

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2022.00007 vom 19. Oktober 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-10-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2022.00007

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2022.00007 du 19 octobre 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2022.00007 del 19 ottobre 2022

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Kein Steueraufschub der Grundstückgewinnsteuer gestützt auf § 216 Abs. 3 lit. a StG nach erfolgter Umwandlung einer Erbengemeinschaft in eine einfache Gesellschaft. [Die vier beschwerdeführenden Geschwister bildeten in Bezug auf den Nachlass ihrer Eltern (verstorben 2008 und 2009) eine Erbengemeinschaft. 2014 stellten die Erben ein Baugesuch, um auf einem der ererbten Grundstücke eine Arealüberbauung mit fünf Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage zu erstellen. Nach Erteilung der Baubewilligung wurde das Grundstück 2015 in vier Grundstücke parzelliert. 2016 schlossen die Erben einen Vertrag betreffend "Teilweise Erbteilung", in welchem den einzelnen Erben je eine der neu gebildeten Parzellen zugewiesen wurde. Gleichentags wurden die Handänderungen im Grundbuch eingetragen. Die Erben beantragten, die Grundstückgewinnsteuer sei gestützt auf § 216 Abs. 3 lit. a StG aufzuschieben.] Realteilungen von Grundstücken werden für die Zwecke der Grundstückgewinnsteuer als zivilrechtliche Handänderungen betrachtet. Auf die Erhebung einer infolge Realteilung grundsätzlich erstandenen Grundstückgewinnsteuer wird vorerst abgesehen, wenn ein Aufschubtatbestand im Sinn von § 216 Abs. 3 lit. a StG vorliegt. Gestützt darauf wird die Steuer aufgeschoben bei Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung. Die Handänderung an einer Liegenschaft durch Erbteilung im Sinn von § 216 Abs. 3 lit. a StG setzt folglich voraus, dass die Liegenschaft im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung Teil des ungeteilten Nachlasses im Gesamteigentum einer Erbengemeinschaft bildete. Lag der Rechtsgrund für das Gesamteigentum an der Liegenschaft in jenem Zeitpunkt dagegen nicht mehr im Erbrecht, d.h. war die Erbengemeinschaft in Bezug auf die betreffende Liegenschaft bereits früher untergegangen (z.B. infolge Aufgabe des Zwecks als Liquidationsgemeinschaft), so kann die Handänderung nicht im Rahmen der Erbteilung erfolgt sein (E. 2.1). Zeitpunkt der massgeblichen Handänderung ist der Grundbucheintrag (E. 3). Im Zeitpunkt der Handänderung 2016 bestand die Erbengemeinschaft nicht mehr: Bereits mit der Erteilung des Auftrags zur Projektierung und der Einreichung des Baugesuchs im Jahr 2014 ging das Verhalten der Erben über die blossen Liquidationsbemühungen einer Erbengemeinschaft hinaus. Spätestens mit Abschluss des Totalunternehmerwerkvertrags im Jahr 2015 bewegte sich der Fokus von der blossen Liquidation des Nachlasses hin zur gemeinsamen Durchführung eines umfangreichen Bauprojekts. Die 2016 vorgenommene Auflösung des Gesamteigentums durch Übertragung ins Alleineigentum der einzelnen Beschwerdeführenden erfolgte somit nicht aufgrund einer Erbteilung, weshalb der Steueraufschubtatbestand von § 216 Abs. 3 lit. a StG ausser Betracht fällt (E. 4). Abweisung des Eventualbegehrens (E. 5). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 5

Als Eventualbegehren fordern die Pflichtigen, die Grundstückgewinnsteuern seien zu reduzieren und gemäss den eingereichten Steuererklärungen festzusetzen. Zur Begründung führen sie ins Feld, die korrekten Berechnungen enthielten Fehler. So sei übersehen worden, dass der weitaus grösste Teil der Zuteilung an den Beschwerdeführer 1 kein Akt der Erbteilung gewesen sei, sondern auf einem Vorausvermächtnis basiert habe und damit zu einem Steueraufschub führe. Des Weiteren seien die Gewinne unrichtig berechnet worden, da die Grundstücke vor zwanzig Jahren teilweise nicht erschlossen gewesen seien und damit einen tieferen Wert aufgewiesen hätten. In einer Beschwerdebeilage wird die Berechnung der Grundstückgewinne tabellarisch dargelegt. Aus diesen Einwänden, welche die Pflichtigen bereits seit Beginn des Verfahrens stets in gleicher Form und stets ohne weitere Begründung, Substanziierung oder Nachweis vorbringen, können sie nichts zu ihren Gunsten ableiten. Weder ist für das Gericht nachvollziehbar, woraus die Pflichtigen das behauptete Vorausvermächtnis ableiten, das den Umfang des von der Handänderung betroffenen Grundstücks reduzieren könnte. Noch haben die Pflichtigen dargetan, woraus sie den geringeren Erschliessungsgrad des Grundstücks vor zwanzig Jahren schliessen und inwiefern dieser Umstand die Berechnung der Grundstückgewinne beeinflussen würde. Demgegenüber sind die Veranlagungen nachvollziehbar berechnet; insbesondere basieren sie hinsichtlich der Erlöse auf den durch die Pflichtigen selbst im Erbteilungsvertrag vom 26. Januar 2016 vereinbarten Grundstückspreisen. Es gibt somit keine Anhaltspunkte, die eine Korrektur der veranlagten Grundstückgewinnsteuer ihrer Höhe nach erfordern würden. Damit dringen die Pflichtigen auch mit ihrem Eventualbegehren nicht durch. Bei dieser Sach- und Rechtslage ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden je zu einem Viertel, unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 und § 213 Satz 2 StG) und es ist ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG] in Verbindung mit § 152 und § 153 Abs. 4 sowie § 213 Satz 2 StG). Eine Parteientschädigung ist auch der obsiegenden Beschwerdegegnerin nicht zuzusprechen, da kein über die übliche Amtstätigkeit hinausgehender Aufwand angefallen ist (vgl. Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürichs [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 17 N. 51).

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