



## Urteil vom 8. September 2026

mitgeteilt am 15. September 2026

Referenz VR2 26 39

Instanz Zweite verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Aebli, Vorsitz  
Hemmi, Aktuarin

Parteien **A.\_\_\_\_\_ GmbH**  
Beschwerdeführerin  
vertreten durch B.\_\_\_\_\_ AG

gegen

**Gemeinde C.\_\_\_\_\_**  
Beschwerdegegnerin  
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Stefan Metzger

Gegenstand Handänderungssteuer (Revisionsgesuch)

## Sachverhalt

A. Die D.\_\_\_\_\_ AG verkaufte das in der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ gelegene Grundstück Nr. Z1.\_\_\_\_\_ zum Preis von CHF 1'100'000.00 an die A.\_\_\_\_\_ GmbH (Handänderungsdatum: 11. April 2025).

B. Mit Veranlagungsverfügung vom 19. Mai 2025 veranlagte das Gemeindesteueramt C.\_\_\_\_\_ die Handänderungssteuer von CHF 22'000.00 (Steuersatz 2 %) zulasten der A.\_\_\_\_\_ GmbH. Diese Veranlagungsverfügung erwuchs unangefochten in Rechtskraft und die eingeforderte Handänderungssteuer wurde bezahlt.

C. Mit E-Mail vom 21. Februar 2026 teilte E.\_\_\_\_\_, Verwaltungsratsmitglied der D.\_\_\_\_\_ AG, dem Gemeindesteueramt C.\_\_\_\_\_ insbesondere mit, dass für die Übertragung des Grundstücks Nr. Z1.\_\_\_\_\_ von der D.\_\_\_\_\_ AG auf die A.\_\_\_\_\_ GmbH keine Handänderungssteuer geschuldet sei, da es sich um die gleichen wirtschaftlich Berechtigten handle.

D. Nachdem das Gemeindesteueramt C.\_\_\_\_\_ daraufhin die A.\_\_\_\_\_ GmbH aufgefordert hatte, die E-Mail von einer zeichnungsberechtigten bzw. bevollmächtigten Person unterzeichnen zu lassen, reichte die B.\_\_\_\_\_ AG am 8. Mai 2026 weitere Unterlagen ein.

E. Am 5. Juni 2026 trat das Gemeindesteueramt C.\_\_\_\_\_ auf das Revisionsgesuch der A.\_\_\_\_\_ GmbH nicht ein.

F. Dagegen liess die A.\_\_\_\_\_ GmbH (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am 7. Juli 2026 Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden erheben und sinngemäss die Aufhebung des Nichteintretensentscheids und die Rückweisung an das Gemeindesteueramt C.\_\_\_\_\_ zur materiellen Beurteilung beantragen. Zur Begründung brachte sie im Wesentlichen vor, der Gemeinde habe klar sein müssen, dass es sich bei der Handänderung des Grundstücks Nr. Z1.\_\_\_\_\_ um eine nicht handänderungssteuerpflichtige Transaktion gehandelt habe.

G. Mit Verfügung vom 9. Juli 2026 setzte die Vorsitzende einen Kostenvorschuss von CHF 1'000.00 fest, der fristgerecht bezahlt wurde.

H. Auf die Durchführung eines Schriftenwechsels wurde verzichtet.

## Erwägungen

1.1. Gemäss Art. 29 Abs. 2 GKStG (BR 720.200) kann die steuerpflichtige Person gegen Einsprache- und Revisionsentscheide von Gemeinden innert 30 Tagen seit Zustellung beim Obergericht des Kantons Graubünden schriftlich Beschwerde erheben (vgl. auch Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG [BR 370.100]). Der angefochtene Entscheid vom 5. Juni 2026, mit welchem das Gemeindesteuernamt C.\_\_\_\_\_ auf das Revisionsgesuch der Beschwerdeführerin nicht eingetreten ist (vgl. act. B.1), stellt somit ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem angerufenen Gericht dar. Als formelle und materielle Adressatin des angefochtenen Entscheids ist die Beschwerdeführerin überdies berührt und sie weist ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung auf (Art. 50 VRG). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

1.2. Nach Art. 43 Abs. 3 lit. b VRG entscheidet das Obergericht in einzelrichterlicher Kompetenz, wenn namentlich ein Rechtsmittel offensichtlich unbegründet ist. Da dies – wie nachfolgend dargestellt – hier zutrifft, ist die vorliegende Streitigkeit einzelrichterlich zu entscheiden.

2. Streitgegenstand bildet die Frage, ob das Gemeindesteuernamt C.\_\_\_\_\_ zu Recht auf das Revisionsgesuch der Beschwerdeführerin nicht eingetreten ist. Kommt die Beschwerdeinstanz zum Schluss, dass auf das Revisionsgesuch hätte eingetreten werden müssen, ist die Beschwerde gutzuheissen und der Fall zur materiellen Beurteilung an die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ zurückzuweisen. Andernfalls muss die Beschwerde abgewiesen und der vorinstanzliche Nichteintretensentscheid bestätigt werden (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 24 18 vom 19. November 2024 E. 2, A 23 28 vom 11. Dezember 2023 E. 3.3 und A 22 7 vom 21. Juni 2022 E. 2; siehe ferner RICHNER/FREI/KAUFMANN/ROHNER, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Aufl. 2021, § 147 N 43).

3.1. Die Voraussetzungen für eine Revision von rechtskräftigen Veranlagungsverfügungen betreffend Gemeindesteuern ergeben sich aus Art. 1 Abs. 2 GKStG i.V.m. Art. 141 f. StG (BR 720.000). Die zuletzt genannten Bestimmungen sind gegenüber der allgemeinen Gesetzesbestimmung zur Revision von Entscheiden gemäss Art. 67 VRG als *lex specialis* zu betrachten, auch wenn eine weitgehende inhaltliche Übereinstimmung vorliegt. Dementsprechend kann zur Auslegung von Art. 141 f. StG auch Art. 67 VRG hilfsweise beigezogen werden, zumal es sich dabei um die Kodifizierung von diesbezüglich allgemein geltenden

Verfassungsgrundsätzen handelt. Darüber hinaus lehnt sich die Formulierung der Bestimmung über die Revision im kantonalen StG inhaltlich stark an diejenigen von Art. 147 DBG (SR 642.11) sowie Art. 51 StHG (SR 642.14) an (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 23 28 vom 11. Dezember 2023 E. 3.4.1).

3.2. Gemäss Art. 141 Abs. 1 StG können rechtskräftige Veranlagungsverfügungen sowie Einsprache- und Beschwerdeentscheide auf Antrag oder von Amtes wegen zugunsten des Steuerpflichtigen revidiert werden, wenn nachträglich erhebliche Tatsachen oder entscheidende Beweismittel entdeckt werden (lit. a), die erkennende Behörde erhebliche Tatsachen oder entscheidende Beweismittel, die ihr bekannt waren oder bekannt sein mussten, ausser acht gelassen oder in anderer Weise Verfahrensgrundsätze verletzt hat (lit. b) oder ein Verbrechen oder Vergehen die Verfügung oder den Entscheid beeinflusst hat (lit. c). Die Revision ist gemäss Art. 141 Abs. 2 StG ausgeschlossen, wenn der Antragsteller bei der ihm zumutbaren Sorgfalt schon im ordentlichen Verfahren hätte geltend machen können, was er als Revisionsgrund vorbringt.

3.3. Darin äussert sich die Subsidiarität der Revision als ausserordentliches Rechtsmittel gegenüber den ordentlichen Rechtsmitteln. Es kann nicht Zweck des Revisionsverfahrens sein, das im ordentlichen (Rechtsmittel-)Verfahren Versäumnisse oder vermeidbare Unterlassungen nachzuholen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind hohe Anforderungen an das Mass der Sorgfalt zu stellen. So ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Steuerpflichtige seine eigenen finanziellen Verhältnisse kennt und er nach Erhalt der Veranlagungsverfügung diese überprüft sowie allfällige Mängel rechtzeitig rügt. Nachlässig bzw. nicht mit der nötigen Sorgfalt handelt namentlich, wer nach Ermessen veranlagt wird, weil er nicht rechtzeitig die zur Veranlagung notwendigen Angaben gemacht und Unterlagen vorgelegt hat. Dasselbe gilt, wenn Steuerpflichtige im ordentlichen Verfahren den Sachverhalt nicht vollständig dargestellt, Beweismittel nicht bezeichnet oder die Nachprüfung unterlassen haben, dass das veranlagte Einkommen nicht mit den von ihnen tatsächlich erzielten Einkünften übereinstimmt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 9C\_656/2022 vom 24. März 2023 E. 2.3.1 f. m.w.H.). Aus dem Blickwinkel des Revisionsverfahrens sind die Gründe für die Verletzung der zumutbaren Sorgfalt unerheblich. Allfällige Fehleinschätzungen und Unkenntnis der Rechtslage des Vertreters des Steuerpflichtigen sind Letzterem anzulasten (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 24 18 vom 19. November 2024 E. 3.7 und A 23 28 vom 11. Dezember 2023 E. 3.4.4; siehe auch LOOSER, in: Zweifel/Beusch [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen

Steuerrecht, Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, 4. Aufl. 2022, Art. 51 N 26a).

4.1. Vorliegend trat das Gemeindesteueramt C.\_\_\_\_\_ am 5. Juni 2026 auf das Revisionsgesuch der Beschwerdeführerin nicht ein, wobei es zur Begründung im Wesentlichen ausführte, der behauptete Umstand, dass vorliegend keine Handänderungssteuerpflicht gegeben sei, hätte bei Anwendung der zumutbaren Sorgfalt ohne Weiteres schon im Rahmen des Einspracheverfahrens und damit im ordentlichen Veranlagungsverfahren geltend gemacht werden können (vgl. angefochtener Entscheid vom 5. Juni 2026 [act. B.1] Ziff. 6). Insofern berief sich das Gemeindesteueramt C.\_\_\_\_\_ im angefochtenen Nichteintretensentscheid auf Art. 141 Abs. 2 StG. Damit setzt sich die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift vom 7. Juli 2026 nicht auseinander (vgl. act. A.1). Insbesondere wird weder dargetan noch ist ersichtlich, dass es der Beschwerdeführerin bei Anwendung der ihr zumutbaren Sorgfalt nicht möglich gewesen wäre, den von ihr behaupteten Umstand einer nicht handänderungssteuerpflichtigen Transaktion infolge wirtschaftlicher Identität bereits im Rahmen des ordentlichen Veranlagungs- bzw. Einspracheverfahrens vorzubringen (vgl. Veranlagungsverfügung des Gemeindesteueramts C.\_\_\_\_\_ vom 19. Mai 2025 [act. B.2], worin in der Rechtsmittelbelehrung auf die Möglichkeit der Erhebung einer Einsprache hingewiesen wurde). Insofern ist diesbezüglich von einer Nachlässigkeit seitens der Beschwerdeführerin auszugehen. Wie bereits dargelegt (vgl. Erwägung 3.3 hiavor), dient die Revision nicht dazu, im ordentlichen (Rechtsmittel-)Verfahren Versäумtes oder vermeidbare Unterlassungen nachzuholen (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 9C\_674/2021 vom 20. März 2023 E. 3.3.5; siehe ferner Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 24 18 vom 19. November 2024 E. 3.6 und A 23 28 vom 11. Dezember 2023 E. 3.5, je m.w.H.). Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass das Gemeindesteueramt C.\_\_\_\_\_ gestützt auf Art. 141 Abs. 2 StG auf das Revisionsgesuch der Beschwerdeführerin nicht eingetreten ist.

4.2. Soweit die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift vom 7. Juli 2026 vorbringt, es habe der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ klar sein müssen, dass mit der Handänderung des Grundstücks Nr. Z1.\_\_\_\_\_ keine Handänderungssteuerpflicht begründet worden sei, da es sich um die gleichen wirtschaftlich Berechtigten wie beim ursprünglichen Kauf durch die D.\_\_\_\_\_ AG gehandelt habe (vgl. act. A.1), und sie sich damit implizit auf den Revisionstatbestand von Art. 141 Abs. 1 lit. b StG berufen sollte, vermag sie nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Die vorliegende Handänderung fand zwischen zwei juristischen Personen mit ähnlicher

Firmenbezeichnung (D.\_\_\_\_\_ AG und A.\_\_\_\_\_ GmbH) sowie derselben (ausserkantonalen) Domiziladresse statt (vgl. Veranlagungsverfügung des Gemeindesteueramts C.\_\_\_\_\_ vom 19. Mai 2025 [act. B.2] sowie die entsprechenden Handelsregistereinträge, abrufbar unter <<https://www.zefix.ch>>). Die wirtschaftliche Berechtigung in Bezug auf die Aktiengesellschaft ergibt sich allerdings nicht aus dem Handelsregister, da das Aktienbuch (Art. 686 OR) respektive das Verzeichnis der wirtschaftlich berechtigten Personen (Art. 697f OR) einer Aktiengesellschaft nicht Teil des öffentlichen Handelsregisters und damit nicht allgemein zugänglich ist. Insofern können die Beteiligungsverhältnisse nicht als Tatsache im Sinne von Art. 141 Abs. 1 lit. b StG gelten, die der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ bekannt war oder hätte bekannt sein müssen. Somit kann der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, wenn sie vorbringt, dass die (allfällige) wirtschaftliche Identität zwischen der D.\_\_\_\_\_ AG und der A.\_\_\_\_\_ GmbH für die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ im Veranlagungsverfahren hätte erkennbar sein müssen (vgl. act. A.1). Selbst wenn es sich bei der vorliegenden Transaktion – wie die Beschwerdeführerin vorbringt – nicht um eine wirtschaftliche Handänderung handelte (vgl. Art. 8 GKStG), stellt eine falsche Rechtsanwendung keinen Revisionsgrund dar (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR2 25 65 vom 8. April 2026 E. 2.5 m.w.H.). Zudem gilt der vorliegend massgebende Ausschlussgrund hinsichtlich des möglichen Vorbringens der Rügen im ordentlichen Rechtsmittelverfahren (vgl. vorstehend Erwägung 4.1) ohnehin für sämtliche Revisionsgründe, also selbst wenn die Veranlagungsbehörde tatsächlich eine erhebliche Tatsache, die ihr bekannt war, ausser Acht gelassen hätte (vgl. LOOSER, a.a.O., Art. 51 N 25a).

5. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde vom 7. Juli 2026 als offensichtlich unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Daher erübrigte sich die Durchführung eines Schriftenwechsels (vgl. Art. 54 Abs. 2 VRG).

6.1. Gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG hat in der Regel die unterliegende Partei – hier die Beschwerdeführerin – die Kosten des Verfahrens zu tragen, wobei sich vorliegend eine Staatsgebühr von CHF 1'000.00 (zzgl. Kanzleiauslagen) als angemessen erweist (vgl. Art. 75 Abs. 2 VRG).

6.2. Der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ steht keine Parteientschädigung zu, da ihr kein Aufwand durch das vorliegende Beschwerdeverfahren entstanden ist. Ohnehin wird Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen.

**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 | 196.00   |
|                               |     | <hr/>    |
| Total                         | CHF | 1'196.00 |
|                               |     | <hr/>    |

gehen zulasten der A. \_\_\_\_\_ GmbH. Die Gerichtskosten werden mit dem bereits geleisteten Kostenvorschuss von CHF 1'000.00 verrechnet, womit noch ein Restbetrag von CHF 196.00 zu zahlen ist.

3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilung an:]