkt der Rechtskraft (Marianne Klöti-Weber in: Marianne Klöti-Weber/Dave Siegrist/Dieter Weber [Hrsg.], Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. A., Muri-Bern 2015, § 96 N. 23; Richner et al., § 216 StG N. 42). 3. Vor Verwaltungsgericht strittig ist einzig die von C für den Miteigentumsanteil erbrachte Gegenleistung bzw. die Höhe des für die Grundstückgewinnsteuer massgebenden Erlöses. Die Pflichtige macht geltend, die (alleinige) Übernahme der Hypothek bei der F-Bank im Betrag von Fr. 100'000.-, die Übernahme des Darlehens von G in Höhe von Fr. 28'500.- sowie die Zahlung von Fr. 27'500.- von C stünden nicht mit der Übertragung des Miteigentumsanteils im Zusammenhang und stellten folglich keine Erlösbestandteile dar. Deshalb reduziere sich der Erlös um Fr. 106'000.- (Fr. 50'000.- + Fr. 28'500.- + Fr. 27'500.-).

E. 3

Der Beklagte verpflichtet sich weiter, das Darlehen gegenüber G in der Höhe von Fr. 60'000.- unter Entlastung der Klägerin als alleiniger Schuldner zu übernehmen;

E. 3.1

Im Rekursverfahren behauptete die Pflichtige noch, nur die Barzahlung von Fr. 27'500.- stehe in einem kausalen Zusammenhang zur Übertragung des Miteigentumsanteils. Insoweit handelt es bei der vor Verwaltungsgericht vertretenen Auffassung, die Barzahlung von Fr. 27'500.- stehe nicht im Zusammenhang mit der strittigen Handänderung um eine neue Tatsachenbehauptung, die unter das Novenverbot fällt (vgl. E. 1.3).

E. 3.2.1

Weshalb die Übernahme des Darlehens von G in Höhe von Fr. 28'500.- kein Erlösbestandteil darstellen soll, begründet die Pflichtige vor Verwaltungsgericht nicht. Sie lässt lediglich in allgemeiner Weise ausführen, mittels dem vor Bezirksgericht geschlossenen Vergleich hätten sie und C die Auflösung der einfachen Gesellschaft bzw. des Konkubinats als Ganzes geregelt. Die Beschwerdegegnerin hätte zu Unrecht sämtliche Leistungen von C als Erlösbestandteile übernommen.

E. 3.2.2

Die Argumentation der Pflichtigen vermag nicht zu überzeugen. Gemäss Beschluss des Bezirksgerichts Winterthur vom 25. Oktober 2018 hat die Pflichtige mittels Klage vom 23. November 2016 dem Gericht beantragt, es sei das Miteigentum an der Liegenschaft D-Strasse 01, E unter Liquidation der zwischen den Parteien diesbezüglich bestehenden einfachen Gesellschaft aufzuheben und die Liegenschaft unter Ausbezahlung der Klägerin auf den Beklagten zu übertragen. Der Beschluss des Bezirksgerichts Winterthur enthält keine Hinweise darauf, dass noch andere Forderungen zwischen den Parteien Gegenstand des Vergleichs gewesen sein sollten. Demzufolge erfolgten sämtliche mittels Vergleich vereinbarten Zahlungen bzw. Schuldübernahmen von C – und damit auch die Übernahme des Darlehens von G – als Gegenleistung für die Übertragung des Miteigentumsanteils an der Liegenschaft in E.

E. 3.3.1

In Bezug auf die Hypothek lässt die Pflichtige ausführen, diese stünde im Zusammenhang mit dem Erwerb von zwei Stockwerkeigentumseinheiten in I. Diese Auffassung hat sie bereits im Rekursverfahren vertreten. Sie und C hätten diese per 30. April 2012 je zur Hälfte zu einem Gesamtpreis von Fr. 290'000.- gekauft. Der Kaufpreis sei mit einer Hypothek der J-Bank in Höhe von Fr. 194'000.- und einer weiteren Hypothek der F-Bank von Fr. 100'000.- finanziert worden. Ihr Miteigentum an den beiden Stockwerkeigentumseinheiten habe sie mit Kaufvertrag vom 13. Februar 2015 an C übertragen, wobei dieser als Gegenleistung die Hälfte der Hypothek der J-Bank, d. h. Fr. 97'000.-, übernommen habe. Die Hypothek von Fr. 100'000.- bei der F-Bank sei weiterhin auf die Liegenschaft D-Strasse 01 in E bestehen geblieben, obwohl ausgewiesen sei, dass diese für den Erwerb der beiden Stockwerkeigentumseinheiten in I verwendet worden sei. Korrekterweise hätte C bei der Übertragung der beiden Stockwerkeigentumseinheiten im Jahr 2015 auch die Hypothek in Höhe von Fr. 100'000.- übernehmen müssen. Daraus folge, dass die Hypothek in Höhe von Fr. 100'000.- nur im Zusammenhang mit dem Erwerb der beiden Stockwerkeinheiten in I und nicht mit dem Erwerb oder der Abtretung des Einfamilienhauses in E im Zusammenhang stehe.

E. 3.3.2

Wie in E. 3.2.2 ausgeführt erfolgten sämtliche mittels Vergleich vereinbarten Zahlungen bzw. Schuldübernahmen von C – und damit auch die Übernahme der Hypothek bei der F-Bank in Höhe von Fr. 100'000.- – als Gegenleistung für die Übertragung des Miteigentumsanteils an der Liegenschaft in E. Dass damit andere Forderungen beglichen worden wären, ergibt sich weder aus dem Beschluss des Bezirksgerichts vom 25. Oktober 2018 noch wird es von der Pflichtigen substantiiert geltend gemacht. Sodann ergibt sich eindeutig aus den Akten, dass die Liegenschaft in E als Pfandobjekt für die Hypothek in Höhe von Fr. 100'000.- bei der F-Bank diene und nicht die Liegenschaften in I. Dass mit den von der Bank erhaltenen Mitteln die Liegenschaften in I finanziert worden wären, wie die Pflichtige geltend macht, mag zutreffen, ändert jedoch nichts daran, dass sich C zur Übernahme dieser Schuld gegen Übertragung des Miteigentumsanteils an der Liegenschaft in E bereit erklärt hat. Dass C die Hypothek bei der F-Bank in Höhe von Fr. 100'000.- nicht bereits beim Erwerb der Liegenschaften in I vollständig übernommen hat, ist darauf zurückzuführen, dass als Pfandobjekt die Liegenschaft in E diene. Damit sind die Vorinstanzen zu Recht zum Schluss gelangt, dass es sich bei der Übernahme der Hypothek bei der F-Bank von Fr. 100'000.- durch C im Umfang von Fr. 50'000.- um Erlös handelt. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. Auf den in der Beschwerdeantwort gestellten Eventualantrag der Beschwerdegegnerin, welcher auf eine Erhöhung der Grundstückgewinnsteuer zielt, ist nicht weiter einzugehen, da das Zürcher Recht die Möglichkeit der Anschlussbeschwerde nicht vorsieht (RB 2001 Nr. 94; VGr, 21. Februar 2018, SB.2017.00105). 4.

E. 4

Der Beklagte verpflichtet sich, innert 30 Tagen nach der Übertragung der Liegenschaft D-Strasse 01, E, in sein Alleineigentum, den Wohneigentumsförderungsbezug der Klägerin auf ihr Freizügigkeitskonto Nr. 03 bei der Freizügigkeitsstiftung der H-Bank im Umfang von Fr. 110'000.- zu überweisen;

E. 4.1

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen und es steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 213 Satz 2 StG in Verbindung mit § 153 Abs. 4 und § 151 Abs. 1 bzw. § 152 StG und § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Eine solche steht auch dem Gemeindesteueramt nicht zu, ist diesem doch kein über dessen übliche Amtstätigkeit hinausgehender Aufwand entstanden.

E. 4.2

Für das verwaltungsgerichtliche Verfahren beantragt die Beschwerdeführerin die unentgeltliche Prozessführung sowie die Bestellung von Rechtsanwalt B als unentgeltlichen Rechtsbeistand.

E. 4.2.1

Nach § 16 Abs. 1 VRG ist Privaten, welchen die nötigen Mittel fehlen und deren Begehren nicht offensichtlich aussichtslos erscheinen, auf entsprechendes Ersuchen die Bezahlung von Verfahrenskosten und Kostenvorschüssen zu erlassen. Sie haben nach § 16 Abs. 2 VRG Anspruch auf die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands, wenn sie nicht in der Lage sind, ihre Rechte im Verfahren selbst zu wahren. Offenkundig aussichtslos sind Begehren, deren Chancen auf Gutheissung um derart viel kleiner als jene auf Abweisung erscheinen, dass sie kaum als ernsthaft bezeichnet werden können (Richner et al., § 151 StG N. 35; Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. A., Zürich etc. 2014, § 16 N. 46). Mittellos bzw. bedürftig ist, wer nicht in der Lage ist, die Gerichtskosten aus seinen Einkünften – nach Abzug der Lebenshaltungskosten – innert angemessener Frist (bei aufwendigen Prozessen innert zwei Jahren, bei weniger aufwendigen Prozessen innert eines Jahres) zu tilgen (BGr, 2. August 2018, 2C_409/2017, E. 6.1.2; Richner et al., § 151 StG N. 34; Plüss, § 16 N. 20). Die mitwirkungspflichtige gesuchstellende Person muss den Nachweis der Mittellosigkeit erbringen. Ihr obliegt es, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse umfassend darzulegen und soweit möglich auch zu belegen. An den Nachweis der Bedürftigkeit sind praxisgemäss hohe Anforderungen zu stellen (vgl. VGr. 2. Oktober 2019, VB.2019.00061, E. 2.1; BGr, 5. September 2013, 2C_156/2013, E. 3.2; vgl. auch Plüss, Kommentar VRG, § 16 N. 38 ff.).

E. 4.2.2

Das von der Pflichtigen vor Verwaltungsgericht gestellte Begehren um Reduktion des Erlöses um die hälftige Hypothek bei der F-Bank in Höhe von Fr. 100'000.-, um das Darlehen gegenüber G von Fr. 28'500.- sowie um die Barzahlung von C in Höhe von Fr. 27'500.- ist als offenkundig aussichtslos einzustufen. Bereits das Steuerrekursgericht hat ausführlich begründet, weshalb die Übernahme der Hypothek bei der F-Bank in Höhe von Fr. 100'000.- im Umfang von Fr. 50'000.- als Bestandteil des Erlöses zu behandeln ist. Die Pflichtige setzte sich vor Verwaltungsgericht nicht substantiiert mit diesen Ausführungen auseinander, sondern wiederholte lediglich ihre bereits im Rekursverfahren vorgebrachten Argumente. Auch in Bezug auf die Behauptung, das Darlehen von G in Höhe von Fr. 28'500.- stehe mit der Liegenschaft in E nicht im Zusammenhang, blieb die Pflichtige vor Verwaltungsgericht eine substantiierte Begründung schuldig. Die Prüfung des dritten vor Verwaltungsgericht strittigen Erlösbestandteils – die Barzahlung von C an die Pflichtige von Fr. 27'500.- – scheiterte bereits an der Novenschanke (vgl. E. 1.3). Damit steht dem Gesuch der Pflichtigen um unentgeltliche Rechtspflege die offensichtliche Aussichtslosigkeit ihres Begehrens entgegen, weshalb dieses abzuweisen ist. Bei dieser

Sachlage kann offenbleiben, ob die Pflichtige mittellos ist.

E. 5

Der Beklagte verpflichtet sich weiter, innert 30 Tagen nach der Übertragung der Liegenschaft D-Strasse 01, E, in sein Alleineigentum der Klägerin Fr. 27'500.- zu bezahlen." Am 18. Dezember 2018 wurde C als Alleineigentümer der Liegenschaft D-Strasse 01 in E in das Grundbuch eingetragen. Mit Beschluss vom 10. März 2020 auferlegte der Gemeinderat E der Pflichtigen eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. B. Gegen den Beschluss vom 10. März 2020 erhob die Pflichtige Einsprache. Der Gemeinderat hiess diese mit Einspracheentscheid vom 9. Juni 2020 teilweise gut und reduzierte die Grundstückgewinnsteuer geringfügig auf Fr. Dabei berücksichtigte er die folgenden Erlösbestandteile: Alleinige Schuldübernahme der Hypotheken gegenüber der F-Bank (im Betrag von Fr. 540'000.- und Fr. 100'000.-) Fr. 320'000.- Schuldübernahme Darlehen G (Anteil der Pflichtigen gemäss ihrer Steuerdeklaration) Fr. 28'500.- Rückzahlung an Freizügigkeitsstiftung der Pflichtigen Fr. 110'000.- Zahlung von C an die Pflichtige Fr. 27'500.- Total Gegenleistungen Fr. 486'000.- II. Am 15. Juli 2020 gelangte die Pflichtige mit Rekurs an das Steuerrekursgericht. Dieses hiess das Rechtsmittel mit Entscheid vom 30. März 2021 teilweise gut und setzte die Grundstückgewinnsteuer von Fr. ... auf Fr. ... herab. Es erwog, es ergebe sich aus den beigezogenen Steuerakten, dass die Rückerstattung von Fr. 110'000.- durch C an das Freizügigkeitskonto der Pflichtigen nicht vollumfänglich Erlös darstelle, sondern im Umfang von Fr. 50'090.- eine Darlehensrückzahlung von C an die Pflichtige vorliege. Weiter erhöhte es die Anlagekosten um wertvermehrnde Aufwendungen in Höhe von Fr. 37'500.-. Zudem gewährte es der Pflichtigen die unentgeltliche Prozessführung und setzte Rechtsanwalt B als unentgeltlichen Rechtsbeistand ein. III. Gegen den Entscheid des Steuerrekursgerichts vom 30. März 2021 (versandt am 7. April 2021) erhob die Pflichtige am 7. Mai 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Darin beantragte sie, in Abänderung des Entscheids des Steuerrekursgerichts sei der Grundstückgewinn auf höchstens Fr. 30'500.- festzulegen. Zudem ersuchte sie um unentgeltliche Prozessführung und Einsetzung von Rechtsanwalt B als unentgeltlichen Rechtsvertreter; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin. Das Steuerrekursgericht verzichtete auf Vernehmlassung. Mit Beschwerdeantwort vom 22. Juni 2021 beantragte die Gemeinde E, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen. Eventualiter sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen und die Grundstückgewinnsteuer sei auf Fr. ... zu erhöhen. Es folgten keine weiteren Eingaben. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 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. 1.2 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 vom Steuerrekursgericht 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). 1.3 Für das Verwaltungsgericht ist sodann die gleiche Aktenlage massgebend wie für das Steuerrekursgericht. Tatsachen oder

Beweismittel, die nicht spätestens im Verfahren vor dem Steuerrekursgericht behauptet bzw. vorgelegt oder angerufen worden sind, dürfen infolgedessen im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht nachgebracht werden. Neue Beweise dürfen insoweit vorgelegt werden, als sie den bereits behaupteten Sachverhalt untermauern. Vom Novenverbot ausgenommen sind zudem echte Noven, namentlich neue tatsächliche Behauptungen und Beweismittel, die auf einem Revisions- oder Nachsteuergrund (§ 155 bzw. § 160 StG; Art. 147 bzw. Art. 151 DBG) beruhen oder der Stützung von geltend gemachten Rechtsverletzungen dienen, die ihrer Natur nach neuer tatsächlicher Vorbringen oder Beweismittel bedürfen (BGE 131 II 548). 2.

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