

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2025.00018 vom 27. Mai 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-05-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2025.00018

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2025.00018 du 27 mai 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2025.00018 del 27 maggio 2025

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Verneinung anrechenbarer Aufwendungen für ein Gartenhaus an die Grundstückgewinnsteuer mangels hinreichend substantiierten Nachweises der Kosten. Umstritten ist die Anrechenbarkeit von Kosten für den Bau eines Gartenhauses als Aufwendungen im Sinn von § 221 StG (E. 3.1). Der Pflichtige reicht dem Verwaltungsgericht neu eine Kopie eines Auszugs des Grundbuchamts der Gemeinde B vom 17. Dezember 1992 ein. Diesem zufolge besteht am Standort des Gartenhauses seiner ehemaligen Liegenschaft effektiv ein ausschliessliches Nutzungsrecht für die dazugehörige Stockwerkeinheit (E. 3.4). Allerdings bestehen hinsichtlich der Höhe der Kosten nach wie vor Unklarheiten. Der Beleg der Kosten sowie entsprechende Zahlungsnachweise hätten indes dem Pflichtigen obliegen, da es sich hierbei um steuermindernde Tatsachen handelt. Ein solcher Nachweis wäre dem Pflichtigen etwa mittels Zahlungsbelegen in Form von Bankauszügen ohne Weiteres möglich gewesen. Hinzu kommt, dass der Pflichtige vorliegend weder bestreitet noch widerlegt, zumindest einen Teil der für das Gartenhaus angefallenen Kosten bereits im Rahmen der ordentlichen Steuererklärung als Unterhaltskosten in Abzug gebracht zu haben, weswegen die Kosten bei der Festsetzung der Grundstückgewinnsteuer nicht erneut steuermindernd berücksichtigt werden können. Diesbezüglich nicht bekannt sind jedoch wiederum sowohl der Totalbetrag der Kosten des Gartenhauses wie auch die Höhe von allfällig seitens des Pflichtigen bereits in Abzug gebrachten Unterhaltskosten (E. 3.4). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 2

Abteilung SB.2025.00018 Urteil des Einzelrichters vom 27. Mai 2025 Mitwirkend: Verwaltungsrichter Andreas Frei, Gerichtsschreiberin Lara von Arx. In Sachen A, Beschwerdeführer, gegen H, vertreten durch die Kommission für Grundsteuern, Beschwerdegegnerin, betreffend Grundstückgewinnsteuer, hat sich ergeben: I. A. A (nachfolgend der Pflichtige) veräusserte am 27. April 2022 die am C-Weg 01 in H gelegene Stockwerkeinheit 255/1000, Kat.-Nr. 02 (nachfolgend Liegenschaft H), zum Preis von Fr. ... Am 10. Mai 2022 reichte die Firma D (bzw. die E GmbH) namens des Pflichtigen die Grundstückgewinnsteuererklärung ein, in welcher sie einen steuerbaren Gewinn von Fr. ... deklarierte. Da der Pflichtige am 2. August 2021 eine Liegenschaft an der F-Strasse 03 in G erwarb, machte er im Zusammenhang mit der Veräusserung der Liegenschaft in H eine Ersatzbeschaffung geltend. In der Folge wurde die Grundstückgewinnsteuer deklarationsgemäss veranlagt, unter Aufschub der Steuer. Hiergegen erhob der Pflichtige am 5. August 2022 Einsprache und beantragte, den steuerbaren Grundstückgewinn auf maximal Fr. ... festzusetzen, da diverse zusätzliche Kosten für die Festsetzung der

Grundstückgewinnsteuer mitzuberechnen seien. Nach einer persönlichen Besprechung verlangte der Pflichtige die Festsetzung des steuerbaren Grundstückgewinns auf Fr. ... B. Mit Entscheid vom 28. September 2023 hiess die Beschwerdegegnerin die Einsprache unter Festsetzung eines Grundstückgewinns von Fr. ... teilweise gut, wobei die Steuer infolge der Ersatzbeschaffung weiterhin aufgeschoben wurde. II. Den hiergegen erhobenen Rekurs wies das Steuerrekursgericht mit Entscheid vom 28. Januar 2025 ab. III. Mit Beschwerde vom 1. März 2025 gelangte der Pflichtige an das Verwaltungsgericht und beantragte, sinngemäss Anlagekosten für ein Gartenhaus in Höhe von mindestens Fr. ... bei der Festsetzung der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen und den vorinstanzlichen Entscheid in diesem Umfang aufzuheben. Ferner sei eine einvernehmliche Lösung zu prüfen und die vorinstanzliche Gerichtsgebühr herabzusetzen. Während die Vorinstanz auf Vernehmlassung verzichtete, liess sich die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 27. März 2025 zur Sache vernehmen. Der Einzelrichter 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 Für das Verwaltungsgericht ist sodann die gleiche Aktenlage massgebend wie für das Steuerrekursgericht. Tatsachen oder Beweismittel, die nicht spätestens im Verfahren vor dem Steuerrekursgericht behauptet bzw. vorgelegt oder angerufen worden sind, dürfen infolgedessen im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht nachgebracht werden. Neue Beweise dürfen insoweit vorgelegt werden, als sie den bereits behaupteten Sachverhalt untermauern. Vom Novenverbot ausgenommen sind zudem echte Noven, namentlich neue tatsächliche Behauptungen und Beweismittel, die auf einem Revisions- oder Nachsteuergrund (§ 155 bzw. § 160 StG) beruhen oder der Stützung von geltend gemachten Rechtsverletzungen dienen, die ihrer Natur nach neuer tatsächlicher Vorbringen oder Beweismittel bedürfen (BGE 131 II 548; VGr, 21. August 2024, SB.2023.00064, E. 1.3; VGr, 3. Juli 2019, SB.2019.00015, E. 1.2).
- 1.4 Zum Antrag des Pflichtigen hinsichtlich der Prüfung einer einvernehmlichen Lösung durch das Verwaltungsgericht ist festzuhalten, dass die Durchführung einer Vergleichsverhandlung in Steuersachen vor dem Verwaltungsgericht weder üblich ist noch vorliegend geboten erscheint, da die Beschwerdegegnerin gemäss ihrer Stellungnahme vom 27. März 2025 nicht an einer solchen interessiert ist. Ferner ist das Verwaltungsgericht gehalten, eine gesetzmässige und rechtsgleiche Besteuerung aller Steuerpflichtigen sicherzustellen, was Vergleichsverhandlungen in Steuerangelegenheiten grundsätzlich ebenfalls ausschliesst.
- 1.5 Im Rahmen der formellen Anforderungen muss die Beschwerdeschrift einen Antrag und eine Begründung enthalten und sich substantiiert mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinandersetzen (§ 147 Abs. 4 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 StG). Die pauschal gehaltenen Vorbringen des Pflichtigen, gemäss welchen er insgesamt grosse Zweifel an der

Rechtmässigkeit des Verfahrens habe, erweisen sich als zu wenig substantiiert, als dass darauf eingetreten werden könnte, zumal vorliegend keine Verfahrensfehler ersichtlich sind.

E. 2.1

Die Grundstücksgewinnsteuer wird laut § 216 Abs. 1 StG von den Gewinnen erhoben, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen an 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, 20. September 2019, 2C_152/2019, E. 4.2.3; 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).

E. 2.2

Anrechenbare Aufwendungen nach § 221 StG mindern die Grundstücksgewinnsteuer. Daher ist der steuerpflichtige Veräusserer beweibelastet und hat kraft seiner Mitwirkungspflicht die zugrunde liegenden Tatsachen hinsichtlich Bestand und Umfang nachzuweisen. Den Nachweis hat er durch substantiierte Sachdarstellung anzutreten. Als substantiiert gilt eine Sachdarstellung, die hinsichtlich Art, Motiv und Rechtsgrund alle Tatsachenbehauptungen enthält, die – ohne weitere Untersuchung, aber unter Vorbehalt der Beweiserhebung – die rechtliche Würdigung der geltend gemachten Steuermindern erlaubt (Richner et al., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. A., Zürich 2021, § 221 N 16). Ist die Substanziierung oder das Beweismittelangebot ungenügend, so hat die Rechtsmittelbehörde nicht von Amtes wegen eine Untersuchung zu führen, um sich die fehlenden Grundlagen zu beschaffen. Auch kann eine unvollständige Sachdarstellung nicht im Beweisverfahren nachgeholt werden. Kommt die steuerpflichtige Person diesen Anforderungen nicht nach, so haben die Aufwendungen unberücksichtigt zu bleiben (Richner et al., § 221 N 18).

E. 3.1

Umstritten ist zunächst die Anrechenbarkeit von Kosten für den Bau eines Gartenhauses als Aufwendungen im Sinn von § 221 StG.

E. 3.2

Die Vorinstanz erwog hierzu, ein Sonderrecht des Pflichtigen am streitbetroffenen Gartenhaus sei nicht aktenkundig und es sei fraglich, ob ein solches vor dem Hintergrund von Art. 712b des Zivilgesetzbuches (ZGB) überhaupt hätte vereinbart werden können. Auch ein ausschliessliches Nutzungsrecht am Gartenhaus habe der Pflichtige nicht nachgewiesen, weshalb grundsätzlich davon auszugehen sei, dass die Errichtung des Gartenhauses den gemeinschaftlichen Teil der Liegenschaft betroffen habe. Unklar bleibe weiter die Finanzierung des Gartenhauses. Die eingereichten Rechnungen reichten jedenfalls nicht aus, um eine alleinige Tragung der ausgewiesenen Kosten durch den Pflichtigen zu belegen. Hinzu komme, dass die Kosten für das Gartenhausfundament in Höhe von Fr. ... beispielsweise im Rahmen der ordentlichen Steuererklärung als Abzug erfasst worden seien, weshalb diese im vorliegenden Verfahren nicht mehr als Anlagekosten berücksichtigt werden könnten.

E. 3.3

Hiergegen wendet der Pflichtige ein, die Schaffung eines Mehrwerts für die Liegenschaft durch den Bau des Gartenhauses sei unbestritten. Dieser Mehrwert hätte konsequenterweise

mindestens im Umfang seiner Stockwerkeigentumsquote von 255/1000 angerechnet werden müssen. Allerdings entspreche es vorliegend dem Normalfall, dass nur ein einziger Miteigentümer über die betreffende Wohnung Zugang zum Gartenhaus habe. Er habe das fragliche Dokument, welches ein entsprechendes Sonderrecht nachweise, zwischenzeitlich besorgen können. Was die Höhe des geschaffenen Mehrwerts anbelange, so habe die Steuerbehörde einen Wert von Fr. ... berechnet. Nach Abzug der Gartenunterhaltsarbeiten im Umfang von Fr. ... seien somit noch mindestens Fr. ... bei der Festsetzung der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Finanzierung des Gartenhauses könne von ihm nicht verlangt werden, von den übrigen Stockwerkeigentümern eine "Nichtbezahl-Bestätigung" beizubringen.

E. 3.4

Der Pflichtige reicht dem Verwaltungsgericht neu eine Kopie eines Auszugs des Grundbuchamts der Gemeinde B vom 17. Dezember 1992 ein. Diesem zufolge besteht am Standort des Gartenhauses seiner ehemaligen Liegenschaft effektiv ein ausschliessliches Nutzungsrecht für die dazugehörige Stockwerkeinheit. Da der eingereichte Grundbuchauszug einzig den bisher vertretenen Standpunkt des Pflichtigen im Verfahren untermauert, handelt es sich nicht um ein unzulässiges Novum, welches aus den Akten zu weisen wäre (vgl. E. 1.3). Folglich erbrachte der Pflichtige vor dem Verwaltungsgericht den Nachweis über ein ausschliessliches Nutzungsrecht am streitbetroffenen Gartenhaus. Infolgedessen kann auch davon ausgegangen werden, dass er die für das Gartenhaus angefallenen Kosten allein getragen hat, ist doch nicht ersichtlich, weshalb die übrigen Stockwerkeigentümer trotz seines ausschliesslichen Nutzungsrechts einen Teil der Kosten übernommen haben sollten. Allerdings bestehen hinsichtlich der Höhe der Kosten nach wie vor Unklarheiten. So bezifferte der Pflichtige die für das Gartenhaus getätigten Investitionen mit ca. Fr. ... Die aktenkundigen Rechnungen belegen diesen Gesamtbetrag jedoch nicht. Der Beleg der Kosten sowie entsprechende Zahlungsnachweise wären indes dem Pflichtigen obliegen, da es sich hierbei um steuermindernde Tatsachen handelt (vgl. E. 2.2). Ein solcher Nachweis wäre dem Pflichtigen etwa mittels Zahlungsbelegen in Form von Bankauszügen ohne Weiteres möglich gewesen. Hinzu kommt, dass der Pflichtige vorliegend weder bestreitet noch widerlegt, zumindest einen Teil der für das Gartenhaus angefallenen Kosten bereits im Rahmen der ordentlichen Steuererklärung als Unterhaltskosten in Abzug gebracht zu haben, weswegen die Kosten bei der Festsetzung der Grundstückgewinnsteuer nicht erneut steuermindernd berücksichtigt werden können. Diesbezüglich nicht bekannt sind jedoch wiederum sowohl der Totalbetrag der Kosten des Gartenhauses wie auch die Höhe von allfällig seitens des Pflichtigen bereits in Abzug gebrachten Unterhaltskosten. Die Beschwerde erweist sich diesbezüglich als unzureichend substantiiert, weshalb sie in diesem Punkt abzuweisen ist.

E. 4.1

Zu überprüfen bleibt die durch den Pflichtigen beanstandete vorinstanzliche Gerichtsgebühr.

E. 4.2

Gemäss § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 3. Juli 2018 (GebV VGr) bemisst sich die Gerichtsgebühr nach dem Zeitaufwand des Gerichts, der Schwierigkeit des Falls und dem Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse. Bei Verfahren mit bestimmbarem Streitwert richtet sich die Gerichtsgebühr nach dem

Streitwert, wobei das Gesetz einen Regelwert für die Gebühr vorsieht (vgl. § 3 Abs. 1 GebV VGr).

E. 4.3

Der Pflichtige erachtet die durch die Vorinstanz erhobene Gerichtsgebühr in Höhe von Fr. ... mit Blick auf den Streitwert als zu hoch. Indessen verkennt er, dass im vorinstanzlichen Verfahren gesamthaft nebst den Anlagekosten für das Gartenhaus in Höhe von Fr. ... weiter die Mäklerprovision im Umfang von 0,5 % des Verkaufspreises der Liegenschaft wie auch die Kosten für einen Kehrichtcontainerstandplatz streitig waren. Demgegenüber sind vor dem Verwaltungsgericht einzig noch Anlagekosten für das Gartenhaus in Höhe von Fr. ... umstritten, für welche (allein schon) die Minimalgebühr von Fr. 500.- als Gerichtsgebühr festzusetzen ist. Mit Blick auf den Streitwert, den Umfang des Streitgegenstandes sowie das der Vorinstanz diesbezüglich in eingeschränktem Rahmen zukommende Ermessen ist die vorinstanzliche Gerichtsgebühr nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist folglich vollumfänglich abzuweisen.

E. 5.1

Unter Verweis auf die vorstehenden Erwägungen ist die Gerichtsgebühr für das verwaltungsgerichtliche Verfahren auf Fr. 500.- festzusetzen.

E. 5.2

Beim dargelegten Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten dem Pflichtigen aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 StG) und es steht ihm keine Umtriebsentschädigung zu, zumal er eine solche auch nicht beantragt hat (§ 17 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 152 und § 153 Abs. 4 StG).

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