

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2023.00113 vom 6. Dezember 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-12-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2023.00113

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2023.00113 du 6 décembre 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2023.00113 del 6 dicembre 2023

Regeste

Grundstückgewinnsteuer (Wiederaufnahme SB.2022.00072) | Teilweise Gutheissung und Rückweisung zum Neuentscheid im Sinn der Erwägungen nach der Gutheissung der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten im Fall SB.2022.00072 durch das Bundesgericht.

Erwägungen

E. 2

Abteilung SB.2023.00113 Urteil der 2. Kammer vom 6. Dezember 2023 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Frei (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Verwaltungsrichterin Viviane Sobotich, Gerichtsschreiberin Lara von Arx. In Sachen Erben des A, 1. B, 2. C, 3. D, 4. E, 5. F, 6. G, alle vertreten durch H AG, Beschwerdeführende, gegen Stadt I, Beschwerdegegnerin, betreffend Grundstückgewinnsteuer (Wiederaufnahme SB.2022.00072), hat sich ergeben: I. A. A sel. (verstorben 2019; nachfolgend: der Pflichtige) erwarb am 31. März 2010 eine 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung in I (Wertquote Miteigentum 119.2/1000 an der Liegenschaft J-Strasse 01/K-Weg 02/03; Grundstück Kat.-Nr. 04) inkl. Autoabstellplatz für Fr. ... Zusätzlich zum vereinbarten Kaufpreis fielen Mehrkosten von Fr. ... an. Am 22. Dezember 2016 veräusserte er die Eigentumswohnung samt Autoabstellplatz (nachfolgend: die Liegenschaft) für Fr. ... an die von ihm und seiner Ehefrau via Holdinggesellschaft beherrschte L AG mit Sitz in M. In der Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer vom 16. Januar 2017 deklarierte der Pflichtige einen Grundstücksgewinn von Fr. ..., wobei er sowohl den Erwerbspreis der Liegenschaft wie auch den Verkaufserlös mit Fr. ... bezifferte. Mit Schreiben vom 15. November 2018 stellte das Steueramt der Stadt I dem Pflichtigen die Erhebung einer Grundstückgewinnsteuer in Höhe von Fr. ... in Aussicht und gab ihm bekannt, für die Berechnung auf den errechneten Verkehrswert der Liegenschaft von Fr. ... abzustellen. Der Pflichtige antwortete dem Steueramt daraufhin, sich bei der Kaufpreisfindung in einem Irrtum befunden zu haben, da er Mehrkosten von Fr. ... versehentlich nicht berücksichtigt habe. Der Kaufpreis müsse daher nachträglich auf Fr. ... korrigiert werden. Da der Verkehrswert maximal bei Fr. ... liegen könne, unterschreite der korrigierte Kaufpreis diesen um weniger als 25 %, weshalb keine Grundstückgewinnsteuer zu erheben sei. Mit Beschluss vom 26. Februar 2019 veranlagte die Grundsteuerkommission der Stadt I die Grundstückgewinnsteuer auf Fr. ... B. Die hiergegen erhobene Einsprache hiess die Grundsteuerkommission der Stadt I am 27. August 2020 teilweise gut und setzte die Grundstückgewinnsteuer neu auf Fr. ... fest. II. Das Steuerrekursgericht wies den hiergegen erhobenen Rekurs am 22. Juni 2022 ab und veranlagte die Grundstückgewinnsteuer mit Fr. ... III. Mit Beschwerde vom 15. September

2022 liessen die Beschwerdeführenden als Erben des Pflichtigen dem Verwaltungsgericht beantragen, der vorinstanzliche Entscheid sei aufzuheben und auf die Erhebung einer Grundstückgewinnsteuer sei zu verzichten. Eventualiter sei die Grundstückgewinnsteuer auf einem Grundstücksgewinn von mindestens Fr. ... aufzuschieben. Weiter wurde eine Parteientschädigung beantragt. Mit Urteil vom 15. März 2023 wies das Verwaltungsgericht das Rechtsmittel unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden ab. IV. Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts gelangten die Beschwerdeführenden mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Dieses hiess die Beschwerde mit Urteil vom 26. Oktober 2023 (9C_335/2023) betreffend Grundstückgewinnsteuer des Kantons Zürich, Steuerperiode 2016, teilweise gut, hob das Urteil des Verwaltungsgerichts auf und wies die Sache zur neuen Entscheidfindung an das Verwaltungsgericht zurück. Im Übrigen wies das Bundesgericht die Beschwerde ab. Die Kammer erwägt: 1. Nachdem das Bundesgericht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten betreffend die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Zürich, Steuerperiode 2016, teilweise gutgeheissen hat, ist das Verfahren SB.2022.00072 unter der Verfahrensnummer SB.2023.00113 wieder aufzunehmen. Dabei sind die bundesgerichtlichen Erwägungen für das Verwaltungsgericht verbindlich (vgl. BGr, 24. Januar 2008, 1C_176/2007 und 1C_177/2007, E. 3.2; VGr, 9. November 2022, SB.2022.00085, E. 1).

E. 2.1

Das Bundesgericht hielt im Entscheid vom 26. Oktober 2023 fest, es sei nicht zu beanstanden, dass eine Grundstückgewinnsteuerbehörde bei Vorliegen eines offensichtlichen Missverhältnisses zwischen Verkaufspreis und Verkehrswert vermute, dass der Verkaufspreis nicht den gesamten Erlös abbilde. Dies entbinde sie jedoch nicht davon, die zusätzliche Leistung zu identifizieren, die der Erwerber neben der Kaufpreiszahlung erbracht habe. Denn im Unterschied zum Erwerbspreis erlaube Art. 12 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) den Kantonen nicht, für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer statt auf den Erlös auf einen Ersatzwert wie etwa den Verkehrswert abzustellen. Nur wenn der Verkehrswert der Summe des Verkaufspreises und der zusätzlichen Leistungen des Erwerbers entspreche, könne er als Erlös der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer zugrunde gelegt werden. Im vorliegenden Fall könne eine solche (zusätzliche) Gegenleistung insbesondere in der Wertzunahme bestehen, welche die Aktien des Erblassers infolge der Transaktion erfahren hätten. Die Zurechnung der Wertsteigerung auf den Aktien an die Erben des Erblassers sei nicht ausgeschlossen, wenn von einem wirtschaftlichen Erlösbegriff ausgegangen würde. Diesfalls müsse aber ebenfalls nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten beurteilt werden, ob die Grundstückgewinnsteuer nach § 216 Abs. 3 lit. a des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) wegen gemischter Schenkung aufzuschieben sei. Das Verwaltungsgericht habe harmonisiertes Grundstückgewinnsteuerrecht verletzt, indem es im Ergebnis zwar die volle Differenz zwischen Verkaufspreis und Verkehrswert des Grundstücks respektive die damit korrespondierende gesamte Wertzunahme auf den Aktien zum Erlös geschlagen, andererseits aber einen Steueraufschub wegen gemischter Schenkung abgelehnt habe. Es obliege jedoch dem Kanton Zürich zu entscheiden, ob nach kantonalem Grundstückgewinnsteuerrecht der Erlös auf den Verkaufspreis zuzüglich die Wertzunahme der Aktien des Erblassers zu beschränken sei oder im Lichte der Wertzunahme auf den Aktien der Erben und Beschwerdeführenden von einer gemischten Schenkung auszugehen

und aus diesem Grund ein (vollständiger) Steueraufschub zu gewähren sei.

E. 2.2

Aufgrund dieser bindenden Auffassung des Bundesgerichts ist damit zu prüfen, ob der Erlös auf den Verkaufspreis zuzüglich die Wertsteigerung auf den Aktien des Erblassers begrenzt und die Grundstückgewinnsteuer auf dieser Basis erhoben wird oder ob die Grundstückgewinnsteuer insgesamt wegen gemischter Schenkung aufzuschieben ist. Um eine ungerechtfertigte Verkürzung des Instanzenzugs zulasten der Beschwerdeführenden zu verhindern, ist die Sache hierzu an die Vorinstanz als erste gerichtliche Entscheidbehörde zurückzuweisen. Damit ist das ursprüngliche Rechtsbegehren der Beschwerdeführenden an das Verwaltungsgericht bezüglich der Grundstückgewinnsteuer gutzuheissen und die Sache zur neuen Entscheidungsfindung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 3

Bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolgen des Verfahrens SB.2022.00072 sowie des vorliegenden Verfahrens gilt Folgendes:

E. 3.1

Das Verwaltungsgericht hätte die Beschwerde betreffend Grundstückgewinnsteuer teilweise gutheissen müssen. Aufgrund des bloss teilweisen Obsiegens der Beschwerdeführenden im Verfahren vor dem Bundesgericht, erscheint eine analoge Aufteilung der Kosten im verwaltungsgerichtlichen Verfahren SB.2022.00072 angemessen. Die Kosten des Verfahrens SB.2022.00072 sind folglich zu zwei Siebteln den Beschwerdeführenden und zu fünf Siebteln der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 212 StG in Verbindung mit § 151 Abs. 1 und § 153 Abs. 4 StG). Die Beschwerdegegnerin ist zur Zahlung einer reduzierten Parteientschädigung von (insgesamt) Fr. 3'600.- an die Beschwerdeführenden zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG] in Verbindung mit § 152 und § 153 Abs. 4 StG und § 213 StG).

E. 3.2

Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des erstinstanzlichen Rekursverfahrens vor dem Steuerrekursgericht hat die Vorinstanz im Neuentscheid zu befinden.

E. 4

Die Kosten dieses Verfahrens (SB.2023.0113) sind auf die Gerichtskasse zu nehmen. Mangels ersichtlichen Aufwands sind für das vorliegende Verfahren keine Entschädigungen zuzusprechen.

E. 5

Beim vorliegenden Rückweisungsentscheid handelt es sich um einen Zwischenentscheid gemäss Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG). Die Beschwerde an das Bundesgericht kann deshalb nur erhoben werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken könnte oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit und Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Schweizerischen Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, einzureichen.

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