

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2024.00055 vom 18. Dezember 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-12-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2024.00055

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2024.00055 du 18 décembre 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2024.00055 del 18 dicembre 2024

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | [Bestätigung einer Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer nach pflichtgemäsem Ermessen durch die zuständige Gemeinde infolge unzureichender Mitwirkung der Pflichtigen im Verfahren betreffend den Nachweis von als Generalunternehmer erbrachten Eigenleistungen.] Zu den Aufwendungen für Bauten oder Umbauten gehört auch das Generalunternehmerhonorar, soweit es sich auf wertvermehrnde Leistungen des GU bezieht. Anrechenbar ist auch ein Eigen-Generalunternehmerhonorar. Wird die Generalunternehmerin als juristische Person von der steuerpflichtigen Person beherrscht, ist von Eigenleistungen auszugehen. Für die Anrechnung des eigentlichen GU-Honorars sind genaue Angaben über die konkret geleisteten Arbeiten und den damit verbundenen Aufwand zu machen (E. 2.1). Hat die steuerpflichtige Person trotz Mahnung ihre Verfahrenspflichten nicht erfüllt oder können die Steuerfaktoren mangels zuverlässiger Unterlagen nicht einwandfrei ermittelt werden, nimmt das kantonale Steueramt die Einschätzung nach pflichtgemäsem Ermessen vor. Es kann dabei Erfahrungszahlen, Vermögensentwicklung und Lebensaufwand der steuerpflichtigen Person berücksichtigen (§ 139 Abs. 2 StG) (E. 2.2). Da die Pflichtigen ihren verfahrensrechtlichen Mitwirkungspflichten nicht gehörig nachkamen, erweist sich die Ermessenseinschätzung der Gemeinde für die Grundstückgewinnsteuer als korrekt (E. 3.4). Eine Anlehnung an die für die Gebäudeversicherung massgebenden Werte für die Baukosten, welche sich an den durchschnittlichen Kosten für einen Neubau des gleichen Gebäudes orientieren, erscheint keineswegs willkürlich, zumal die Gemeinde die Kosten zugunsten der Pflichtigen zusätzlich um 15 % erhöht hat. Die Willkürüge der Pflichtigen erweist sich somit als unbegründet (E. 3.6.4). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 2

Abteilung SB.2024.00055 Urteil der 2. Kammer vom 18. Dezember 2024 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Frei (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Verwaltungsrichterin Viviane Sobotich, Gerichtsschreiberin Lara von Arx. In Sachen 1. A, 2. B, Beschwerdeführende, gegen Gemeinde C, vertreten durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch RA D, Beschwerdegegnerin, betreffend Grundstückgewinnsteuer, hat sich ergeben: I. A. A und B (nachfolgend die Pflichtigen) veräusserten 2017 und 2018 sechs in den Jahren 2010 und 2011 erbaute Stockwerkeinheiten an der E-Strasse 01 in C an fünf Parteien. Trotz mehrfacher Aufforderung und Mahnung unter Hinweis auf eine Einschätzung nach pflichtgemäsem Ermessen im Säumnisfall reichten sie keine Grundstückgewinnsteuererklärung ein. Am 26. August 2019 reichten die Pflichtigen erstmals eine Aufstellung über die Anlagekosten und Verkaufspreise der einzelnen

Wohnungen ein, wobei nach ihrer Darstellung ein Grundstücksgewinn von Fr. ... resultierte. Die Pflichtigen deklarierten namentlich abzugsfähige Kosten in Höhe von Fr. ... für die als Generalunternehmerin beauftragte F GmbH. Für letztere unterzeichnete der Pflichtige als einzelzeichnungsberechtigter Gesellschafter und Geschäftsführer. Die Gemeinde C (nachfolgend die Gemeinde bzw. die Beschwerdegegnerin) forderte die Pflichtigen daraufhin mittels Auflage und Mahnung wiederholt zur Einreichung diverser Unterlagen (Handelsregisterauszug über die F GmbH, detaillierte Baukostenabrechnung, Rechnungen und Zahlungsbelege) auf. In der Folge reichten die Pflichtigen am 17. Juli 2020 ein Rektifikat ihrer Grundstücksgewinnsteuerdeklaration ein, in welchem sie neu einen Verlust von Fr. ... geltend machten. Die Kosten für die Generalunternehmerin bezifferten sie nun auf Fr. ... anstatt Fr. ... Nach Erlass einer erneuten Auflage forderte die Gemeinde weitere Unterlagen zu den geleisteten Arbeiten von den Pflichtigen ein, welcher diese teilweise Folge leisteten. Die Gemeinde unterbreitete den Pflichtigen am 11. November 2020 einen Einschätzungsvorschlag für die Besteuerung eines Grundstücksgewinns von Fr. ... mit einer Grundstücksgewinnsteuer von Fr. ... bzw. Fr. ... (nach Abzügen). Obschon die Pflichtigen der Gemeinde daraufhin anzeigten, weitere Unterlagen einreichen zu wollen, reichten sie solche trotz der ihnen grosszügig gewährten Fristerstreckungen nicht ein. Der zuständige Gemeinderat schätzte die Pflichtigen daraufhin am 11. Juli 2022 mit separaten Einschätzungsentscheiden ein. Ausgehend von einem Grundstücksgewinn in Höhe von Fr. ... veranlagte die Gemeinde mangels eingereicherter Grundstücksgewinnsteuererklärung und vollständiger Deklaration nach pflichtgemäsem Ermessen eine Grundstücksgewinnsteuer von Fr. ... bzw. von Fr. ... (nach Abzügen). B. Nach erneut erfolglosem Erlass einer Auflage und Mahnung gegenüber den Pflichtigen wies der Gemeinderat die erhobene Einsprache am 12. Dezember 2022 ab, soweit er darauf eintrat. Die veranlagte Grundstücksgewinnsteuer beliess er (abgerundet, nach Abzügen) bei Fr. ... II. Den hiergegen erhobenen Rekurs wies das Steuerrekursgericht mit Entscheid vom 30. April 2024 ab, soweit es darauf eintrat. III. Mit Beschwerde vom 14. Juni 2024 gelangten die Pflichtigen an das Verwaltungsgericht und liessen die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids sowie die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz, eventualiter an die Gemeinde, beantragen. Ferner ersuchten sie um Ausrichtung einer Parteientschädigung. Während die Vorinstanz auf Vernehmlassung verzichtete, liess die Gemeinde mit Beschwerdeantwort vom 16. Juli 2024 sinngemäss die Abweisung der Beschwerde beantragen, soweit darauf eingetreten werden könne. Mit Eingabe vom 10. September 2024 zeigten die bisherigen Rechtsvertreter der Pflichtigen dem Verwaltungsgericht an, dass ihr Mandatsverhältnis aufgehoben sei. 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 indessen auf die reine Rechtskontrolle zu beschränken; dazu gehört auch die Prüfung, ob die Vorinstanzen den rechtserheblichen Sachverhalt gesetzmässig festgestellt haben. Dem Gericht ist es jedoch 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 (vgl. VGr, 3. Juli 2024, SB.2023.00115, E.1.2; VGr, 15. März 2023,

SB.2022.00072, E. 1.2; RB 1999 Nr. 147). 1.3 1.3.1 In formeller Hinsicht bringen die Pflichtigen vor, sie hätten die erhöhten Anforderungen an die Rechtsmitteleingabe gar nicht erkennen können, da in den ihnen gegenüber erlassenen Verfügungen nicht darauf hingewiesen worden sei, dass es sich um Verfügungen nach "partiell pflichtgemäßem Interesse" handle. 1.3.2 Die Pflichtigen waren im vorliegenden Verfahren durchgehend rechtskundig vertreten, zunächst durch die G GmbH, anschliessend durch Rechtsanwalt H, durch die I AG, durch die Firma J, durch Rechtsanwalt K sowie durch Rechtsanwalt L und Rechtsanwalt M. In den gegenüber den Pflichtigen erlassenen Auflagen wurden die Pflichtigen etliche Male auf die Rechtsfolge einer Einschätzung nach pflichtgemäßem Ermessen aufmerksam gemacht, sofern sie diesen keine Folge leisten sollten. Am 17. Juni 2020 zeigte die zuständige Gemeinde den Pflichtigen dies zusätzlich in einer E-Mail an. Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund ihrer professionellen Rechtsvertretung mussten den Pflichtigen die Rechtsfolgen ihres Handelns im Fall der Untätigkeit bekannt sein. Ihre Rechtsvertreter mussten auch um die eingeschränkten Anfechtungsmöglichkeiten einer Ermessenseinschätzung bzw. um die damit verbundenen erhöhten Anforderungen an eine Rechtsmitteleingabe wissen, weswegen der Rüge der Pflichtigen nicht gefolgt werden kann.

E. 2.1

Die Grundstücksgewinnsteuer wird laut § 216 Abs. 1 StG von den Gewinnen erhoben, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben. Grundstücksgewinn ist nach § 219 Abs. 1 StG der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten, d. h. den Erwerbspreis (§ 220 StG) und die Aufwendungen (§ 221 StG), übersteigt. Die Aufzählung der anrechenbaren Aufwendungen in § 221 Abs. 1 StG ist an sich abschliessend (BGr, 4. April 2010, 2C_689/2010, E. 2.1; Felix Richner et al., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A., Zürich 2021, § 221 StG N. 3). Natürliche und juristische Personen, welche mit Liegenschaften handeln, können gemäss § 221 Abs. 2 StG – über die in Abs. 1 dieser Bestimmung erwähnten Aufwendungen hinaus – indes weitere mit der Liegenschaft zusammenhängende Aufwendungen geltend machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben. Zu den Aufwendungen für Bauten oder Umbauten gehört auch das Generalunternehmerhonorar, soweit es sich auf wertvermehrnde Leistungen des GU bezieht. Anrechenbar ist auch ein Eigen-Generalunternehmerhonorar. Wird die Generalunternehmerin als juristische Person von der steuerpflichtigen Person beherrscht, ist von Eigenleistungen auszugehen. Für die Anrechnung des eigentlichen GU-Honorars sind genaue Angaben über die konkret geleisteten Arbeiten und den damit verbundenen Aufwand zu machen. Nur diese Substanziierung erlaubt es zu prüfen, ob nicht bereits berücksichtigte Leistungen des Architekten oder nicht abzugsberechtigte Eigenleistungen der Bauherrschaft im eigentlichen GU-Honorar enthalten sind (Richner et al., § 221 StG N. 55 ff.).

E. 2.2

Die steuerpflichtige Person hat dem Gemeindesteueramts innert 30 Tagen nach der Handänderung eine Steuererklärung einzureichen (§ 226 StG). Die Notariate und Grundbuchämter übergeben bei einer Handänderung oder einem ihr gleichgestellten Rechtsgeschäft der steuerpflichtigen Person das Steuererklärungsformular für die Grundstücksgewinnsteuer (§ 70 der Verordnung zum Steuergesetz vom 1. April 1998 [StV]). Nebst dieser Deklarationspflicht muss die steuerpflichtige Person alles tun, um eine vollständige und richtige Veranlagung zu ermöglichen (§ 135 Abs. 1 StG). Sie muss

insbesondere mündlich oder schriftlich Auskunft erteilen und Geschäftsbücher, Belege und weitere Bescheinigungen sowie Urkunden über den Geschäftsverkehr vorlegen. Die betreffenden Mitwirkungspflichten sind umfassend; die steuerpflichtige Person hat der Veranlagungsbehörde auf Verlangen Auskunft zu geben über alles, was für die Veranlagung von Bedeutung sein kann. Begrenzt werden die Mitwirkungspflichten durch den verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsgrundsatz (vgl. Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]), wonach die geforderten Mitwirkungshandlungen nicht nur geeignet sein müssen, den rechtserheblichen Sachverhalt abzuklären, sondern auch notwendig und der steuerpflichtigen Person zumutbar (vgl. Richner et al., § 135 StG N. 32 ff.). Hat die steuerpflichtige Person trotz Mahnung ihre Verfahrenspflichten nicht erfüllt oder können die Steuerfaktoren mangels zuverlässiger Unterlagen nicht einwandfrei ermittelt werden, nimmt das kantonale Steueramt die Einschätzung nach pflichtgemässen Ermessen vor. Es kann dabei Erfahrungszahlen, Vermögensentwicklung und Lebensaufwand der steuerpflichtigen Person berücksichtigen (§ 139 Abs. 2 StG).

E. 2.3

Hiergegen kann vorab die Rüge der Unzulässigkeit der Ermessenseinschätzung erhoben werden. Eine rechtmässig erfolgte Einschätzung nach pflichtgemässen Ermessen kann die steuerpflichtige Person nur wegen offensichtlicher Unrichtigkeit anfechten. Die Einsprache ist zu begründen und muss allfällige Beweismittel nennen (vgl. § 140 Abs. 2 StG). Die steuerpflichtige Person hat den Unrichtigkeitsnachweis dadurch zu erbringen, dass sie innerhalb der Rechtsmittelfrist die versäumten Verfahrenspflichten erfüllt, eine zur Beseitigung der Ungewissheit über die tatsächlichen Verhältnisse erforderliche substantiierte Sachdarstellung gibt und hierfür notwendige Beweismittel beibringt oder zumindest anbietet. Nur unter diesen formellen Voraussetzungen wird sie überhaupt zur Leistung des Unrichtigkeitsnachweises zugelassen. Andernfalls gilt der Nachweis ohne Weiteres als gescheitert mit der Folge, dass die Ermessenstaxation als solche bestehen bleibt und einzig hinsichtlich ihrer Höhe mit einer auf Willkür beschränkten Kognition überprüft werden kann (BGr, 22. November 2019, 2C_460/2019, E. 2.2.1; VGr, 17. Oktober 2023, SB.2023.00022, E.2.4; VGr, 30. März 2022, SB.2022.00003, SB.2022.00004, E. 2.1; VGr, 16. April 2014, SB.2013.00159, E. 4.1, mit Hinweisen).

E. 3

zu bauen (inkl. Garten etc.), erscheine nicht möglich. Es wäre der Gemeinde ohne Weiteres möglich gewesen, sich beim Bauamt über die mutmasslichen Baukosten zu informieren. Das dem Steuerrekursgericht in der Replik eingereichte Gutachten bzw. die Schätzung der N AG zeige auf, dass ein Betrag von 5 bis 5,5 Millionen realistisch sei. Dies entspreche der Realität gemessen an den belegten Anlagekosten in Höhe von Fr. ... Die Besteuerung eines Grundstückgewinns der Pflichtigen von mehr als 200 % über dem effektiven Gewinn erscheine willkürlich und konfiskatorisch.

E. 3.1

Umstritten ist vorliegend zunächst, ob die Gemeinde für die Besteuerung der Grundstückgewinnsteuer zu Recht eine Einschätzung nach pflichtgemässen Ermessen vorgenommen hat oder nicht.

E. 3.2

Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, die Pflichtigen hätten im Anschluss an die Veräusserung ihrer Stockwerkeigentumseinheiten zwischen dem 25. September 2017 und dem 10. Oktober 2018 trotz Erinnerungen und Mahnungen mit Hinweis auf eine Einschätzung nach pflichtgemäsem Ermessen im Säumnisfall die ihnen ausgehändigten Grundstückgewinnsteuererklärungsformulare nicht eingereicht. Eine letzte Mahnung sei am 7. August 2019 erfolgt, mittels welcher den Pflichtigen die Frist zur Einreichung nochmals bis am 26. August 2019 erstreckt worden sei. Im Anschluss hätten die Pflichtigen die Verkaufserlöse von insgesamt Fr. ... (inkl. ausschliesslicher Benutzungsrechte für die zugewiesenen Parkplätze) anhand der Kaufverträge dokumentiert und Anlagekosten in Höhe von Fr. ... geltend gemacht. Bei der Werkerstellerin bzw. der Generalunternehmerin F GmbH handle es sich gemäss Handelsregisterauszügen des Kantons Zürich und Aargau um eine am 20. Juni 2007 gegründete und am 19. August 2015 gelöschte Firma, welche im Zeitpunkt des Baus des streitbetreffenen Mehrfamilienhauses zu 19/20 dem Pflichtigen und zu 1/20 der Pflichtigen gehört habe. Die von der Gesellschaft erbrachten Leistungen seien daher als Eigenleistungen zu werten, welche einem Drittvergleich standhalten müssten. Die seitens der Pflichtigen eingereichten Unterlagen vermöchten die angeblich erbrachten Leistungen nicht nachzuweisen. Es mangle an einer Bauabrechnung, denn die Aufstellung der Pflichtigen weise zum Grossteil runde Beträge ohne Belegnummern auf, welche allesamt auf den 1. Januar 2010 datiert worden seien. Die Rechnungen der Generalunternehmerin enthielten keinerlei Leistungsbeschreibungen und die Zahlungsnachweise fehlten komplett. Weiter seien teilweise nummerierte Rechnungen eingereicht worden, die nicht in der Bauabrechnung erschienen oder andere Beträge enthielten. Überdies seien Rechnungen des laufenden Unterhalts der Liegenschaft, Offerten und/oder Auftragsbestätigungen eingereicht worden. Unter "Mehrkosten gegenüber Werkvertrag" seien Fr. ... aufgeführt worden. Als zusätzliche Unterlagen hätten die Pflichtigen namentlich ein nicht ausgefülltes Leistungsverzeichnis bzw. eine leere Offerte eingereicht, während konkrete Leistungsbezeichnungen, Arbeitsrapporte sowie Zahlungsnachweise weiterhin fehlten. Ein Nachweis hiervon wäre aufgrund des erheblichen Umfangs der geltend gemachten Eigenleistungen von rund Fr. ... zwingend erforderlich gewesen. Zum Pauschalbetrag von Fr. ... für Baumeisterarbeiten fehlten jegliche Erläuterungen, wer diese erbracht habe und was darin enthalten sei. Eine Rechnung betreffend Fremdleistungen (Materiallieferung) sei offensichtlich an einem unbekanntem Datum erstellt und rückdatiert worden. Baukosten würden dadurch nicht nachgewiesen, was auch auf zahlreiche weitere Rechnungen zuträfe. Vor diesem Hintergrund sei die Gemeinde mangels einschlägiger Unterlagen zu Recht zu einer Ermessenseinschätzung geschritten.

E. 3.3

Hiergegen wenden die Pflichtigen ein, dem zuständigen Steueramt zahlreiche Unterlagen eingereicht zu haben, auf deren Basis eine Veranlagung ohne Schätzung nach pflichtgemäsem Ermessen möglich sei. Ferner sei dargelegt worden, dass der Pflichtige nicht mehr an die Unterlagen der ihm damals gehörenden F GmbH gelange, da er diese im Jahr 2015 verkauft habe. Allerdings wäre es der Gemeinde möglich gewesen Einsicht in die Unterlagen zu erhalten, als die Gesellschaft ihren Sitz noch in Zürich gehabt habe.

E. 3.4

Die Vorbringen der Pflichtigen überzeugen nicht. Nachdem sie für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer überhaupt erst nach etlichen Mahnschreiben rund eineinhalb Jahre nach der ersten Aufforderung Unterlagen eingereicht hatten, fehlten die amtlichen

Steuererklärungsformulare nach wie vor. Auch das nach rund zwei Jahren eingereichte "Rektifikat Grundstücksgewinnsteuer" wurde nicht mittels des amtlichen Formulars eingereicht. In der Folge mahnte die Gemeinde die Pflichtigen am 8. Juli 2020 und am 3. September 2020 erneut zur Einreichung einer detaillierten Aufstellung der Baukosten inklusive geordneter Belege. Die Pflichtigen wussten somit seit geraumer Zeit, welche Unterlagen die Gemeinde von ihnen für die Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer noch benötigte. Für den Nachweis der betreffenden Leistungen sowie die Beschaffung der entsprechenden Dokumente waren bzw. sind die Pflichtigen beweispflichtig (vgl. E. 2.1). Was die Urkunden der damals im Eigentum der Pflichtigen stehenden F GmbH anbelangt, so war der Beizug der Dokumente nicht Aufgabe der für die Grundstückgewinnsteuerveranlagung zuständigen Gemeinde. Vielmehr waren die Pflichtigen gehalten, die mit der Tätigkeit der Gesellschaft in Zusammenhang stehenden Urkunden und sonstigen Belege während zehn Jahren aufzubewahren (§ 135 Abs. 3 StG). Mit Blick auf die für die verkauften Stockwerkeigentumseinheiten anfallenden Grundstücksgewinnsteuern hätten sie notfalls Kopien der benötigten Unterlagen anfertigen müssen. Demgegenüber sind die durch die Pflichtigen eingereichten Dokumente gemäss den zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz nicht aussagekräftig genug betreffend die ihrerseits behaupteten Arbeitsleistungen. Da die Pflichtigen ihren verfahrensrechtlichen Mitwirkungspflichten somit nicht gehörig nachkamen, erweist sich die Ermessenseinschätzung der Gemeinde für die Grundstücksgewinnsteuer als korrekt.

E. 3.5

Im vorinstanzlichen Verfahren reichten die Pflichtigen keine für den Unrichtigkeitsnachweis der Ermessenseinschätzung relevanten Dokumente innerhalb der Rechtsmittelfrist ein. Die von ihnen mit Eingabe vom 17. Mai 2023 verspätet eingereichten Unterlagen, namentlich die Schätzung der N AG vom 16. Februar 2023, berücksichtigte die Vorinstanz bei ihrer Entscheidungsfindung zu Recht nicht. Vielmehr bestätigte die Vorinstanz stattdessen richtigerweise die nach pflichtgemäsem Ermessen erfolgte Einschätzung der Grundstücksgewinnsteuer durch die Gemeinde.

E. 3.6.1

Die Pflichtigen rügen weiter, die Vorinstanz hätte die Sache ohne selbstaufgelegte Kognitionsbeschränkung vollständig prüfen müssen, ansonsten eine Rechtsverletzung vorliege. Wie vorstehend ausgeführt, erfolgte die Einschätzung der Grundstücksgewinnsteuer nach pflichtgemäsem Ermessen durch die Gemeinde jedoch zu Recht. Da die erfolgte Ermessenseinschätzung nur wegen offensichtlicher Unrichtigkeit angefochten werden kann (§ 140 Abs. 2 StG), war die Kognition der Vorinstanz zwangsläufig auf eine Willkürprüfung beschränkt.

E. 3.6.2

Diesbezüglich machen die Pflichtigen geltend, die vorinstanzlich ermittelten Anlagekosten seien unter Berücksichtigung aller eingereichten Dokumente deutlich zu tief. Ein einzelnes Gebäude dieses Ausbaustandards mit Kosten von weniger als Fr. 900.- pro m

E. 3.6.3

Der durch die Pflichtigen gegenüber der Vorinstanz erhobene 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, 15. November 2023, SB.2023.00063, E. 3.6; 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 Vorinstanz bestätigte die ermessensweise Einschätzung der Grundstückgewinnsteuer durch die Gemeinde. Letztere stellte mangels Einreichung der seitens der Pflichtigen eingeforderten Unterlagen für die Festsetzung der Anlagekosten auf die Versicherungssumme der Gebäudeversicherungspolice in Höhe von Fr. ... ab. Hierzu erzwang die Vorinstanz unter Verweis auf § 25 Abs. 2 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 2. März 1975 (GebVG), die Gebäudeversicherungsschätzung der durchschnittlichen Kosten für einen totalen Neubau des gleichen Gebäudes habe bei Neubauten sehr wohl Aussagekraft. Im konkreten Fall sei nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde mangels anderer belastbarer Grundlagen auf diesen Wert abgestellt habe, erhöht um einen Anteil von 15 %.

E. 3.6.4

Die Pflichtigen bringen nicht hinreichend substantiiert vor, inwiefern die vorstehenden Ausführungen der Vorinstanz willkürlich erscheinen. Dass die seitens der Gemeinde errechnete Grundstückgewinnsteuer allenfalls zu hoch ausgefallen sein könnte, ist letztlich auf ihre unzureichende Mitwirkung im Verfahren zurückzuführen. Mangels rechtsgenügendem Nachweis über die geltend gemachten Generalunternehmerkosten musste die Gemeinde für die Anlage- und Baukosten eine Schätzung vornehmen, welche zwangsläufig mit gewissen Unschärfen verbunden ist. Eine Anlehnung an die für die Gebäudeversicherung massgebenden Werte für die Baukosten, welche sich an den durchschnittlichen Kosten für einen Neubau des gleichen Gebäudes orientieren, erscheint dabei keineswegs willkürlich, zumal die Gemeinde die Kosten zugunsten der Pflichtigen zusätzlich um 15 % erhöht hat. Die Willkür der Pflichtigen erweist sich somit als unbegründet. Der vorinstanzliche Entscheid ist somit zu bestätigen.

E. 3.6.5

Da sich die Sache nach dem Gesagten als spruchreif erweist, ist von einer (eventualiter beantragten) Rückweisung abzusehen. Die Beschwerde ist abzuweisen.

E. 4

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten den Pflichtigen aufzuerlegen, unter solidarischer Haftung für die gesamten Kosten (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 und § 213 StG) und eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 152 und § 153 Abs. 4 StG und § 213 StG).

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