



Urteil vom 12. Januar 2026

mitgeteilt am 16. Januar 2026

Referenz VR2 25 54

Instanz Zweite verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Seiler, Vorsitz
 Righetti und Audétat
 Merlo, Aktuarin

Parteien **A._____ und B._____**
 Beschwerdeführer

 gegen

Gemeinde C._____
 Beschwerdegegnerin

Gegenstand Handänderungssteuer

Sachverhalt

A. Mit Kaufvertrag vom 8. Juli 2025 verkaufte B._____ das Grundstück Nr. Z.1._____ in der Gemeinde C._____ (Stockwerkeigentumswohnung, 181/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Nr. Z.2._____, D._____, C._____) zum Kaufpreis von CHF 1'430'000.00 an A._____. Gemäss Ziff. 7 der weiteren Vertragsbestimmungen bezahlen Verkäuferschaft und Käuferschaft die Handänderungssteuer je zur Hälfte.

B. Mit Veranlagungsverfügungen vom 14. August 2025 stellte die Gemeinde C._____ an B._____ und A._____ eine Handänderungssteuer von je CHF 14'300.00 in Rechnung.

C. Mit gemeinsamem Schreiben vom 28. August 2025 stellten B._____ und A._____ an die Gemeinde C._____ ein "*Gesuch um Befreiung von der Handänderungssteuer*".

D. Mit zwei getrennten, aber gleichlautenden Entscheiden vom 25. September 2025 wies die Gemeinde C._____ das Gesuch ab.

E. B._____ und A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) erhoben am 30. September 2025 (Posteingang) gemeinsam Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag, in Aufhebung des Gemeindeentscheids vom 25. September 2025 seien die Veranlagungsverfügungen und die Rechnungen betreffend Handänderungssteuer ersatzlos aufzuheben.

F. Mit Verfügung vom 13. Oktober 2025 erhob das Obergericht einen Kostenvorschuss von CHF 2'000.00, der fristgerecht bezahlt wurde.

G. Die Gemeinde C._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) beantragt mit Vernehmlassung vom 11. November 2025, die Beschwerde sei abzuweisen.

Erwägungen

1. Gemäss Art. 29 Abs. 1 GKStG (BR 720.200) kann gegen Verfügungen in Anwendung dieses Gesetzes bei der Veranlagungsbehörde schriftlich Einsprache erhoben werden. Gegen den Einspracheentscheid kann die steuerpflichtige Person innert 30 Tagen seit Zustellung beim Obergericht schriftlich Beschwerde erheben (Art. 29 Abs. 2 GKStG; vgl. auch Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG [BR 370.100]). Vorliegend hat die Gemeinde das "*Gesuch um Befreiung von der Handänderungssteuer*" mit Recht als Einsprache gegen die Veranlagungsverfügungen vom 14. August 2025 behandelt. Die Entscheide vom 25. September 2025 sind daher

Einspracheentscheide, die beim Obergericht anfechtbar sind. Die Beschwerdeführer sind als Steuerpflichtige dazu legitimiert (Art. 50 VRG). Auf die im Übrigen frist- (Art. 29 Abs. 2 GKStG) und formgerechte (Art. 38 VRG) Beschwerde ist einzutreten.

2.1. Gemäss Art. 7 GKStG erhebt die Gemeinde bei Handänderung eines in der Gemeinde gelegenen Grundstücks eine Handänderungssteuer nach den Bestimmungen dieses Gesetzes (vgl. auch Art. 1 Abs. 1 lit. d des Steuergesetzes der Gemeinde C._____). Als Handänderung gilt jede Übertragung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück (Art. 8 Abs. 1 GKStG). Gewisse Handänderungen sind gemäss Art. 9 GKStG von der Handänderungssteuer befreit, so u.a. Handänderungen zufolge Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnisses, Erbvorbezuges und Schenkung (Abs. 1 lit. a).

2.2. Im Kaufvertrag wurde ein Kaufpreis von CHF 1'430'000.00 vereinbart, zahlbar auf ein auf die Verkäuferschaft lautendes Bankkonto. Irgend ein Hinweis auf eine Erb- oder Schenkungskomponente findet sich im Vertrag nicht. Ihr Befreiungsgesuch vom 28. August 2025 hatten die Beschwerdeführer damit begründet, die Übertragung sei innerhalb der Familie unentgeltlich erfolgt; der Kaufpreis sei ausschliesslich durch Verrechnung eines bestehenden privaten Familiendarlehens zwischen den Beteiligten beglichen worden. Wirtschaftlich liege eine unentgeltliche Zuwendung (Schenkungs/Erbvorbezug) vor. Der Grund liege darin, dass der Käufer die ursprüngliche Transaktion/Kauf aus gesundheitlichen Gründen nicht habe durchführen können. Familieninterne unentgeltliche Handänderungen seien von der Handänderungssteuer befreit. Die Verrechnung eines internen Familiendarlehens ohne Mittelzufluss sei den unentgeltlichen Vorgängen gleichzustellen. In der Beschwerde vor Obergericht machen die Beschwerdeführer geltend, die Übertragung durch familieninterne Darlehensverrechnung sei keine wirtschaftliche Eigentumsübertragung. Sie legen sodann einen Darlehensvertrag vom 5. Januar 2021 vor, wonach A._____ an B._____ ein zu 1.40 % verzinsliches Darlehen von CHF 1'430'000.00 gewährt. Das Darlehen wird mit einem Schuldbrief auf der Wohnung D._____, C._____, gesichert. Der Vertrag enthält zudem eine Klausel, wonach der Darlehensgeber die Übertragung dieser Wohnung verlangen kann. Handschriftlich ist auf dem Vertrag vermerkt, das Darlehen sei durch Verrechnung mit dem Eigentumsübertrag vom 8. Juli 2025 aufgehoben worden. Die Beschwerdeführer legen ferner das Schuldenverzeichnis der Beschwerdeführerin in der Steuererklärung für das Jahr 2022 vor, woraus u.a. eine Schuld von CHF 1'430'000.00 gegenüber dem Beschwerdeführer hervorgeht.

2.3. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer liegt kein Steuerbefreiungstatbestand vor, auch wenn ihrer Darstellung in der Beschwerde gefolgt wird: Mit dem im Jahre 2021 gewährten Darlehen wurde zulasten der Beschwerdeführerin eine Darlehensschuld von CHF 1'430'000.00 begründet, die als solche auch steuerlich ausgewiesen wurde. Die Verrechnung ist eine Form der Schuldtilgung (Art. 120 und 124 OR), vergleichbar mit einer Barzahlung. Mit dem Verkauf der Wohnung und der Verrechnung des Darlehens mit dem Kaufpreis hat die Beschwerdeführerin einerseits das Eigentum an der Wohnung an den Beschwerdeführer übertragen und andererseits ihre Darlehensschuld getilgt. Das wirtschaftliche Ergebnis ist dasselbe, wie wenn die Parteien gar nie einen Darlehensvertrag geschlossen hätten, sondern der Käufer den Kaufpreis in bar der Verkäuferin bezahlt hätte. In beiden Fällen wird die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über die Wohnung an den Beschwerdeführer übertragen. Dass bei einer Verrechnung kein Bargeld fliesst, bedeutet nicht, dass die Übertragung unentgeltlich erfolgt wäre, wie die Beschwerdeführer annehmen. Das Entgelt für die Wohnung besteht in der Aufhebung der Darlehensschuld. In diesem Umfang wird die wirtschaftliche Lage der Beschwerdeführerin verbessert. Eine Schenkung (Art. 9 Abs. 1 lit. a GKStG) liegt nicht vor. Ein anderer Befreiungstatbestand wird von den Beschwerdeführern nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich.

3. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet. Die unterliegenden Beschwerdeführer tragen die Kosten des Verfahrens (Art. 73 Abs. 1 VRG). Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegenden Beschwerdegegnerin wird keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 78 Abs. 2 VRG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	1'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	136.00
		<hr/>
Total	CHF	1'136.00
		<hr/> <hr/>

gehen unter solidarischer Haftbarkeit zulasten von A. _____ und B. _____ und werden mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss von CHF 2'000.00 verrechnet. Der Restbetrag von CHF 864.00 des Kostenvorschusses wird A. _____ und B. _____ zurückerstattet.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. [Rechtsmittelbelehrung]

5. [Mitteilungen]