



Fall-Nr.:	B 2024/90
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	17.12.2024
Entscheiddatum:	12.09.2024

Entscheid Verwaltungsgericht, 12.09.2024

Grundstückgewinnsteuer. Art. 133 Abs. 2 und 134 Abs. 1 StG (SR 811.1). Art. 656 Abs. 1 ZGB (SR 210). Streitig war, ob die Vorinstanz (VRK) im angefochtenen Entscheid den vom Beschwerdegegner (Steueramt) im Veranlagungsverfahren festgesetzten Anteil des Beschwerdeführers am Veräusserungserlös aus Liegenschaftsverkauf zu Recht bestätigte. Der Beschwerdeführer und seine damalige Ehefrau waren zum Zeitpunkt des Verkaufs des Grundstücks als hälftige Miteigentümer desselben im Grundbuch eingetragen. Das Verwaltungsgericht stellte klar, dass es sich bei den Anteilen gemäss Art. 133 Abs. 2 StG um solche im Sinn des Sachenrechts handelt. Für das sachenrechtliche Eigentum an Grundstücksanteilen sei der Grundbucheintrag massgebend (vgl. Art. 656 Abs. 1 ZGB). Wesentlich erscheine, dass das Scheidungsurteil lediglich den von den Scheidungsparteien vereinbarten Vergleich zur güterrechtlichen Auseinandersetzung umgesetzt habe und daher an den sachenrechtlichen Gegebenheiten – hälftiges Miteigentum mit Bezug auf das in Frage stehende Grundstück im Veräusserungszeitpunkt – nichts zu ändern vermöge. Zutreffend sei zwar, dass Art. 646 Abs. 2 ZGB lediglich die Vermutung des Miteigentums zu gleichen Teilen aufstelle und eine abweichende vertragliche Ausgestaltung der Miteigentumsordnung möglich bleibe. Indes würde auch eine abweichende vertragliche Regelung der Miteigentumsanteile an Grundeigentum – soweit eine solche vor-liegend als gegeben zu erachten wäre – für deren Rechtswirksamkeit einen entsprechenden Grundbucheintrag (Art. 656 Abs. 1 ZGB) voraussetzen. Mithin sei die gestützt auf den gerichtlichen Vergleich zur güterrechtlichen Auseinandersetzung im Scheidungsurteil bestätigte Gewinnaufteilungsvereinbarung des Beschwerdeführers und seiner damaligen Ehefrau nicht geeignet, die Miteigentumsanteile am Grundstück im Veräusserungszeitpunkt für die Bemessung der Grundstückgewinnsteuer abweichend vom Grundbucheintrag festzulegen. Abweisung der Beschwerde und Bestätigung des angefochtenen Entscheids.



(Verwaltungsgericht, B 2024/90) Gegen dieses Urteil wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (Verfahren 9C_610/2024)

Entscheid siehe pdf.



Verwaltungsgericht
Abteilung III

Entscheid vom 12. September 2024

Besetzung Abteilungspräsident Brunner; Verwaltungsrichterin Bietenharder, Verwaltungsrichter Engeler; Gerichtsschreiber Schmid

Geschäftsnr. B 2024/90

Verfahrensbeteiligte **A. __**,
Beschwerdeführer,
vertreten durch SwissInterTax AG, Herzogstrasse 14, Postfach,
8044 Zürich,

gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Unterstrasse 28, 9001 St. Gallen,
Vorinstanz,

Kantonales Steueramt, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen,
Beschwerdegegner,

Gegenstand **Grundstückgewinnsteuer**



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.____ und seine damalige Ehefrau, B.____, verkauften im Hinblick auf das seit 2019 laufende Scheidungsverfahren das in hälftigem Miteigentum stehende, 1028 m² grosse und mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Nr. 0000_ in Z.____ am 1. September 2021 für CHF 12'500'000. Die Eigentumsübertragung fand am 29. November 2021 statt. Mit Scheidungsurteil des Kreisgerichts Y.____ vom 3. Februar 2022 wurde B.____ (nach Abzug der Schulden) ein Betrag CHF 1'700'000 und A.____ ein solcher von CHF 945'180.97 zugesprochen. In der Grundstückgewinnsteuererklärung vom 24. Februar 2022 deklarierte A.____ für seinen Miteigentumsanteil am Grundstück Nr. 0000_ einen anrechenbaren Veräusserungserlös von CHF 5'872'967, einen Erwerbspreis von CHF 997'816, Nebenkosten von CHF 45'850 und wertvermehrnde Aufwendungen von CHF 2'762'734. Hieraus resultierte ein steuerbarer Grundstücksgewinn von CHF 2'066'567. Mit Veranlagungsverfügung vom 9. Juni 2023 legte das kantonale Steueramt den Veräusserungserlös auf CHF 6'250'000 fest. Die anderen Positionen bestätigte es und legte den steuerbaren Grundstücksgewinn auf CHF 2'443'600 fest. Die hiergegen von A.____ am 12. Juli 2023 erhobene Einsprache wies das kantonale Steueramt mit Entscheid vom 15. August 2023 ab (act. G 8/6/6).

B.

Den gegen den Einspracheentscheid von A.____ erhobenen Rekurs vom 24. August 2023 (act. G 8/1) wies die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen (VRK) mit Entscheid vom 28. März 2024 ab; sie auferlegte dem Rekurrenten amtliche Kosten von CHF 3'500 (act. G 2).

C.

Gegen den Entscheid der Verwaltungsrekurskommission (Vorinstanz) vom 28. März 2024 erhob A.____ (Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 6. Mai 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er stellte den Antrag, es sei die Veranlagung gemäss Steuererklärung vorzunehmen, indem der Veräusserungserlös auf CHF 5'872'967 reduziert werde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Staates (act. G 1).

Mit Vernehmlassung vom 23. Mai 2024 beantragte die Vorinstanz sinngemäss die Abweisung der Beschwerde und bestätigte die Darlegungen im angefochtenen Entscheid (act. G 7). Das kantonale Steueramt (Beschwerdegegner) beantragte in seiner Vernehmlassung vom 2. Juli 2024 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde (act. G 12). Mit Eingabe vom 22. Juli 2024 bestätigte der Beschwerdeführer seinen Standpunkt (act. G 14).



Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 196 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, StG; Art. 59 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Als Steuerpflichtiger, dessen Begehren mit dem angefochtenen Entscheid abgewiesen wurden, ist der Beschwerdeführer zur Beschwerdeerhebung befugt (Art. 196 Abs. 1 StG). Die Beschwerde gegen den am 28. März 2024 versandten und am 4. April 2024 zugestellten Rekursentscheid wurde mit Eingabe vom 6. Mai 2024 rechtzeitig erhoben und erfüllt formell und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 196 Abs. 1 und Art. 161 StG in Verbindung mit Art. 64 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Darauf ist einzutreten.

2.

Streitig ist vorliegend einzig, ob die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid den vom Beschwerdegegner im Veranlagungsverfahren auf CHF 6'250'000 festgesetzten Anteil des Beschwerdeführers am Veräusserungserlös aus dem Liegenschaftsverkauf vom 1. September 2021 (act. G 8/6/1) zu Recht bestätigt hat. Gemäss Art. 134 Abs. 1 des Steuergesetzes (sGS 811.1, StG) entspricht der Grundstückgewinn dem Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt. Mehrere Veräusserer entrichten die Grundstückgewinnsteuer entsprechend ihren Anteilen unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 133 Abs. 2 StG).

3.

3.1.

Die Vorinstanz legte im angefochtenen Entscheid dar, zum Zeitpunkt des Verkaufs des Grundstücks Nr. 0000_ seien der Beschwerdeführer und seine damalige Ehefrau als hälftige Miteigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen gewesen. Im gerichtlichen Vergleich zur güterrechtlichen Auseinandersetzung vom 27. Januar 2022 hätten die damaligen Eheleute festgehalten, dass die (zu erwartende) Grundstückgewinnsteuer bereits je zur Hälfte bezahlt worden sei. Dies sei im Scheidungsurteil vom 3. Februar 2022 bestätigt worden. Eine hälftige Begleichung der Grundstückgewinnsteuer gehe auch aus dem Kaufvertrag vom 1. September 2021 hervor. Die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Einigung auf eine abweichende Aufteilung des Veräusserungserlöses im gerichtlichen Vergleich vom 27. Januar 2022 habe keine Auswirkung auf die Festsetzung der Grundstückgewinnsteuer. Im Übrigen liege eine entsprechende Vereinbarung gar nicht vor: Im gerichtlichen Vergleich vom 27. Januar 2022 sei es nicht um die Aufteilung des Veräusserungserlöses der ehelichen Liegenschaft gegangen, sondern um die Auflösung und Aufteilung des gemeinsamen Kontos der Ehegatten sowie die güterrechtliche Auseinandersetzung als



Ganzes. Der auf dem gemeinsamen Konto befindliche Betrag von CHF 3'159'245.68 korreliere denn auch nicht mit der Summe des Veräusserungserlöses oder des Grundstückgewinns. Weiter sei die Bezahlung des Kaufpreises in unterschiedlichen Teilbeträgen auf verschiedene Konten vereinbart worden, wobei beispielsweise ein Teilbetrag von CHF 1'000'000 direkt an den Beschwerdeführer auszubezahlen gewesen sei. Sowohl im Kaufvertrag als auch im gerichtlichen Vergleich sei die Übernahme oder Rückzahlung diverser Hypotheken und Darlehensschulden geregelt, deren Hintergründe nicht offengelegt worden seien. Eine Vereinbarung über eine andere als eine hälftige Teilung des Liegenschaftsgewinns lasse sich somit aus dem gerichtlichen Vergleich nicht herauslesen. Aufgrund der hälftigen Miteigentumsanteile habe der Beschwerdegegner den auf den Beschwerdeführer entfallenden Veräusserungserlös mit CHF 6'250'000 korrekt festgesetzt. Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 der Bundesverfassung, SR 101, BV) sei nicht ersichtlich (act. G 2).

3.2.

Der Beschwerdeführer legt dar, dass die güterrechtliche Auseinandersetzung im Rahmen der Scheidung grundsätzlich dem Prinzip gefolgt sei, dass jeder Ehegatte die ihm zu Eigentum zustehenden Rechte behalten habe, ohne dass über allfällige Mehr- oder Minderwerte abgerechnet worden sei. Von dieser Vorgehensweise sei das bisherige (am 29. November 2021 veräusserte) Eigenheim der Ehegatten ausgenommen gewesen. Zwischen den Parteien des Scheidungsverfahrens sei die Aufteilung des Gewinns aus der Liegenschaftsveräusserung streitig gewesen. "Gewinn" sei dabei nicht im Sinn des Grundstückgewinnsteuerrechts zu verstehen. Darunter sei vielmehr derjenige Teil des Erlöses verstanden worden, der nach Abzug verschiedener Finanzierungskosten (im Wesentlichen Hypotheken) verblieben sei. Die Auffassung der ehemaligen Ehefrau des Beschwerdeführers sei gewesen, dass der Gewinn nicht hälftig aufzuteilen sei und ihr (aus eigenem Recht) ein grösserer Anteil am Gewinn zustehe. Der Zivilrichter sei der Auffassung der ehemaligen Ehefrau des Beschwerdeführers gefolgt, wonach ihr $\frac{2}{3}$ des Gewinns zuzuweisen seien und dem Beschwerdeführer $\frac{1}{3}$; er habe den Gewinnanteil der ehemaligen Ehefrau mit CHF 1'700'000 festgesetzt, während der Beschwerdeführer bloss CHF 945'180.97 erhalten habe. In die Denkweise des Grundstückgewinnsteuerrechts umgesetzt habe der Anteil des Beschwerdeführers somit CHF 5'872'967 betragen (act. G 3.1). Mehr habe der Beschwerdeführer nicht erhalten und habe ihm gemäss Scheidungsurteil auch nicht zugestanden. Art. 646 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) stelle nur die Vermutung auf, dass bei Miteigentum eine Verteilung nach Köpfen erfolge. Die vertragliche Ausgestaltung der Miteigentumsordnung sei den Parteien eines Miteigentumsverhältnisses jedoch freigestellt. Art. 649a ZGB statuiere die Verbindlichkeit der vertraglichen (wie auch der richterlichen) Festlegung von Rechten und Pflichten für jeden Erwerber eines Anteils. Die Teilung des Erlöses könne durch formfreien Vertrag zwischen den Beteiligten geregelt werden. Vorliegend hätten die Parteien des Scheidungsverfahrens gegenüber dem Kreisgericht



Y. __ unterschriftlich die von der hälftigen Quote abweichende Aufteilung des Erlöses beantragt und im Scheidungsurteil zugesprochen erhalten. Mit dieser Zivilrechtslage habe sich die Vorinstanz nicht auseinandergesetzt, obwohl sie selbst behauptete, dass die zivil- bzw. sachenrechtliche Sicht ausschlaggebend sei. Sie habe daher das Gehör verweigert. Materiell unverständlich sei, dass sich die Vorinstanz berechtigt glaube, die sachenrechtliche Situation anders beurteilen zu dürfen, als der hierfür in erster Linie zuständige Zivilrichter. Das Kreisgericht Y. __ habe in Kenntnis des Grundbucheintrags eine abweichende Aufteilung des Veräusserungserlöses (rechtskräftig) verfügt. Daran habe sich die Vorinstanz, welche sich primär mit anderen Rechtsfragen beschäftige, zu halten. Andernfalls lägen widersprüchliche Urteile hinsichtlich der Frage vor, wie der Erlös aufzuteilen sei. Mit diesem Standpunkt stehe die von der Vorinstanz zitierte (einzige) Belegstelle nicht in Widerspruch; auch diese halte die sachenrechtliche Lage für massgebend. Darüber habe der Zivilrichter zu entscheiden. Die vorliegend verfochtene Aufteilung des Erlöses stehe zudem im Einklang mit Art. 133 Abs. 2 StG. Wenn die ehemalige Ehefrau des Beschwerdeführers einen grösseren Erlösanteil zugesprochen erhalten habe, könne sie nicht davon ausgegangen sein, dass sie bloss die halbe Steuer zu tragen habe. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages am 1. September 2021 habe der Beschwerdeführer noch den Standpunkt vertreten, dass der gesamte Erlös hälftig aufzuteilen sei. Die nicht hälftige Aufteilung sei erst in der Gerichtsverhandlung vom 27. Januar 2022, als der Kaufvertrag bereits vollzogen gewesen sei, durch das Gericht festgelegt worden. Das diesbezügliche Argument der Vorinstanz trage also nicht weit. Wenn sich die Vorinstanz auf den Standpunkt stelle, im Scheidungsurteil sei ein Betrag von CHF 3'159'245.68 zwischen den Miteigentümern des veräusserten Grundstücks aufgeteilt worden und nicht etwa der im Kaufvertrag erwähnte Betrag von CHF 3'160'000, so handle es sich um eine äusserst abwegige Argumentation. Die Differenz ergebe sich aus Kosten der Bank (vgl. act. G 3.1: CHF 754). Mit dem weiteren Hinweis, wonach der Beschwerdeführer einen Teilbetrag von CHF 1'000'000 erhalten habe, insinuiere die Vorinstanz, dass nur der Beschwerdeführer diesen Betrag erhalten habe, während seine ehemalige Ehefrau leer ausgegangen sei. Dies sei aktenwidrig, habe doch die ehemalige Ehefrau gemäss Kaufvertrag einen Betrag von CHF 3'040'000 auf ihr eigenes Konto ausbezahlt erhalten, wovon sie CHF 2'040'000 für die Umschuldung von Hypotheken habe verwenden müssen. Daraus ergebe sich, dass sie einen Differenzbetrag von CHF 1'000'000 zur freien Verfügung erhalten habe (vgl. act G 3.1). Die Anmerkung der Vorinstanz, dass die Hintergründe der zurückbezahlten Hypotheken und sonstigen Darlehen nicht offengelegt worden seien, sei aktenwidrig. Der Vorinstanz hätten die Begehren der Parteien im Scheidungsverfahren vorgelegen, aus denen sich ergeben habe, dass die entsprechenden Rückzahlungen aus dem Verkaufserlös zu tätigen gewesen seien und somit ihre Ansprüche je hälftig reduzieren sollten. Umstritten gewesen sei immer nur die Aufteilung des Restbetrags von CHF 3'160'000, weshalb dieser auch nicht bereits im Rahmen des Kaufvertrags vom 1. September 2021 aufgeteilt worden sei. Die Feststellung der Vorinstanz, eine andere als eine hälftige Teilung des Gewinns lasse sich aus den Akten nicht



herauslesen, sei deshalb krass aktenwidrig. Dass eine Besteuerung auf einem Erlösanteil von CHF 6'250'000 eine fiktive Besteuerung auf CHF 377'033 bedeute, stehe ausser Frage, da der Beschwerdeführer den entsprechenden Betrag nie erhalten habe. Dies verstosse gegen den Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (act. G 1 und 14).

4.

Der Beschwerdeführer rügt, der angefochtene Entscheid sei mangelhaft begründet, und leitet daraus eine Gehörsverletzung ab (act. G 1 S. 6 Ziffer 10, G 14 S. 1).

4.1.

Das rechtliche Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt (BGE 146 II 335 E. 5.1). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Sie muss in ihrer Begründung wenigstens kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Sie darf sich auf die massgebenden Gesichtspunkte beschränken und muss sich nicht ausdrücklich mit jeder tatsächlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen und diese widerlegen (BGE 147 IV 409 E. 5.3.4, m.w.H. auf die Rechtsprechung). Entscheidend ist, dass sich sowohl der Betroffene als auch die Rechtsmittelinstanz über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können (BGE 133 I 270 E. 3.1).

4.2.

Die Vorinstanz ging davon aus, dass die vorliegend in Frage stehende Liegenschaft vor ihrer Veräusserung in hälftigem Miteigentum der Ehepartner gestanden hatte und eine allenfalls von den Miteigentumsanteilen abweichende Aufteilung des Erlöses zum vornherein nicht beachtlich sei (vgl. act. G 7). Als Folge davon äusserte sie sich im angefochtenen Entscheid nicht zu den einlässlichen sachenrechtlichen Vorbringen des Beschwerdeführers, sondern legte die aus ihrer Sicht massgebenden Aspekte zureichend und nachvollziehbar dar. Ein (formell-rechtlicher) Begründungsmangel ist daher nicht ersichtlich. Ob sich der vorinstanzliche Standpunkt auch materiell halten lässt, ist nachstehend zu prüfen.

5.

In der Sache selbst postuliert der Beschwerdeführer (wie oben gesehen, vgl. E. 3.2 hiavor), sachenrechtlich nie einen hälftigen Anspruch auf den Veräusserungserlös gehabt zu haben, und zwar auch nicht für eine logische Sekunde. Sein Anspruch sei (vom zuständigen Zivilrichter rechtskräftig auch so beziffert) immer nur auf Fr. 5'872'967 als anteiliger Erlös gegangen, während B. ___ aus eigenem Recht Fr. 6'627'033 habe beanspruchen können. Darauf sei grundstückgewinnsteuerrechtlich abzustellen.



5.1.

Aufgrund der Akten steht fest, dass der Beschwerdeführer und seine damalige Ehefrau zum Zeitpunkt des Verkaufs des Grundstücks Nr. 0000_ am 1. September 2021 als hälftige Miteigentümer desselben im Grundbuch eingetragen waren und im Kaufvertrag vom 1. September 2021, im gerichtlichen Vergleich zur güterrechtlichen Auseinandersetzung vom 27. Januar 2022 sowie im Scheidungsurteil vom 3. Februar 2022 in Übereinstimmung damit (vgl. E. 5.2 hiernach) die je hälftige Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer bestätigt wurde (act. G 8/6/1 Beilage S. 1 und S. 6, G 8/2/6, G 8/2/4 S. 3). Der ehemaligen Ehefrau des Beschwerdeführers wurde mit Scheidungsurteil vom 3. Februar 2022 (nach Abzug der Schulden [Hypotheken, Darlehen]) sodann ein Betrag CHF 1'700'000 und dem Beschwerdeführer ein solcher von CHF 945'180.97 zugesprochen (act. G 8/2/4 S. 5). Der Beschwerdeführer vertritt wie dargelegt die Auffassung, dass aufgrund dieses Scheidungsurteils vom Veräusserungserlös von CHF 12'500'000 auf seine ehemalige Ehefrau ein Betrag CHF 6'627'032 (53.02 %) – aus eigenem Recht und nicht bloss aus Verrechnungen – und auf ihn ein solcher von CHF 5'872'967 entfalle (46.98 %; act. G 3.1). Er stellt diesbezüglich, dass der Beschwerdeführer die Differenz zwischen dem (hälftigen) Erlösanteil von CHF 6'250'000 und dem Betrag von CHF 5'872'967 – d.h. CHF 377'033 – nie erhalten hat. Streitig und zu klären ist, ob die vom Beschwerdeführer angeführten Gegebenheiten für die Festlegung der Grundstückgewinnanteile im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigen sind.

5.2.

Während das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (SR 642.14; StHG) nicht ausdrücklich regelt, wer grundstückgewinnsteuerpflichtig ist (vgl. Art. 12 StHG), sehen etwa § 100 Abs. 2 des Steuergesetzes des Kantons Aargau (SAR 651.100, StG/AG) und Art. 126 Abs. 2 des Steuergesetzes des Kantons Bern (BSG 661.11, StG/BE) gleich wie Art. 133 Abs. 2 StG die Entrichtung der Grundstückgewinnsteuer *entsprechend den Anteilen* der Veräusserer vor. Die einschlägige Lehre geht dabei von der Massgeblichkeit der *sachenrechtlichen* Anteile aus und hält fest, dass es auf abweichende Vereinbarungen der Veräusserer für die Bemessung der Grundstückgewinnsteuer nicht ankomme. Massgebend seien die aus dem Grundbuch ersichtlichen effektiven Eigentumsverhältnisse (Miteigentümerquoten); eine davon abweichende Aufteilung unabhängig davon, ob sie sich aus dem Kaufvertrag oder einer separaten privatrechtlichen Abrede ergebe, bleibe ohne Wirkung für die Zurechnung der Grundstückgewinnsteuer (YILDIRIM/KLÖTI-WEBER, in: Klöti-Weber/Schudel/Schwarb [Hrsg.], Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 5. Aufl. 2023, § 100 N 1a, mit Hinweis; ZWEIFEL/MARGRAF/HUNZIKER/OESTERHELT, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, 2021, § 9 N 8-9). Die Anknüpfung an den Grundbucheintrag, der für die von ihm bezeugten Tatsachen vollen Beweis erbringt, solange nicht die Unrichtigkeit ihres Inhaltes nachgewiesen ist (Art. 9 Abs. 1 ZGB), dient nicht zuletzt der Rechtssicherheit (vgl. M. LANGENEGGER, in: Leuch/Kästli/Langenegger



[Hrsg.], Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz 2011, Art. 126 N 1). Im Sinne eines Zwischenergebnisses ist damit festzuhalten, dass es sich auch bei den *Anteilen gemäss Art. 133 Abs. 2 StG* um solche im Sinn des Sachenrechts handelt. Für das sachenrechtliche Eigentum an Grundstücksanteilen ist dabei grundsätzlich der *Grundbucheintrag* massgebend (vgl. Art. 656 Abs. 1 ZGB).

5.3.

Wesentlich erscheint für das vorliegende Verfahren, dass das vom Beschwerdeführer angeforderte Scheidungsurteil vom 3. Februar 2022 lediglich den von den Scheidungsparteien vereinbarten Vergleich zur *güterrechtlichen Auseinandersetzung* umsetzte, wobei unklar ist, was alles Gegenstand dieses Vergleichs bildete; was die Eigentumsverhältnisse am streitbetroffenen Grundstück angeht – gemäss Grundbuch im Veräusserungszeitpunkt: hälftiges Miteigentum des Beschwerdeführers und seiner Ex-Ehefrau – ist das Scheidungsurteil ohne Aussagekraft. Dies umso weniger, als es sich bei dem nach dem Liegenschaftsverkauf gefällten Scheidungsurteil sowohl in sachlicher als auch in zeitlicher Hinsicht nicht um ein Urteil im Sinn von Art. 656 Abs. 2 ZGB handeln konnte. Eine Bindungswirkung für die Belange der Grundstückgewinnsteuern kann das Scheidungsurteil vom 3. Februar 2022 vor diesem Hintergrund nicht zeitigen.

Zu bemerken ist überdies, dass im betreffenden Scheidungsurteil ausdrücklich die Feststellung der Parteien festgehalten ist, es seien "Fr. 1'685'000 an Grundstückgewinnsteuer bezahlt" worden, wobei die Ehegatten diese "je zur Hälfte bezahlt" hätten (vgl. act. 8/1/4, S. 3 und E. 5.1 hiervor); auf diese Festlegung, die mit Blick auf das geltende Recht grundsätzlich hälftiges Miteigentum impliziert (vgl. E. 5.2 hiervor), muss sich der Beschwerdeführer behaften lassen, zumal sie ebenfalls Teil der in der güterrechtlichen Auseinandersetzung eingenommenen Gesamtbetrachtung gebildet haben dürfte.

5.4.

Zutreffend ist sodann zwar, dass Art. 646 Abs. 2 ZGB lediglich die Vermutung des Miteigentums zu gleichen Teilen aufstellt und eine abweichende vertragliche Ausgestaltung der Miteigentumsordnung möglich bleibt (act. G 1 S. 5 Mitte). Indes ist eine abweichende vertragliche Regelung vorliegend nicht bewiesen (vgl. E. 5.3 hiervor) und würde die Rechtswirksamkeit einer solchen einen entsprechenden Grundbucheintrag (Art. 656 Abs. 1 ZGB) voraussetzen. Im Weiteren ist ein inhaltlicher Bezug des vom Beschwerdeführer zitierten Art. 649a ZGB (u.a. betreffend Verbindlichkeit von Regelungen zwischen Miteigentümern bzw. gerichtlicher Urteile für den Rechtsnachfolger eines Miteigentümers; act. G 1 S. 5 unten) zu den hier streitigen Gegebenheiten nicht erkennbar.

5.5.

Nach dem Gesagten ist die gestützt auf den gerichtlichen Vergleich zur güterrechtlichen



Auseinandersetzung vom 27. Januar 2022 im Scheidungsurteil bestätigte Gewinnaufteilungsvereinbarung des Beschwerdeführers und seiner damaligen Ehefrau nicht geeignet, die Miteigentumsanteile am streitbetroffenen Grundstück im Veräusserungszeitpunkt für die Bemessung der Grundstückgewinnsteuer abweichend vom Grundbucheintrag festzulegen. Anderes lässt sich auch aus dem vom Beschwerdeführer angeführten Entscheid StE 2011 B 44.13.2 Nr. 4 (act. G 1 S. 8) nicht ableiten. Von daher hat eine Besteuerung auf einem Erlösanteil von CHF 6'250'000 auch keine fiktive Besteuerung und damit keine Verletzung des Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zur Folge.

6.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Aufgrund dieses Verfahrensausgangs gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens – angemessen ist eine Entscheidgebühr von CHF 6'000 – zulasten des Beschwerdeführers (Art. 95 Abs. 1 VRP). Ausseramtliche Entschädigungen (Art. 98 und 98^{bis} VRP) sind nicht geschuldet.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Der Beschwerdeführer bezahlt amtliche Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 6'000, unter Anrechnung des von ihm geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

3.

Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.