

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2023.00063 vom 15. November 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-11-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2023.00063

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2023.00063 du 15 novembre 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2023.00063 del 15 novembre 2023

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | [Bestätigung einer vorinstanzlichen Verkehrswertermittlung betreffend einen Grundstücksverkauf unter Nahestehenden]. Der öffentlich beurkundete Kaufpreis bildet in der Regel den grundstück-gewinnsteuerlich massgebenden Erwerbspreis (E. 2.2). Soll ausnahmsweise abweichend von der gesetzlichen Regel statt auf den vereinbarten Kaufpreis auf den nach anerkannten Methoden geschätzten Verkehrswert des Grundstücks abgestellt werden, so muss sich dieser Schluss aus der Erkenntnis aufdrängen, dass zwischen "objektivem" Grundstückwert und Vertragspreis ein offensichtliches, in die Augen springendes Missverhältnis besteht (E. 2.3). Die von der Vorinstanz vorgenommene Verkehrswertermittlung für das in Frage stehende Grundstück erweist sich als sorgfältig und rechtmässig. Ein Missbrauch des Ermessens ist nicht auszumachen. Der Beschwerdeführerin ist es dagegen nicht gelungen einen Nachweis für den von ihr geltend gemachten Verkehrswertpreis zu erbringen (E. 3.6). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 2

für die in Frage stehende Handänderung beantragen. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung des Verkehrswertes nach tauglichen Schätzungsmethoden an die Vorinstanz zurückzuweisen. Weiter wurde um Zusprache einer Parteientschädigung ersucht. 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 Ermessensüberschreitung und auf Ermessensmissbrauch (VGr, 15. März 2023, SB.22.00072, E. 1.2; RB 1999 Nr. 147).

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). Steuerobjekt ist der Grundstücksgewinn, d. h. der Betrag, um welchen der Erlös die

Anlagekosten übersteigt (vgl. § 219 Abs. 1 StG). Als Erlös gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers (§ 222 StG).

E. 2.2

Der öffentlich beurkundete Kaufpreis bildet in der Regel den grundstückgewinnsteuerlich massgebenden Erwerbspreis. Denn das Gesetz knüpft seinem Wortlaut nach in erster Linie an den von den Parteien vereinbarten Kaufpreis an, indem es davon ausgeht, dass sich darin – mit marktbedingten Spielräumen nach unten oder oben – regelmässig der Verkehrswert des Grundstücks niederschlägt. Bei einem "normalen" Kaufgeschäft wird der vereinbarte Preis, da er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen ist, den Verkehrswert ausdrücken. Dabei handelt es sich aber nicht um eine eindeutig bestimmte, genau errechenbare Grösse; denn je nach Marktlage, Art des Handelsobjekts und geschäftlich-finanziellen Verhältnissen der Parteien vollzieht sich die Preisbildung auch im "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" innerhalb eines mehr oder minder weiten Spielraums. Dabei wird für die Besteuerung grundsätzlich hingegenommen, dass die einen Vertragsparteien ihr Grundstücksgeschäft preislich wohlfeil gestalten, die anderen jedoch zu einem teuren Preis handeln (Felix Richner et al., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A., Zürich 2021, § 220 StG N. 16 und N. 101).

E. 2.3

Soll ausnahmsweise abweichend von der gesetzlichen Regel statt auf den vereinbarten Kaufpreis auf den nach anerkannten Methoden geschätzten Verkehrswert des Grundstücks abgestellt werden, so muss sich dieser Schluss aus der Erkenntnis aufdrängen, dass zwischen "objektivem" Grundstückswert und Vertragspreis ein offensichtliches, in die Augen springendes Missverhältnis besteht. Dies ist namentlich bei (Ver-)Kaufsgeschäften unter nahestehenden Personen oder Gesellschaften der Fall, wo die Möglichkeit eines "echten" Preisvergleichs an sich fehlt. Das offensichtliche Missverhältnis zwischen vereinbarter Leistung und Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses stellt (nur, aber immerhin) ein Indiz für die fehlende rechtsgeschäftliche Bedeutung der Preisvereinbarung dar. Die Praxis nimmt aus Gründen der Rechtssicherheit ein solches offensichtliches Missverhältnis erst dort an, wo der Unterschiedsbetrag zwischen Verkehrswert und vereinbartem Kaufpreis mindestens 25 % (vom Verkehrswert) ausmacht. Erreicht der vertraglich vereinbarte Kaufpreis somit weniger als 75 % des Verkehrswerts, ist anstelle dieses vereinbarten Kaufpreises der Verkehrswert als Erwerbspreis einzusetzen (Felix Richner et al., § 220 N. 101 ff.; BGr, 18. März 2021, 2C_785/2020, E. 2.5.4; BGr, 29. Januar 2020, 2C_1081/2018, E. 2.2; BGr, 21. Februar 2005, 2A.9./2004, E. 4.2). Indessen lässt sich hinsichtlich der Quantifizierung des erforderlichen Unterschieds zwischen Verkaufspreis und Markt- bzw. Verkehrswert keine allgemein gültige Aussage machen. Vielmehr muss das Vorliegen eines offensichtlichen Missverhältnisses jeweils im konkreten Fall unter Berücksichtigung aller Umstände geprüft werden, ohne dass allein auf pauschale Ansätze oder auf eine starre Prozentregel abzustellen ist (VGr, 15. März 2023, SB.2022.00072, E. 2.3; VGr, 2. Oktober 2013, SB.2013.00088, E. 2.2).

E. 2.4

Zur Ermittlung, ob bei einem Geschäft unter Nahestehenden ein Missverhältnis zwischen vereinbarter Leistung und dem objektiven Grundstückswert besteht, ist der Verkehrswert der Liegenschaft nach objektiven Grundsätzen zu bestimmen. Abweichend von der

Steuereinschätzung für die Staats- und allgemeinen Gemeindesteuern, bei denen die "Verkehrswerte" von Liegenschaften im Interesse einer rationellen Veranlagung aufgrund einer generellen Richtlinie als "Formelwerte" festgesetzt werden (vgl. Weisung des Regierungsrats an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2009 vom 12. August 2009), müssen diese bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer – wie auch bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer – individuell nach anerkannten Bewertungsgrundsätzen geschätzt werden. Der Verkehrswert eines Vermögensobjekts im Allgemeinen und einer Liegenschaft im Besonderen entspricht dabei dem Preis, der dafür nach dessen rechtlichen Gegebenheiten und dessen tatsächlichen Eigenschaften im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Bewertungsstichtag mutmasslich zu erzielen wäre (VGr, 9. Juli 2003, SR.2003.00002, E. 2. b; RB 1991 Nr. 47 mit Hinweisen). Der Verkehrswert ist aufgrund einer Schätzung zu ermitteln, wobei ein Ermessensspielraum besteht, welcher zu Abweichungen bei der Schätzung führen kann (Felix Richner et al., § 220 N. 103). Für die Bestimmung des Verkehrswerts von unüberbautem Land steht die Vergleichsmethode im Vordergrund, die den Landwert nach den Preisen ermittelt, die für möglichst nahe gelegene, ähnliche und stichtagsnah gehandelte Grundstücke bezahlt worden sind. Als Vergleichsobjekte tauglich sind hauptsächlich Liegenschaften, die vor dem Stichtag den Eigentümer gewechselt haben und mit Bezug auf Lage, Form, Zonenzugehörigkeit und Erschliessungsgrad nahezu gleiche oder doch weitgehend ähnliche Eigenschaften wie die zu schätzende Parzelle aufweisen (BGE 122 I 168, E. 3a; VGr, 10. Februar 2015, SB. 2014, 00064, E. 3.3.1; Felix Richner et al., § 220 N. 160 ff.). In Würdigung der Vor- und Nachteile, die dem Schätzungsobjekt im Vergleich zu den hinzugezogenen Handänderungen innewohnen, ist innerhalb des durch sie abgesteckten Preisrahmens sein Wert zu schätzen. Bei solchen Schätzungen ergeben sich zwangsläufig Schätzungsunschärfen. Bei aller Sorgfalt bleibt eine Schätzung stets eine Schätzung, die sich mathematisch nicht beweisen lässt. Vielmehr bewegt sich der geschätzte Verkehrswert immer in einer gewissen Bandbreite, die vom Schätzungsobjekt abhängig ist. Bei gängigen Grundstücken mit entsprechend grossem Markt wird die Bandbreite regelmässig enger sein als bei einem aussergewöhnlichen Objekt (Felix Richner et al., § 220 N. 134 f.).

E. 3.1

Die Vorinstanz erwog, die Untersuchung der Kaufpreisvereinbarung auf deren rechtsgeschäftliche Bedeutung sei aufgrund des Nahestehendenverhältnisses zwischen der Pflichtigen und der B AG nicht zu beanstanden. Richtigerweise habe die Beschwerdeführerin hierfür die Vergleichsmethode angewandt. Hingegen sprach die Vorinstanz allen vier von der Beschwerdeführerin aufgeführten Vergleichsobjekten die Vergleichstauglichkeit ab, da es sich entweder um Arrondierungskäufe (Vergleichsgrundstücke Nr. 1 und Nr. 2) handelte oder weil die Handänderungen erst nach dem massgeblichen Bewertungsstichtag erfolgt sind (Vergleichsgrundstücke 3 und 6). Mangels geeigneter Vergleichsobjekte zog die Vorinstanz zur Ermittlung des Verkehrswerts des fraglichen Grundstücks eine Verkehrswertschätzung der F AG sowie die vom Statistischen Amt des Kantons Zürich (nachfolgend Statistisches Amt Zürich) kommunizierten Bodenpreise bei. Ferner berücksichtigte die Vorinstanz fünf weitere Handänderungen in D in den Jahren 2011 und 2015, welche die Beschwerdeführerin zwecks Verifizierung der vom Statistischen Amt Zürich kommunizierten Bodenpreise geprüft hatte. In der Folge gelangte sie zum Schluss, der von der Beschwerdeführerin ermittelte Verkehrswert von Fr. ... pro m² sei nicht haltbar. Der Wert lasse sich nicht

durch vergleichbare Handänderungen stützen und verschiedene Aspekte sprächen für einen tieferen Wert. Damit sei im Zusammenhang mit dem streitbetroffenen Grundstück von einem Preis von maximal Fr. ... pro m² auszugehen. Da der Pflichtige das Grundstück für Fr. ... pro m² veräussert habe, werde der Mindestpreis von Fr. ... pro m² nicht unterschritten, womit ein offensichtliches Missverhältnis zwischen vereinbarter Leistung und Verkehrswert des Grundstücks grundsätzlich zu verneinen sei. Im Ergebnis sei damit für die Grundstücksgewinnsteuer-Veranlagung auf den beurkundeten Kaufpreis abzustellen. Nach Ansicht der Vorinstanz resultiert auch unter Berücksichtigung der späteren Nutzung des streitbetroffenen Grundstücks kein höherer Landwert, der für Grundstücksgewinnsteuerzwecke zu berücksichtigen gewesen wäre. Da die Pflichtige selbst das Grundstück im Jahr 2009 für Fr. ... pro m² erworben und den in der Wohnzone liegenden Teil im Jahr 2011 für Fr. ... pro m² verkauft habe, könne ihr auch nicht vorgeworfen werden, bewusst ein mögliches Missverhältnis in Kauf genommen zu haben.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin rügt die Anwendung untauglicher Schätzungsmethoden durch die Vorinstanz, wobei sie die Vergleichsmethode jedoch ebenfalls als korrekt für die Verkehrswertermittlung im konkreten Fall erachtet. Hingegen macht sie diesbezüglich geltend, die von ihr aufgeführten Grundstücke seien durchaus vergleichstauglich. So sei bei den Arrondierungskäufen den die Vergleichbarkeit mindernden Eigenschaften mittels Abschlägen und Priorisierungen Rechnung getragen worden, was gesamthaft zu einer Glättung der einzelnen Verkehrswerte geführt habe. Die berücksichtigten Grundstücke würden in ihrer Gesamtheit eindeutig die Tendenz eines höheren Verkehrswerts zeigen. Die Verkehrswertschätzung der F AG weise für eine baurechtsbelastete Liegenschaft in D einen Preis von Fr. ... pro m² aus, doch habe die Vorinstanz hieraus keine Schlüsse gezogen. Aus den im Gutachten zitierten Marktdaten der G AG könne hingegen nichts abgeleitet werden, da die Angaben zu unverbindlich seien. Die Aussagekraft der Daten des Statistischen Amtes Zürich sei sogar gemäss dem Amt selbst zu relativieren. Somit erwiesen sich beide durch die Vorinstanz subsidiär beigezogenen Schätzungsmethoden als untauglich. Die Festsetzung des Durchschnittspreises durch die Vorinstanz sei somit willkürlich erfolgt. Hinzu komme, dass dem Alleinaktionär der Pflichtigen fachmännische Kompetenzen im Immobilienmarkt zuzuschreiben seien. Die Heranziehung eines offensichtlich falschen Wertes bei gleichzeitiger Unterlassung der Einholung einer verbindlichen Auskunft bei den zuständigen Steuerbehörden verwehre der Pflichtigen ihre Schutzwürdigkeit. Es wäre ihr sodann freigestanden, einen verbindlichen Vorbescheid über die Anwendbarkeit der durch das Statistische Amt Zürich publizierten Werte einzuholen. Die Bodenpreise in der Gemeinde D während der Haltedauer 2009–2019 hätten sich verdoppelt. Erschwerend komme hinzu, dass die Pflichtige das Grundstück im Jahr 2009 sehr günstig habe erwerben können, obschon ein Teil Wohnbauland umfasst habe. Der günstige Preis erkläre sich augenscheinlich dadurch, dass sich der Veräusserer bereits seit längerer Zeit in Liquidation befand und somit mit zunehmender Dauer ein gewisser Verkaufszwang bestand. Der Verkauf des Grundstücks durch eine professionelle Grundstückseigentümerin ohne Not und ohne Gewinnmarge nach etwa zehnjähriger Haltedauer sei nicht nachvollziehbar.

E. 3.3.1

Die Parteien wie auch die Vorinstanz sind sich einig, dass zwischen der Pflichtigen und dem Erwerber des Grundstücks (B) ein Nahestehendenverhältnis besteht. Aus diesem

Grund war unbestrittenermassen eine nähere Überprüfung des vereinbarten Kaufpreises für das streitbetroffene Grundstück mittels der Vergleichsmethode angezeigt. Zu überprüfen ist diesbezüglich zunächst, ob die Vorinstanz die von der Beschwerdeführerin genannten Vergleichsgrundstücke zu Recht als vergleichsuntauglich qualifiziert hat oder nicht.

E. 3.3.2

Die Vergleichstauglichkeit sprach die Vorinstanz zwei Arrondierungskäufen ab (Vergleichsgrundstück Nr. 1 und Nr. 2), bei welchen ein Grundstück in D, das andere dagegen in der Nachbargemeinde H lag. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung braucht das Vergleichsgrundstück grundsätzlich nicht unbedingt im selben Quartier bzw. in derselben Gemeinde zu liegen, sofern es hinsichtlich Lage, Umgebung, Ausnutzungsmöglichkeit usw. dem Schätzungsobjekt ähnlich ist. In der Regel lässt sich selbst aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind hingegen nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese besonders sorgfältig untersucht werden und können nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht – wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten, Arrondierungskäufen oder ausgesprochenen Spekulationskäufen – unübliche Verhältnisse zugrunde liegen (vgl. BGE 114 Ib 286, E. 7; BGE 115 Ib 408 E. 2 c). Kaufpreise in Arrondierungsfällen dürfen nicht unbesehen als Vergleichshandänderungen herangezogen werden, weil bei einem Arrondierungskauf der Preis kaum je durch die Marktverhältnisse als vielmehr durch die Interessen der beteiligten Parteien bestimmt wird (vgl. Felix Richner et al., § 220 N. 157; VGr, 14. September 2022, VR.2022.00001, E. 5.2.1). Bei den gegebenen Umständen – Aufzeigen von einzig vier Vergleichsobjekten durch die Beschwerdeführerin, hiervon zwei Arrondierungskäufe – ist der Schluss der Vorinstanz nicht zu beanstanden, dass die betreffenden Grundstücke nicht zu Vergleichszwecken geeignet sind. Hierfür spricht auch, dass das Vergleichsgrundstück Nr. 1 bereits am 8. Juli 2013 und somit rund sechs Jahre vor der streitbetroffenen Handänderung veräussert wurde (vgl. Felix Richner et al., § 220 N. 167). Auch die in der Nachbargemeinde gelegenen Vergleichsgrundstücke Nr. 3 und Nr. 6 wurden zu Recht als vergleichsuntauglich erklärt. Die betreffenden Verkäufe fanden erst im April bzw. im Juli 2020 und somit nach dem vorliegend massgeblichen Stichtag statt. Solche Handänderungen sind abgesehen von einer möglichen Auskunft über eine bestehende Preisentwicklung unbeachtlich, zumal sie dem Liegenschaftenshandel im massgeblichen Zeitpunkt noch nicht bekannt waren (vgl. Felix Richner et al., § 220 N. 160a).

E. 3.3.3

Die Beschwerdeführerin stellt die Vergleichsuntauglichkeit der von ihr angerufenen Grundstücke selbst nicht substantiiert in Frage, führt sie in ihrer Beschwerde doch aus: "Für sich genommen mag vielleicht keines dieser Grundstücke vergleichstauglich und damit als Referenz für den massgeblichen Verkehrswert heranzuziehen sein. [...]" Aufgrund ihrer geringen Anzahl können die Vergleichsgrundstücke auch nicht nach Vornahme von (in der Beschwerdeschrift nicht näher begründeten) Abschlüssen und Priorisierungen als vergleichstauglich beurteilt werden. Wenn die Beschwerdeführerin diesbezüglich geltend macht, es sei zumindest eine eindeutige Tendenz für einen höheren Verkehrswert ersichtlich, was als Indiz massgebliche Bedeutung haben müsse, verkennt sie, dass sie ein allfälliges offensichtliches Missverhältnis zwischen dem von ihr geltend gemachten objektiven Verkehrswert und dem vereinbarten Kaufpreis klar nachweisen muss. Dieser Nachweis ist ihr mit den besagten Vergleichsgrundstücken nicht gelungen.

E. 3.4

Für die Eruierung des massgeblichen Verkehrswerts des in Frage stehenden Grundstücks stützte sich die Vorinstanz weiter auf eine Verkehrswertschätzung der F AG vom 28. April 2018. Für die darin bewertete baurechtsbelastete Liegenschaft wurde ein Preis von gerundet Fr. ... pro m² ausgewiesen. Zur Bestimmung des Verkehrswerts wurde unter anderem auf Marktdaten der G AG für Gewerbe- und Industrieland in der Gemeinde D abgestellt, gemäss welchen von einem Preis von Fr. pro m² (im Median) ausgegangen wird. Die Berücksichtigung der besagten Verkehrswertschätzung sowie der darin angegebenen Marktdaten durch die Vorinstanz erfolgte zu Recht, da mangels tauglicher Vergleichsobjekte subsidiär zwangsläufig auf anderweitig geeignete Aspekte für die Verkehrswertbestimmung abgestellt werden musste. Dass die Vorinstanz keine direkten Rückschlüsse aus dem Preis der begutachteten Liegenschaft gezogen hat, ist insofern nachvollziehbar, als dass das bewertete Grundstück einerseits baurechtsbelastet und andererseits in einer anderen Zone (Industriezone I5) gelegen war. Das Abstellen auf einen Medianwert – oder zumindest dessen Berücksichtigung als Indiz –, welcher nicht bloss auf einem einzigen Grundstück beruht, erscheint für die vorliegende Verkehrswertbestimmung zweckdienlicher, zumal die Vorinstanz für ihre Entscheidungsfindung weitere Aspekte würdigte.

E. 3.5

Zu beurteilen bleiben weiter die durch das Statistische Amt Zürich kommunizierten Bodenpreise. Die Pflichtige erhielt durch das Statistische Amt Zürich Auskunft über fünf weitere Handänderungen in der Gemeinde D in der Zeit von 2011 bis 2019, bei welchen der durchschnittliche Preis Fr. ... pro m² betragen habe. Der Median habe bei Fr. ... pro m² gelegen. Eine Prüfung von vier Handänderungen im Jahr 2011 durch die Beschwerdeführerin ergab einen durchschnittlichen Preis von Fr. ... pro m², bei einer Handänderung im Jahr 2015 lag der Preis bei Fr. ... pro m². Allerdings befanden sich sämtliche Grundstücke in der Industrie- und nicht wie vorliegend in der Gewerbezone. Überdies bildeten die im Jahr 2011 veräusserten Grundstücke Teil eines Gestaltungsplans, während der Verkauf im Jahr 2015 wiederum ein Arrondierungskauf war. Wie den Erwägungen der Vorinstanz entnommen werden kann, war sie sich bewusst, dass bei der Interpretation der Daten des Statistischen Amtes Zürich aufgrund der geringen Fallzahlen eine gewisse Zurückhaltung geboten war. Die grundsätzliche Berücksichtigung der Zahlen im Sinne eines (weiteren) Indizes ist vor diesem Hintergrund und bei der vorliegenden Ausgangslage (fehlende repräsentative Vergleichsobjekte) jedoch nicht zu beanstanden. Eine Ermessensüberschreitung durch die Vorinstanz ist zu verneinen.

E. 3.6

Der durch die Beschwerdeführerin gegenüber der Vorinstanz vorgebrachte Vorhalt der Willkür ist unhaltbar. Willkürlich ist eine Schätzung dann, wenn sie sich nach den Akten als geradezu unmöglich oder als sachlich nicht begründbar erweist (VGr, 22. Februar 2023, SR.2022.00025, SR. 2022.00026, E. 2.2; VGr, 30. März 2022, SB.2022.00003, E. 2.1; VGr, 16. April 2014, SB.2013.00159, E. 4.1 mit Hinweisen). Die von der Vorinstanz vorgenommene Verkehrswertermittlung für das in Frage stehende Grundstück erweist sich als sorgfältig und rechtmässig. Ein Missbrauch des Ermessens ist nicht auszumachen. Der Beschwerdeführerin ist es dagegen nicht gelungen, einen Nachweis für den von ihr geltend gemachten Verkehrswertpreis zu erbringen. Insbesondere erweist sich die Aussage, wonach sich die (hinsichtlich der Lage und Zone nicht näher bezeichneten) Bodenpreise in der

Gemeinde D in der Zeit von 2009 bis 2019 verdoppelt hätten, als unbelegte Behauptung.

E. 3.7

Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin war die Pflichtige auch nicht aufgrund einer gesetzlichen Pflicht gehalten, im Vorfeld des Vertragsabschlusses über den Grundstückkauf eine verbindliche Auskunft über die ortsüblichen Grundstückspreise bei der zuständigen Steuerbehörde einzuholen. Eine solche Pflicht bestand auch hinsichtlich eines verbindlichen Vorbescheids über die Anwendbarkeit der durch das statistische Amt Zürich publizierten Bodenpreise nicht. Vielmehr stand den Vertragsparteien eine preislich wohlfeile Gestaltung des Grundstücksgeschäfts frei, unter dem Vorbehalt des Rechtsmissbrauchs. Die Ausnützung einer günstigen Gelegenheit anlässlich des Grundstückerwerbs im Jahr 2009 kann der Pflichtigen ebenfalls nicht vorgeworfen werden.

E. 3.8

Die Festsetzung eines durchschnittlichen Verkehrswertpreises auf Fr. ... pro m² ist nach dem Gesagten zu bestätigen. Der beurkundete Kaufpreis von Fr. ... pro m² steht somit nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum ermittelten Verkehrswert. Anderweitige Anhaltspunkte, dass dem vereinbarten Kaufpreis keine rechtsgeschäftliche Bedeutung zukommt, sind vorliegend nicht ersichtlich. Für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer ist somit auf den zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreis in Höhe von Fr. ... abzustellen. Unter diesen Umständen kann offengelassen werden, wie die Sachlage zu beurteilen wäre, wenn der für ein offensichtliches Missverhältnis massgebliche Schwellenwert von 25 % bei der Kaufpreisfestsetzung unterschritten worden wäre. Die Sache erweist sich nach dem Gesagten überdies als spruchreif, weshalb kein Anlass für eine Rückweisung zur Neuurteilung an die Vorinstanz besteht. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

E. 4.1

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 und § 213 StG).

E. 4.2.1

Die Beschwerdeführerin wird zudem verpflichtet, der Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) in Verbindung mit § 152 und § 212 StG bzw. § 17 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 152, § 153 Abs. 4 und § 213 StG). Nach § 17 Abs. 2 VRG kann die unterliegende Partei oder Amtsstelle im Verfahren vor Verwaltungsgericht zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe ihres Gegners verpflichtet werden, wenn a) die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistands rechtfertigte, oder b) ihre Rechtsbegehren oder angefochtene Anordnung offensichtlich unbegründet waren.

E. 4.2.2

Die angemessene Entschädigung ist nach pflichtgemäßem Ermessen festzusetzen (vgl. RB 1998 Nr. 8). Zu beachten ist allerdings § 8 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 3. Juli 2018 (GebV VGr). Gestützt darauf ist die Parteientschädigung nach der Bedeutung der Streitsache, der Schwierigkeit des Falls, dem Zeitaufwand und den Auslagen zu bemessen. Ein unnötiger oder geringfügiger Aufwand

wird nicht ersetzt.

E. 4.2.3

Einem bestimmten oder bestimmbareren Streitwert trägt die 2. Kammer des Verwaltungsgerichts in langjähriger Praxis bei einer vertretenen Partei durch Heranziehung der Verordnung des Obergerichts über die Anwaltsgebühren vom 8. September 2010 (AnwGebV) Rechnung. Die nach dem dort in § 4 Abs. 1 festgelegten Tarif berechnete Grundgebühr wird für das Beschwerdeverfahren in der Regel auf ein Drittel herabgesetzt (VGr, 11. November 2020, SB.2020.00088, E. 5; VGr, 21. Mai 2003, SB.2002.00103 und SB.2002.00104, E. 5b, veröffentlicht in ZStP 2003, 361), wobei die so ermittelte Entschädigung bei Vorliegen besonderer Umstände um höchstens die Hälfte über- oder unterschritten werden kann. Hat das Verwaltungsgericht auch über die Parteientschädigung für das Verfahren vor dem Steuerrekursgericht zu befinden, wird diese in der Regel auf zwei Drittel der Grundgebühr bzw. auf das Doppelte der Entschädigung für das verwaltungsgerichtliche Verfahren festgelegt (VGr, 11. November 2020, SB.2020.00088; VGr, 26. August 2020, SB.2020.00066, E. 5.2.3), sodass gesamthaft eine volle Entschädigung geschuldet ist. Diese Aufteilung berücksichtigt, dass die Vertretung im ersten gerichtlichen Verfahren in der Regel deutlich aufwändiger ist.

E. 4.2.4

Der Beizug eines Rechtsanwalts durch die Beschwerdegegnerin war vorliegend gerechtfertigt, weshalb eine Parteientschädigung geschuldet ist. Das blosses Abstellen auf den Streitwert würde jedoch zu einer unverhältnismässig hohen Parteientschädigung führen. Es gilt auch zu berücksichtigen, dass die Parteientschädigung für das verwaltungsgerichtliche Verfahren in einem angemessenen Verhältnis zu jener für das steuerrekursgerichtliche Verfahren stehen soll. Das Steuerrekursgericht hat die Parteientschädigung auf Fr. 8'300.- (inkl. Mehrwertsteuer) festgelegt, was unangefochten blieb. Da das Verwaltungsgericht grundsätzlich davon ausgeht, dass die Vertretung für das erstinstanzliche Verfahren etwa doppelt so aufwendig ist, rechtfertigt es sich, die Parteientschädigung für das verwaltungsgerichtliche Verfahren auf Fr. 4'500.- (gerundet, inkl. Mehrwertsteuer) festzulegen.

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