

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SR.2016.00022 vom 14. Dezember 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-12-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_SR.2016.00022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SR.2016.00022)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SR.2016.00022 du 14 décembre 2016

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT SR.2016.00022 del 14 dicembre 2016

## Regeste

Nachsteuern (Staats- und Gemeindesteuern 2004-2006) | Nachbesteuerung bei einer massiv unter Verkehrswert deklarierten Liegenschaft. [Die Pflichtigen deklarierten den Vermögenssteuerwert einer Liegenschaft weit unter dem Verkehrswert, obwohl sie erst am Vortag vor Unterzeichnung der Steuererklärung noch einen Kaufvorvertrag über dieselbe abgeschlossen hatten, der massiv über den deklarierten Steuerwert lag. Nachdem der grösste Teil der Liegenschaft tatsächlich verkauft wurde und das Steueramt nachträglich vom Inhalt des Kaufvortrags Kenntnis erhielt, auferlegte es den Pflichtigen eine Nachsteuer samt Busse.] Über die von den Pflichtigen beantragte Bussenreduktion ist in einem separaten Verfahren zu entscheiden (E. 1). Keine Gehörsverletzung durch die Vorinstanz (E. 2). Voraussetzungen einer Nachbesteuerung (E. 3). Vorliegend ist es aus zwei Gründen zu einer Unterbesteuerung der Pflichtigen gekommen. Einerseits haben diese nicht offengelegt, dass sich ihr zu versteuernder Anteil an der Liegenschaft infolge einer partiellen Erbteilung (spätestens in den strittigen Steuerperioden) von 10 auf 50 Prozent erhöht hat. Andererseits hat sich durch den Kaufvorvertrag und den nachfolgenden Verkauf manifestiert, dass für die (gesamte) Liegenschaft ein viel zu tiefer Steuerwert angenommen worden ist, welcher sich weit ausserhalb der gemäss bundesgerichtlichen Praxis zulässigen Bandbreite von 70 bis 100 Prozent des Verkehrswertes bewegte (E. 4). Da die Steuerbehörde auch im Rahmen ihrer Untersuchungspflicht nicht gehalten ist, Quervergleiche mit früheren Steuerperioden und anderen Steuerdossiers anzustellen, und da die Pflichtigen ihren steuerbaren Anteil an der Liegenschaft nicht korrekt deklarierten, ist auch eine neue Tatsache gegeben. Da jede Steuerperiode grundsätzlich eigenständig beurteilt wird, können die Pflichtigen aus einer abweichenden Beurteilung in einer früheren Steuerperiode nichts zu ihren Gunsten ableiten (E. 5). Ein Verschulden der steuerpflichtigen Person ist im Nachsteuerverfahren – anders als im Steuerhinterziehungsverfahren – nicht vorausgesetzt. Da auch die übrigen Voraussetzungen für eine Nachbesteuerung gegeben sind, ist der Rekurs abzuweisen (E. 6). Ausgangsgemässe Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen (E. 7). Abweisung des Rekurses.

## Erwägungen

### E. 2

Die Pflichtigen rügen eine wiederholte Gehörsverletzung durch die Vorinstanz, da diese es versäumt habe, dem Gemeindesteueramt F (erneut) eine Auflage zu stellen, welche Handänderungsanzeigen es an das kantonale Steueramt gesandt habe. Nachdem das Gemeindesteueramt der Stadt F jedoch bereits mit Eingabe vom 2. April 2015 klar bestätigt hat, keine Handänderungsanzeigen im Fall "E" an das kantonale Steueramt weitergeleitet zu haben, und sich eine entsprechende Handänderungsanzeige auch nicht im Steuerdossier der

Pflichtigen findet, ist nicht ersichtlich, was eine erneute Auflage gebracht hätte. Der Umstand, dass das Aktendossier der Pflichtigen allenfalls nicht immer optimal geführt wurde, lässt jedenfalls nicht den Schluss zu, dass die Angaben des Gemeindesteueramts falsch oder das Aktendossier der Pflichtigen diesbezüglich unvollständig ist. Die Vorinstanz hat deshalb zu Recht auf eine erneute Auflage an das Steueramt der Stadt F verzichtet und dies im angefochtenen Entscheid auch hinreichend begründet.

### **E. 3.1**

Ergibt sich aufgrund von Tatsachen oder Beweismitteln, die der Steuerbehörde nicht bekannt waren, dass eine Einschätzung zu Unrecht unterblieben oder eine rechtskräftige Einschätzung unvollständig ist, oder ist eine unterbliebene oder unvollständige Einschätzung auf ein Verbrechen oder ein Vergehen gegen die Steuerbehörde zurückzuführen, wird die nicht erhobene Steuer samt Zins als Nachsteuer eingefordert (§ 160 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons Zürich vom 8. Juni 1997 [StG]). Das Recht auf die Einleitung eines Nachsteuerverfahrens erlischt zehn Jahre nach Ablauf der Steuerperiode, für die eine Taxation zu Unrecht unterblieben oder eine rechtskräftige Taxation unvollständig geblieben ist. Das Recht auf die Festsetzung einer Nachsteuer erlischt 15 Jahre nach Ablauf der Steuerperiode, auf die sie sich bezieht (§ 161 StG).

### **E. 3.2**

Die Pflichtigen sind für die Steuerperioden 2004–2006 rechtskräftig eingeschätzt worden. Sodann wurde das Nachsteuerverfahren rechtzeitig eingeleitet und ist das Recht zur Festsetzung einer Nachsteuer noch nicht verwirkt. Zu prüfen ist damit, ob die Besteuerung unvollständig erfolgt ist und ob neue Tatsachen oder Beweismittel vorliegen, die zu einer Nachbesteuerung berechtigen.

### **E. 4.1**

Das kantonale Steueramt begründet eine Unterbesteuerung mit dem 2005 abgeschlossenen Kaufvorvertrag über Fr. ... und dem 2007 effektiv erzielten Verkaufspreis für die Liegenschaft E in Höhe von Fr. .... Entsprechend dem bundesgerichtlich vorgegebenen Ermessensspielraum haben sich Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften innerhalb einer Bandbreite von 70 % bis 100 % des Verkehrswerts zu bewegen (vgl. BGE 124 I 167; vgl. auch VGr, 26. Oktober 2005, SB.2005.00041, E. 2.3 und die Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden über die Bewertung von Liegenschaften und die Festsetzung der Eigenmietwerte ab Steuerperiode 2003 [Weisung 2003] vom 19. März 2003; § 21 Abs. 2 lit. a StG [für den Eigenmietwert]). Demgemäss legten die Vorinstanzen den Vermögenssteuerwert des zu versteuernden Anteils an der Liegenschaft E wie folgt fest: Verkaufspreis gemäss Grundbucheintrag vom 27.8.2007: Fr. ... hiervon 70 % Fr. ... hiervon 50 % (= [Nutzniessungs-] Anteil der Pflichtigen) Fr. ... Demnach ist es aus zwei Gründen zu einer Unterbesteuerung der Pflichtigen gekommen: Erstens haben diese in ihrer Steuerdeklaration nicht offengelegt, dass sich der zu versteuernde Anteil der Pflichtigen an der Liegenschaft E (spätestens) ab der Steuerperiode 2004 von ursprünglich 10 % auf 50 % erhöht hat, nachdem diese aufgrund einer partiellen Erbteilung mit ihrem Bruder die hälftige Nutzniessung an der Liegenschaft eingeräumt wurde. Zweitens hat sich durch den Kaufvorvertrag und den nachfolgenden Verkauf manifestiert, dass für die (gesamte) Liegenschaft ein viel tiefer Steuerwert angenommen worden ist, welcher sich weit ausserhalb der zulässigen Bandbreite von 70 %–100 % des Verkehrswerts bewegt.

### **E. 4.2**

Der Vermögenssteuerwert ist von der nutznießungsberechtigten Person zu versteuern (vgl. § 38 Abs. 2 StG), was auch von den Pflichtigen nicht in Abrede gestellt wird. Da die Pflichtige nach Abschluss eines Erbteilungsvertrags mit ihrem Bruder hälftig an der Liegenschaft E nutznießungsberechtigt war, musste sie deren Vermögenssteuerwert auch zur Hälfte versteuern. Da die Pflichtige gemäss eigenen Angaben fälschlicherweise davon ausging, wie bis anhin nur 10 % des Vermögenssteuerwerts der Liegenschaft E versteuern zu müssen, ist es im Umfang des nicht deklarierten Anteils von 40 % zu einer Unterbesteuerung gekommen.

#### **E. 4.3.1**

Gemäss § 39 Abs. 1 StG und Art. 14 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) ist das Vermögen zum Verkehrswert zu bewerten. Als Verkehrswert gilt der Preis, der hierfür im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am fraglichen Bewertungsstichtag mutmasslich zu erzielen gewesen wäre (objektiver Marktwert, vgl. Felix Richner et al., Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. A., Zürich 2013, § 39 N. 7). Gemäss § 39 Abs. 2 StG ist für die Bewertung von Grundstücken grundsätzlich eine formelmässige Bewertung vorgesehen, wobei jedoch den Qualitätsmerkmalen der Grundstücke, die im Fall der Veräusserung auch den Kaufpreis massgeblich beeinflussen würden, angemessene Rechnung zu tragen ist. Die Bewertung wird (für die hier im Streit stehenden Steuerperioden) durch die bereits erwähnte Weisung 2003 weiter konkretisiert. Die bundesgerichtliche und steuerrechtliche Praxis lässt eine gewisse Unterschreitung des Verkehrswerts bei der Liegenschaftsbewertung zu, solange der Steuerwert nicht weniger als 70 % des effektiven Verkehrswerts beträgt. Darüber hinausgehende Abweichungen sind jedoch bereits von Bundesrechts wegen zu korrigieren (vgl. E. 4.1 vorstehend). Rz. 79 und 82 der Weisung 2003 sehen entsprechend vor, dass der Verkehrswert aufgrund einer individuellen Schätzung auf 70 % des Verkehrswerts festzusetzen ist, wenn der Formelwert weniger als 70 % des Verkehrswerts beträgt. Hierbei ist gemäss Rz. 80 der Weisung 2003 insbesondere auf einen zeitnahen Kaufpreis der Liegenschaft abzustellen. Gerade bei Bauland für industrielle oder gewerbliche Bauten kann eine harmonisierungskonforme Liegenschaftsbewertung anhand von Formelwerten schwierig sein, da es an einer ausreichenden Zahl von Vergleichshandlungen in den einzelnen Gemeinden mangelt (vgl. Weisung 2003, Rz. 8).

#### **E. 4.3.2**

Bei der Liegenschaft E handelt es sich um insgesamt rund 42'000 m<sup>2</sup> Bauland in der Industriezone von F, wovon rund 35'000 m<sup>2</sup> mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 27. August 2007 zu einem Verkaufspreis von Fr. ... verkauft wurden. Bei bebauten Grundstücken in der Industrie- und Gewerbezone von F sieht die Formelberechnung der Weisung 2003 (Rz. 14 f. und Anhang) grundsätzlich einen Quadratmeterpreis von Fr. 350.- vor, woraus sich für die Liegenschaft E ein Formelwert von knapp Fr. ... ergeben würde. Bei einem (weitgehend) unbebauten Grundstück findet gemäss Weisung 2003 sogar ein Quadratmeterpreis von Fr. 440.- zur Berechnung des Landwerts Anwendung. Wie sich aus dem Kaufvorvertrag (inkl. Kaufrechtsvertrag) vom 29. September 2005 sowie dem 2007 tatsächlich erzielten Verkaufspreis ergibt, wäre ein für die Liegenschaft E in den fraglichen Steuerperioden offenbar auch Kaufpreis von über Fr. ... zu erzielen gewesen, zumal ein (kleinerer) Teil der Liegenschaftsfläche nicht einmal Gegenstand des Verkaufs war und sich keine Hinweise darauf finden, dass der bezahlte Kaufpreis nicht zu üblichen Marktbedingungen erfolgt sein könnte. Entgegen der Ansicht der Pflichtigen verpflichtete

der am 29. September 2005 öffentlich beurkundete Kaufvorvertrag die Parteien auch ausdrücklich zum Abschluss eines Kaufvertrages, welcher lediglich von der Einholung einer rechtskräftigen Baubewilligung abhängig gemacht wurde. Jedenfalls war schon der Kaufvorvertrag geeignet, die bisherige Liegenschaftenbewertung ernsthaft infrage zu stellen. Es erscheint damit weder willkürlich noch rechtsungleich und bundesrechtlich sogar geboten, wenn das kantonale Steueramt den Verkehrswert der Liegenschaft anhand des 2007 erzielten Verkaufspreises auf Fr. ... (70 % des Verkaufspreises) festlegte und der Pflichtigen hiervon Fr. ... (entsprechend ihrem 50-prozentigen Nutznießungsanteil) anrechnete. Da sich Liegenschaftswerte ohne äussere Einflüsse (wie z. B. bei einer Umzonung oder einer massiv besseren Erschliessung) in der Regel nicht sprunghaft verändern und da die spätere Käuferin der Liegenschaft sich bereits 2005 (vorbehaltlich der Erteilung einer Baubewilligung) zum Kauf der Liegenschaft E verpflichtete, erscheint es auch keineswegs willkürlich, dass das kantonale Steueramt retrospektiv bereits ab der Steuerperiode 2004 diesen höheren Vermögenssteuerwert zugrunde legte. So ist aufgrund der Weisung 2003 und der harmonisierungsrechtlichen Vorgaben auch kaum davon auszugehen, dass die Steuerbehörde den Vermögenssteuerwert der Liegenschaft bei der Steuereinschätzung 2004 auf dem deklarierten tiefen Niveau hätte belassen können, hätte sie rechtzeitig vom abgeschlossenen Kaufvorvertrag erfahren. Zwar ist den Pflichtigen zuzustimmen, dass Ziff. 2.4 der Nachsteuerverfügung des kantonalen Steueramts vom 5. Dezember 2014 den Sachverhalt nicht in allen Teilen richtig wiedergibt, indem einerseits der 2006 deklarierte Vermögenssteuerwert falsch beziffert (Fr. ... statt Fr. ...) und fälschlicherweise behauptet wird, dass die Pflichtigen 2004 keine Steuererklärung eingereicht hätten. Die Nachsteuerberechnung selbst erfolgte jedoch korrekt. Eine Unterbesteuerung liegt damit zweifellos vor, liegen die von den Pflichtigen angegebenen Vermögenssteuerwerte von Fr. ... (Steuerperioden 2004 und 2005) bzw. Fr. ... (Steuerperiode 2006) doch weit unter dem Kaufpreis des Kauf(vor)vertrags und der bundesrechtlich noch tolerierbaren Bandbreite von Bewertungsabweichungen. Zu prüfen bleibt, ob neue Tatsachen oder Beweismittel vorhanden sind, welche eine Nachbesteuerung zu rechtfertigen vermögen.

### **E. 5.1**

Massgebend für die Beurteilung der Frage, ob der gesetzeswidrige Steuerausfall aufgrund neuer Tatsachen oder Beweismittel entdeckt worden ist, ist der Aktenstand im Einschätzungsz eitpunkt. Zum relevanten Aktenstand gehören praxisgemäss nur die Akten der aktuellen Steuerperiode, ohne dass bar besondere r Veranlassung Quervergleiche mit anderen Steuerpflichtigen vorzunehmen oder im Steuerdossier nach ergänzenden Unterlagen zu suchen ist. Tatsachen, die damals aus den Akten nicht ersichtlich waren, gelten als neu, selbst wenn sie die Steuerbehörde bei besserer Untersuchung hätte erfahren können. Denn diese braucht sich zwar nicht auf die Richtigkeit der Steuererklärung oder andere Angaben des Steuerpflichtigen zu verlassen, darf es aber in der Regel ohne Verletzung ihrer Untersuchungspflicht tun. Sie darf vermuten, dass die steuerpflichtige Person richtig deklariert und wahrheitsgemäss Auskunft erteilt hat. Die Steuerbehörde kann und muss den Sachverhalt, das Gebot des rechtlichen Gehörs vorbehalten, nicht nach allen Richtungen ausleuchten. Nur wenn sie einen als erheblich erkennbaren, aber noch unklaren oder unvollständigen Sachverhalt nicht weiter geklärt hat, sind die betreffenden, nachträglich festgestellten Tatsachen nicht neu. Die Unklarheit oder Unvollständigkeit des als erheblich erkennbaren Sachverhalts muss jedoch offensichtlich sein, d. h. in die Augen springen. Die versäumte Sachverhaltsabklärung bedingt mit anderen Worten eine grobe Missachtung der

Untersuchungspflicht durch den Steuerkommissär, die den Kausalzusammenhang zwischen der ungenügenden Deklaration und der ungenügenden Veranlagung unterbricht (vgl. VGr, 23. Juli 2014, SR.2013.00016, E. 1.2 ; VGr, 11. Mai 2016, SR.2015.00021, E. 2.2 ; BGr, 10. Juni 2008, 2C\_21/2008, E. 2.3; vgl. auch Peter Locher, Kommentar zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, III. Teil, Art. 192–222 DBG, Basel 2015, Art. 151 DBG N. 20 ff.; Martin Zweifel/Hugo Casanova, Schweizerisches Steuerverfahrensrecht, Direkte Steuern, Zürich etc. 2008, § 26 Rz. 12 ff.; Richner et al., § 160 StG N. 19 ff.).

### **E. 5.2**

Aus der Steuerdeklaration der Pflichtigen ging nicht hervor, dass die Pflichtige (spätestens) ab 2004 hälftig nutznießungsberechtigt an der Liegenschaft E war. Diesbezüglich liegt ohne Weiteres eine neue Tatsache vor.

### **E. 5.3**

Die Selbstdeklaration der Pflichtigen weicht zudem massiv von der Formelbewertung gemäss der bereits mehrfach erwähnten Weisung 2003 ab. Da die Pflichtigen aber die Grösse des Grundstücks in ihren Steuererklärungen 2004 – 2006 nie angegeben und auch sonst keine Belege hierzu eingereicht haben, war die offenkundig bereits anhand einer Formelbewertung viel zu tiefe Bewertung für die Steuerbehörde aus dem relevanten Aktenstand zum Einschätzungszeitpunkt zunächst nicht ohne Weiteres erkennbar. Erst im Steuerdossier 2006 findet sich u. a. eine für die Steuerperiode 2003 erstellte und auf der Weisung 2003 basierende Neubewertung der Liegenschaft "G-Strasse 01" in F, welche an die Schwester der Pflichtigen adressiert war. Die Liegenschaft "G-Strasse 01" ist hierbei identisch mit der Liegenschaft E, was sich jedoch erst aus dem Abgleich der Kat.-Nr. ergibt. Gemäss Rekursantwort des kantonalen Steueramts vom 29. September 2016 handelt es sich bei diesem Dokument (und weiteren "im Bündel" im Steuerdossier 2006 abgelegten Unterlagen) um eine mangels erkannter Relevanz "ad acta" gelegte Meldung aus einem anderen Steuerdossier und nicht um eine von der Pflichtigen selbst eingereichte Beilage. Jedenfalls verweisen die Pflichtigen in ihrer Steuererklärung – im Gegensatz zu ihren übrigen Steuerunterlagen – nirgends auf einen entsprechenden Beleg und wird auch in der Rekurschrift nicht geltend gemacht, dass die erwähnte Neubewertung eine Steuerbeilage der Pflichtigen gewesen sei. Sodann weicht sowohl der Adressat als auch die Grundstückbezeichnung des Dokuments von der Steuerdeklaration der Pflichtigen ab, sodass der entsprechende Konnex der Einschätzungsbehörde auch nicht offenkundig ins Auge hätte springen müssen, selbst wenn sie allenfalls bereits bei der Steuereinschätzung 2006 über die erwähnte Neubewertung der Liegenschaft "G-Strasse 01" verfügte. Unbestrittenermassen haben die Pflichtigen den Steuerbehörden gegenüber auch nicht selbst offengelegt, einen Kaufvorvertrag bzw. später einen Kaufvertrag über die Liegenschaft abgeschlossen zu haben. Die Steuerbehörde erhielt hiervon vielmehr erst im Rahmen eines Nachsteuerverfahrens gegen den Bruder der Pflichtigen Kenntnis. Wie bereits ausgeführt wurde, war die Steuerbehörde im Rahmen ihrer Untersuchungspflicht nicht gehalten, Quervergleiche mit früheren Steuerperioden und den Steuerdossiers der Geschwister der Pflichtigen anzustellen. Bei einem Massengeschäft wie die Steuereinschätzung würden derartige Abgleiche die Kapazitäten der Steuerverwaltung auch regelmässig überstrapazieren. Das schweizerische Steuersystem basiert massgeblich auf der Selbstdeklaration der Steuerpflichtigen und dem diesen damit entgegengebrachten Vertrauensvorschuss. Nicht zuletzt im Interesse der (ehrlichen) Steuerzahler dürfen die Steuerbehörden grundsätzlich auf eine vollständige und wahrheitsgemässe Deklaration

vertrauen und müssen den Steuerpflichtigen nicht mit stetem Misstrauen begegnen. Als Kehrseite dieses Vertrauensvorschusses sind aber auch die Steuerpflichtigen in der Pflicht, mit ihrer Selbstdeklaration für eine korrekte Besteuerung zu sorgen und allfällige Irrtümer der Steuerbehörde auszuräumen, insbesondere wenn sie diese mit einer unvollständigen Deklaration selbst herbeigeführt haben (vgl. § 135 Abs. 1 StG). Kommt hinzu, dass ein Abgleich mit früheren Steuerunterlagen vorliegend die Steuerbehörde auch gerade darin hätte bestärken können, dass der von den Pflichtigen deklarierte Steuervermögenswert korrekt sein muss. So ist in einer Beilage zur Steuererklärung 2003 ("Gesamtübersicht Erbgemeinschaft H") der Wert der gesamten Liegenschaft E mit Fr. ... angegeben, woraus sich bei dem von den Pflichtigen in der Steuerperiode 2005 angegebenen Anteil von 10 % der in den Jahren 2004 und 2005 deklarierte Steuervermögenswert von Fr. ... ergibt. Dass das kantonale Steueramt in einem Einschätzungsvorschlag vom 6. März 2008 für die (vorliegend nicht im Streit stehenden) Staats- und Gemeindesteuern 2003 letztlich gleichwohl einen höheren Vermögenssteuerwert (Fr. ... bzw. 70 % von 10 % von Fr. ...) annahm, ist hingegen nicht entscheidend. So liegt auch ein Vermögenssteuerwert von Fr. ... massiv unter dem Verkehrswert der Liegenschaft, was für die Pflichtigen aufgrund des abgeschlossenen Kaufvorvertrags ohne Weiteres erkennbar war, aus ihrer Selbstdeklaration hingegen nicht hervorging. Da jede Steuerperiode grundsätzlich eigenständig beurteilt wird, können die Pflichtigen aus einer abweichenden Beurteilung in einer früheren Steuerperiode nichts zu ihren Gunsten ableiten. Selbst wenn die Einschätzungen 2003 und 2004 – wie von den Pflichtigen behauptet – zusammen vorgenommen worden wären, wäre es in erster Linie an den Pflichtigen gewesen, die für sie erkennbar viel zu tiefe Einschätzung richtigzustellen, welche sie mit ihrer Deklaration selbst verursacht haben. Sodann erscheint es vertretbar aber keineswegs zwingend, wenn im Nachsteuerverfahren zugunsten der Pflichtigen gleichwohl berücksichtigt wurde, dass die Steuerperioden 2003 und 2004 am gleichen Tag eingeschätzt wurden und deshalb bei der Steuereinschätzung 2004 vom gleichen Vermögenssteuerwert (Fr. ...) wie im Vorjahr hätte ausgegangen werden können.

## **E. 6**

Die Nachsteuer dient einzig dem Zweck, einen Steuerausfall des Gemeinwesens als Folge einer vorangegangenen Unterbesteuerung auszugleichen. Ein Verschulden der steuerpflichtigen Person ist damit – anders als im Steuerhinterziehungsverfahren – nicht vorausgesetzt (vgl. Richner et al., § 160 N. 8). Damit kann im vorliegenden Nachsteuerverfahren offen bleiben, ob die Pflichtigen bewusst viel zu tiefe Vermögenssteuerwerte für die Liegenschaft E deklarierten. Somit ist auch unerheblich, ob den Pflichtigen eine (allfällige) Unkenntnis über die Höhe des zu versteuernden Anteils oder den tatsächlichen Vermögenssteuerwert vorzuwerfen ist. Inwieweit die Pflichtigen um die Steuerpflicht einer (lediglich) nutzniessungsberechtigten Person wissen mussten, spielt damit für das vorliegende Nachsteuerverfahren keine Rolle und ist erst im parallel eingeleiteten Verfahren betreffend Steuerhinterziehung (GB.2016.00006) näher auszuleuchten. Entsprechend unwesentlich ist auch der Umstand, dass die Steuerpflichtigen ihre Steuererklärung 2004 bereits vor Unterzeichnung des Kaufvorvertrags ausgefüllt haben wollen: Zum einen bestätigt die steuerpflichtige Person mit der Unterzeichnung der Steuererklärung deren Vollständigkeit und Richtigkeit, und ist die steuerpflichtige Person selbst nach Einreichung gehalten, die Einschätzungsbehörde über alle einschätzungsrelevanten Tatsachen zu informieren, welche ihre ursprüngliche Selbstdeklaration in Frage stellen könnten. Zum anderen ist es für die Nachbesteuerung ohnehin irrelevant, ob den Steuerpflichtigen ihre mangelhafte Selbstdeklaration vorgeworfen werden kann. Damit ist der Rekurs sowohl hinsichtlich des

Hauptantrags als auch in Bezug auf die (Sub-)Eventualbegehren abzuweisen.

**E. 7**

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten den Pflichtigen aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 162 Abs. 3 StG) und steht diesen keine Partei entschädigung zu (§ 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 in Verbindung mit § 152 und § 162 Abs. 3 StG ; vgl. auch Richner et al., § 162 N. 49 ). Eine Parteientschädigung ist auch dem kantonalen Steueramt nicht zuzusprechen, nachdem nicht ersichtlich ist, inwieweit diesem durch das vorliegende Verfahren besondere Umtrie be entstanden sind, welche ausserhalb der üblichen Amtstätigkeit gelegen wären.

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