

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2022.00100 vom 15. März 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-03-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2022.00100

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2022.00100 du 15 mars 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2022.00100 del 15 marzo 2023

Regeste

Schenkungssteuer | [Schenkungssteuer: Die Schenker haben ihre Anteile an unbebauten Baugrundstücken an eine Baugenossenschaft übertragen, mit der moralischen Verpflichtung, diese langfristig zu behalten und nicht zu veräussern. Umstritten ist die Höhe des Landespreises.] Für die Ermittlung der Schenkungssteuer ist nicht erheblich, welcher Wert dem geschenkten Objekt subjektiv, d.h. aus Sicht des Schenkers oder des Beschenkten zukommt, sondern bemisst sich die Schenkungssteuer auf dem Verkehrswert des übergegangenen Vermögenswerts. Dieser Preis entspricht dem, der dafür im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Bewertungsstichtag mutmasslich zu erzielen wäre. Eine Abweichung vom allgemein massgeblichen Verkehrswert bei Schenkungen an Wohnbaugenossenschaften hat der Gesetzgeber nicht vorgesehen (E. 3) Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 2

eingetreten. Ebenso habe sich der Schenkungswille nur auf diesen Betrag bezogen. Der Beschwerdegegner habe die ihm obliegende Pflicht, die eine Besteuerung begründenden Elementen zu beweisen, nicht erfüllt.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin macht in ihren Ausführungen nicht geltend, die Berechnung des Verkehrswertes der Grundstückteile von Fr. ... pro m² sei unrichtig erfolgt. Sie räumt gar implizit ein, dass dieser Betrag den Verkehrswert wiedergebe, indem sie diesen Betrag als Verkehrswert (für das Jahr 2018) für die Berechnung der latenten Grundstückgewinnsteuern im Rahmen ihres Einspracheantrags geltend macht. Sodann anerkennt sie in der Beschwerdeschrift ausdrücklich, dass dies den Wert der Entreichnung aus Sicht der Schenker bilde. Die Argumentation der Beschwerdeführerin zielt vielmehr darauf ab, dass nicht der Verkehrswert, sondern ein subjektiv festzulegender Wert für die Ermittlung der Schenkungssteuer heranzuziehen sei. Dies begründet sie damit, dass zwei der vier Sachverhaltselemente des Schenkungssteuertatbestandes, nämlich die Bereicherung und der Schenkungswille, sich nicht auf den Verkehrswert von Fr. ... pro m², sondern auf den tieferen Wert von Fr. ... pro m² bezögen.

E. 3.2

Ob diese Sachdarstellung der Beschwerdeführerin zutrifft, kann hier offenbleiben, da für die Ermittlung der Schenkungssteuer eben gerade nicht erheblich ist, welcher Wert dem geschenkten Objekt subjektiv, d. h. aus Sicht des Schenkers oder des Beschenkten zukommt. § 13 Abs. 1 ESchG legt stattdessen unmissverständlich fest, dass sich die

Schenkungssteuer auf dem Verkehrswert des übergebenen Vermögenswerts bemisst und dieser dem Preis entspricht, der dafür im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Bewertungsstichtag mutmasslich zu erzielen wäre (RB 1991 Nr. 47 mit Hinweisen). Bei der Ermittlung des Preises, der für ein Vermögenobjekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mutmasslich zu erzielen gewesen wäre, ist auf eine rechtlich-objektive Betrachtungsweise abzustellen (Richner/Frei, § 13 ESchG N 14). Nach dieser Methode sind alle den auf dem Markt erzielbaren Preis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beeinflussenden Faktoren mit einzubeziehen, soweit sie objektiver Natur sind (VGr, 24. November 2004, SR.2004.0008, E. 4.2.1; Oehrli/Attinger, a.a.O., § 20 Rz. 16, 19, 26). Im Recht der Schenkungssteuern ist der Verkehrswert individualisierter Güter wie von Grundstücken anhand einer Einzelbewertung des geschenkten Vermögenswertes vorzunehmen und individuell nach allgemeinen Bewertungsgrundsätzen zu schätzen (VGr, 24. November 2004, SR.2004.0008; RB 1991 Nr. 47; RB 1980 Nr. 82; Oehrli/Attinger, a.a.O., § 20 Rz. 16, 19, 26). Für die Bestimmung des Verkehrswerts steht die Vergleichsmethode im Vordergrund, die den Landwert nach den Preisen ermittelt, die für möglichst nahegelegene, ähnliche und stichtagsnah gehandelte Grundstücke bezahlt worden sind (RB 1976 Nr. 116; RB 1999 Nr. 158; ZStP 2000, 150, auch zum Folgenden; BGE 122 I 168 E. 3a). Die Weisung der Finanzdirektion über die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften für die Erbschafts- und Schenkungssteuern vom 20. September 2005 (ZStB Nr. 501.1) gibt hierzu Bewertungsrichtlinien an. Für bestimmte Fälle sieht das ESchG bzw. sah das aESchG eine vom allgemein massgeblichen Verkehrswert im Sinn von § 13 Abs. 1 abweichende, besondere Bewertung von geschenkten Vermögenswerten vor: So wird etwa in § 13 Abs. 2 ESchG in Bezug auf noch nicht fällige Versicherungsansprüche der Rückkaufswert als massgeblich erklärt. Für Schenkungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken statuiert das Gesetz sodann den Ertragswert als für die Schenkungssteuer relevante, privilegierte Berechnungsgrundlage (§ 15 ESchG). Im mittlerweile aufgehobenen § 16 aESchG nahm das Gesetz ferner eine Privilegierung hinsichtlich Grundstücken, die einem Geschäftsbetrieb dienen, vor und liess als Berechnungsgrundlage die Hälfte des Verkehrswertes zu. Für alle Vermögensübergänge aber, für die das Gesetz keine besondere Bestimmung vorsieht, gilt § 13 Abs. 1 ESchG, der den Verkehrswert als massgeblich definiert. Wenn die Beschwerdeführerin nun geltend machen möchte, dass zur Förderung von idealistischen Zielen und Wohnbaugenossenschaften auf alternative Berechnungsmethoden – wie etwa dem vorgetragenen Kostenmietmodell – zurückgegriffen werden sollte, so verkennt sie, dass das Gesetz hierfür keinen Raum lässt. Hätte der Gesetzgeber Schenkungen an Wohnbaugenossenschaften privilegieren und eine vom Verkehrswert abweichende Berechnungsbasis zulassen wollen, so wäre ihm dies möglich gewesen (wie er dies in den erwähnten § 13 Abs. 2 ff. ESchG umgesetzt hat). Als im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisrelevant können jedenfalls nur Elemente gelten, die mit dem Bewertungsobjekt selbst zusammenhängen. Demgegenüber vermögen rein persönliche Umstände des beschenkten Steuerpflichtigen oder des Schenkers den massgeblichen Verkehrswert nicht zu beeinflussen (Richner/Frei, a.a.O., § 13 N 14). Ebenso wenig können subjektive Wertvorstellungen massgebend für die Bewertung des übergehenden Vermögenswertes sein. Gleichermassen unbeachtlich sind familiäre Verfügungsbeschränkungen des Vermögens, wie etwa testamentarische Verfügungseinschränkungen. Denn diese Beschränkungen hängen nicht mit dem geschenkten Vermögenswert selbst zusammen und wären deshalb auf dem Markt nicht preisrelevant. Sie haben nur zwischen den konkret beteiligten Parteien eine Relevanz (StB

SG 150 Nr. 1, Ziff. 1; Richner/Frei, a.a.O., § 13 N 14 m. w. H.) und fliessen daher nicht in die objektive Verkehrswertberechnung ein (Oehrli/Attinger, a.a.O., § 20 Rz. 28).

E. 3.3

Inzwischen räumt die Beschwerdeführerin selbst ein, dass die Erklärung im Eigentumsübertragungsvertrag, die Grundstücke nicht zu veräussern, bloss als "faktische" Auflage interpretiert werden kann. Tatsächlich gilt festzuhalten, dass diese Erklärung bereits aufgrund ihrer vertraglich vereinbarten fehlenden rechtlichen Durchsetzbarkeit keine – die Beschenkte rechtlich verpflichtende – Auflage im Sinn von Art. 245 Abs. 1 und 246 Abs. 1 OR darstellt. Selbst wenn aber von einer Auflage auszugehen wäre, so hätte sie auf die Bewertung der Schenkung keine Auswirkungen. Denn Auflagen sind – zur Wahrung des Nettowertprinzips (E. 1.2) und des verfassungsmässigen Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Sinne von Art. 127 Abs. 2 BV – für die Berechnung der Schenkungssteuer nur, aber immerhin insofern zu berücksichtigen, als sie beim beschenkten Steuerpflichtigen konkrete Kosten verursachen. Diese Kosten kommen nämlich wirtschaftlich einer Gegenleistung für die erhaltene Zuwendung gleich und verringern damit den Wert der Zuwendung (Oehrli/Attinger, a.a.O., § 24 Rz. 44 mit Hinweisen; Richner/Frei, N 130 ff.). Die (moralische) Vereinbarung zwischen den Schenkern und der Beschwerdeführerin, die Grundstücke nicht zu veräussern, verursachte indessen keine von Letzterer zu tragenden konkreten Kosten.

E. 3.4

Nach dem Gesagten vermag die Beschwerdeführerin nichts aus dem behaupteten Wissen und Willen über die dereinstige Verwendung der Grundstücke und den subjektiven Wertvorstellungen der Schenker für sich abzuleiten. Ebenso wenig haben eine statutarisch bedingte, faktische Verkaufsbeschränkung bzw. die eingeschränkte Renditemöglichkeit der Beschwerdeführerin einen Einfluss darauf, in welcher Höhe für Schenkungssteuerzwecke eine Zuwendung erfolgt ist. Denn die Bewertung der Grundstücksanteile hat in jedem Fall nach objektiven Grundsätzen zu erfolgen. Es bleibt daher der objektive Verkehrswert nach § 13 Abs. 1 ESchG für die vorliegend zu beurteilenden Zuwendungen massgebend. Der Beschwerdegegner hat einen Landpreis von Fr. ... pro m² ermittelt. Für die Festsetzung der Verkehrswerte wurden einerseits vergleichbare Handänderungen für Baulandgrundstücke herangezogen, die auf Angaben des Steueramtes der Gemeinde E basierten. Andererseits wurde auf Werte des statistischen Amtes des Kantons Zürich der Jahre 2013 (Fr. ...), 2015 (Fr. ...) und 2017 (Fr. ...) abgestellt. Der Beschwerdegegner hat den Verkehrswert von Fr. ... pro m² somit basierend auf objektiven, nachvollziehbaren Grundsätzen und anhand von Vergleichsobjekten ermittelt. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, die diese Verkehrswertberechnung bezweifeln liessen, und sie wird von der Beschwerdeführerin denn auch nicht infrage gestellt. Damit kann geschlossen werden, dass der Wert der geschenkten Grundstückteile und damit die Erfüllung des Steuertatbestandes der Schenkungssteuer über den vom Beschwerdegegner veranlagten Betrag zutreffen. Bei dieser Sach- und Rechtslage ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 4

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 43 Abs. 3 ESchG in Verbindung mit § 151 Abs. 1 StG) und steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 43 Abs. 3 ESchG in Verbindung mit § 152 StG und § 17 Abs. 1 VRG).

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