



**Fall-Nr.:** B 2011/59  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 07.12.2011  
**Entscheiddatum:** 07.12.2011

### **Urteil Verwaltungsgericht, 07.12.2011**

**Steuerrecht, Art. 134 und Art. 136 StG (sGS 811.1). Wurde ein unüberbautes Grundstück verkauft, können keine Anlagekosten in Anrechnung gebracht werden, die für ein Gebäude angefallen sind; auch sonst erweist sich die Bemessung der Anlagekosten als korrekt (Verwaltungsgericht, B 2011/59).**

Anwesend: Vizepräsident lic.iur. A. Linder; Verwaltungsrichter Dr. B. Heer, lic.iur. A. Rufener,

Dr. S. Bietenharder-Künzle; Ersatzrichterin lic.iur. D. Gmünder Perrig; Gerichtsschreiber

Dr. H. Fenners

---

In Sachen

Erbengemeinschaft E. S. selig, bestehend aus:

- E. S.-S.,
- B. G.-S.,
- S. S.-F.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. M. Z.,



gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Abteilung I/1, Unterstrasse 28,

9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

Kantonales Steueramt, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen,

betreffend

Grundstückgewinnsteuer (Ref.Nr. 11111.1-11)

### **hat das Verwaltungsgericht festgestellt:**

A./ E. S.-S., B. G.-S. und S. S.-F. bilden die Erbengemeinschaft E. S. selig. Kraft dieser Gemeinschaft sind sie Gesamteigentümer des Grundstücks Nr. xxx1 in B., das ursprünglich eine Fläche von 4'834 m<sup>2</sup> aufwies. Mit Vertrag vom 30. Mai 2008 veräusserten sie ab diesem Grundstück das neu auszuscheidende Grundstück Nr. xxx2 zu einem Preis von Fr. 244'860.--. Die abparzellierte Fläche beträgt 872 m<sup>2</sup> und ist unüberbaut. Die Handänderung wurde am 26. August 2008 im Grundbuch eingetragen.

B./ Mit Verfügung vom 2. Dezember 2009 brachte das kantonale Steueramt einen Grundstücksgewinn in Höhe von Fr. 154'632.-- zur Veranlagung, indem sie vom



## St.Galler Gerichte

erzielten Veräusserungserlös anrechenbare Anlagekosten in Höhe von Fr. 90'228.-- abzog. Gegen die Grundstückgewinnsteueranlagung liessen die Mitglieder der Erbgemeinschaft E. S. selig mit Eingabe vom 22. Dezember 2009 Einsprache erheben mit dem Antrag, es sei die Verfügung vom 2. Dezember 2009 aufzuheben und die Grundstückgewinnsteueranlagung aufzuschieben. Die Einsprache wurde mit Entscheid vom 14. April 2010 abgewiesen. Ein Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission blieb erfolglos.

C./ Gegen den Rekursentscheid erhoben die Mitglieder der Erbgemeinschaft E. S. selig mit Eingabe vom 22. März 2011 über ihren Rechtsvertreter Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Dabei liessen sie den Antrag stellen, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es seien die anrechenbaren Anlagekosten auf Fr. 140'647.94 und der Grundstückgewinn somit auf Fr. 104'207.06 (recte: Fr. 104'212.06) festzusetzen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Der Rechtsvertreter der Erbgemeinschaft ersuchte überdies um eine Frist zur Ergänzung der Beschwerde. Mit verfahrensleitender Anordnung vom 28. März 2011 wurde ihm Gelegenheit eingeräumt, die Beschwerde hinsichtlich des Antrags, der Darstellung des Sachverhalts und der Begründung bis 11. April 2011 zu ergänzen. In der Beschwerdeergänzung vom 11. April 2011 machten die Mitglieder der Erbgemeinschaft Anlagekosten in Höhe von Fr. 143'541.92 geltend.

Die Verwaltungsrekurskommission beantragte mit Eingabe vom 29. April 2011 Abweisung der Beschwerde unter Hinweis auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid. Das kantonale Steueramt liess sich mit Eingabe vom 30. Mai 2011 vernehmen. Es beantragte Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf einzutreten sei.

Die Mitglieder der Erbgemeinschaft E. S. selig liessen sich mit Eingabe vom 15. Juni 2011 zur Vernehmlassung des kantonalen Steueramts ergänzend vernehmen.

Auf die Begründungen der Beschwerdeführer und des Beschwerdegegners sowie auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, in den folgenden Erwägungen eingegangen.



### **Darüber wird in Erwägung gezogen:**

1. (...).

Nicht gefolgt werden kann sodann dem Beschwerdegegner, wenn er geltend macht, auf die in der Beschwerde vom 22. März 2011 sowie in der Ergänzung vom 11. April 2011 neu gestellten Anträge sei nicht einzutreten. In Steuersachen dürfen neue Begehren und neue Tatsachen auch noch vor Verwaltungsgericht vorgebracht werden. Dies ergibt sich daraus, dass das Verwaltungsgericht gemäss Art. 196 Abs. 2 StG entscheidet, ohne an die Begehren der Beteiligten gebunden zu sein. So kann beispielsweise noch im Beschwerdeverfahren eine reformatio in peius vorgenommen werden. Insofern gilt aber das Novenverbot von Art. 61 Abs. 3 VRP für die Pflichtigen auch nicht.

Da auch die sonstigen Prozessvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Der Kanton St. Gallen folgt bei der Besteuerung von Handänderungen an Grundstücken dem dualistischen System. Das bedeutet, dass Gewinne von Grundstücken im Geschäftsvermögen mit der Einkommens- oder Gewinnsteuer erfasst werden, während Gewinne von Grundstücken, die im Privatvermögen gehalten werden, der Grundstückgewinnsteuer und damit einer Spezialeinkommenssteuer unterliegen.

Vorliegend blieb unbestritten, dass sich das (ursprünglich landwirtschaftlich genutzte) Grundstück Nr. xxx2 im Privatvermögen der Beschwerdeführer befand, sodass der mit der Veräusserung erzielte Gewinn mit der Grundstückgewinnsteuer zu belasten ist. Steuerobjekt bildet dabei gemäss Art. 134 StG die Differenz zwischen Veräusserungserlös und Anlagekosten. Der von den Beschwerdeführern erzielte Erlös für das Grundstück beläuft sich auf Fr. 244'860.--. Im Streit liegt einzig die Höhe der anrechenbaren Anlagekosten. Einen Antrag auf Steueraufschub haben die Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren nicht mehr gestellt.



2.1. Der Beschwerdegegner rechnete für das veräusserte Grundstück Anlagekosten von Fr. 90'228.-- an. Diese setzen sich aus Nebenkosten (Fr. 2'453.--), Erwerbspreis (Fr. 575.--) sowie wertvermehrenden Aufwendungen (Fr. 87'200.--) zusammen. Die Nebenkosten entsprechen den Kosten der Verschreibung, deren Höhe und Anrechnung unbestritten ist. Die Beschwerdeführer machen einen höheren Erwerbspreis (Fr. 3'979.93) und höhere wertvermehrnde Aufwendungen (Fr. 137'108.94) geltend, als der Beschwerdegegner zuliess. Weil sich die Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer steuermindernd auswirken, liegt die Beweislast für Bestand und Höhe dieser Kosten bei den Beschwerdeführern.

2.2. Die Beschwerdeführer gehen bei ihrer Berechnung des Erwerbspreises (vgl. act. 15 der Beschwerdeführer) von einem Kaufpreis für das Grundstück Nr. xxx1 in Höhe Fr. 22'000.-- aus, was bei dessen ursprünglicher Gesamtfläche von 4834 m<sup>2</sup> zu einem m<sup>2</sup>-Preis von (gerundet) Fr. 4.55 führt; dessen Multiplikation mit der abparzellierten Fläche von 872 m<sup>2</sup> ergibt den von den Beschwerdeführern errechneten Wert von Fr. 3'979.93. Die Beschwerdeführer übersehen, dass ihr Rechtsvorgänger als Gegenleistung für den im Jahr 1942 bezahlten Kaufpreis von Fr. 22'000.-- nicht nur das Grundstück Nr. xxx1, sondern drei weitere Grundstücke erhielt; ausserdem umfasste das Grundstück Nr. xxx1 damals eine Fläche von 9452 m<sup>2</sup> und nicht bloss 4834 m<sup>2</sup> (vgl. act. 10 des Beschwerdegegners). Die Anrechnung des von den Beschwerdeführern geltend gemachten Erwerbspreises fällt damit ausser Betracht.

Der Beschwerdegegner ging bei seiner Berechnung in Anwendung von Art. 139 Abs. 3 StG vom amtlichen Ertragswert der Parzelle Nr. xxx1 aus dem Jahr 1959 aus (act. 11 des Beschwerdegegners). Daraus resultiert ein m<sup>2</sup>-Preis von Fr. 0.66 und für die veräusserte Fläche damit ein Wert von Fr. 575.--. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden, zumal die Beschwerdeführer keinen höheren Erwerbspreis nachweisen.

2.3. Für wertvermehrnde Aufwendungen berücksichtigte der Beschwerdegegner pauschal Fr. 100.-- pro m<sup>2</sup>, was bei der veräusserten Fläche von 872 m<sup>2</sup> zum Betrag von Fr. 87'200.-- führt. Die Beschwerdeführer wollen demgegenüber Fr. 137'108.94 angerechnet haben. Dies entspricht den von ihnen geltend gemachten gesamten Anlagekosten von Fr. 143'541.92 (vgl. act. 15 Beschwerdeführer) abzüglich Verschreibungskosten und Erwerbspreis.



2.3.1. Die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Aufwendungen für einen Stall, einen Schopf und eine Fassade von (umgelegt auf die Fläche der Parzelle Nr. xxx2) Fr. 32'020.38 können nicht angerechnet werden. Verkauft wurde ein unüberbautes Grundstück. Von daher ist es aufgrund des im Grundstückgewinnsteuerrecht geltenden Grundsatzes der vergleichbaren Verhältnisse (vgl. dazu Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. Auflage, N 8 ff. zu § 219), wonach sich Anlagewert und Erlös auf das umfänglich und inhaltlich gleiche Grundstück zu beziehen haben, nicht möglich, Anlagekosten in Anrechnung zu bringen, welche für ein Gebäude angefallen sind. Diese sind allein der Restparzelle Nr. xxx1 zuzuordnen, welche immer noch im Eigentum der Beschwerdeführer steht. Das gilt gleichermassen für die geltend gemachten (anteilmässigen) Abbruchkosten in Höhe von 9'045.30, welche für den Abbruch des Bauernhauses veranschlagt wurden. Da sich das Bauernhaus nicht auf der veräusserten Parzelle Nr. xxx2 befindet, kann offen bleiben, ob solche (zukünftigen) Kosten überhaupt anrechenbar wären (vgl. dazu Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., N 45 zu § 221).

2.3.2. Mangels substantiierter Sachdarstellung und rechtsgenüglichen Nachweisen scheidet sodann aus, die (auf die Fläche von Parzelle Nr. xxx2 umgelegten) Kosten für eine Bodenuntersuchung (Fr. 673.12), einen Überbauungsplan (Fr. 2'738.93) und Bauleitung (Fr. 5'517.43) als Anlagekosten anzurechnen. Zum einen ist unklar, ob diese Kosten überhaupt dem veräusserten Grundstück zugeordnet werden können. Zum anderen wurden die entsprechenden Kosten nicht (ausreichend mittels Rechnungen) nachgewiesen. Die ins Recht gelegten Kontoauszüge (act. Nrn. 5 und 9 der Beschwerdeführer) genügen als Nachweis nicht. Auch wurden die im Rahmen der Replik vom 15. Juni 2011 in Aussicht gestellten Rechnungen nicht nachgereicht.

2.3.3. Inwiefern die von den Beschwerdeführern offerierten Beweise zum Nachweis der wertvermehrenden Aufwendungen tauglich sein sollen, ist mit Blick auf vorstehende Ausführungen nicht ersichtlich. Auf die Beweisabnahme kann daher verzichtet werden.

2.3.4. Werden von den wertvermehrenden Aufwendungen von Fr. 137'108.94, welche die Beschwerdeführer geltend machten, die gemäss vorstehenden Ausführungen nicht anrechenbaren Kosten von Fr. 49'995.16 in Abzug gebracht, so verbleiben



Aufwendungen von Fr. 87'113.78. Da die von der Vorinstanz (pauschal) angerechneten Aufwendungen bereits höher sind, erübrigen sich weitere Ausführungen, zumal der Beschwerdegegner keinen Antrag auf reformatio in peius gestellt hat und sich auch das Verwaltungsgericht nicht veranlasst sieht, eine solche von Amtes wegen vorzunehmen.

3. (...).

### **Demnach hat das Verwaltungsgericht**

#### **zu Recht erkannt:**

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 2'000.--bezahlen die Beschwerdeführer. Sie werden mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V.      R.      W.

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

die Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt Dr. M. Z.)

- die Vorinstanz



- den Beschwerdegegner

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.