



**Fall-Nr.:** I/1-2012/166  
**Stelle:** Verwaltungsrekurskommission  
**Rubrik:** Abgaben und öffentliche Dienstpflichten  
**Publikationsdatum:** 11.12.2012  
**Entscheiddatum:** 11.12.2012

### **Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 11.12.2012**

**Art. 137 Abs. 1 lit. f StG (sGS 811.1). Eine von den Veräusserern eines Mehrfamilienhauses geleistete Zahlung an die Verwalterin infolge vorzeitiger Auflösung des Verwaltungsvertrags wurde bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer zu Recht nicht als Aufwendung im Zusammenhang mit dem Verkauf anerkannt, da die Verwalterin und die einzige Mieterin von derselben Person beherrscht waren, die Leistung wirtschaftlich ungewöhnlich war und die Hintergründe der Vereinbarung nicht offen gelegt wurden (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung I/1, 11. Dezember 2012, I/1-2012/166).**

Präsident Thomas Vögeli, Mitglieder Fritz Buchschacher und Markus Frei;  
Gerichtsschreiber Philipp Lenz

X. und Y., Rekurrenten,

vertreten durch GMTC Treuhand & Consulting AG, Zürcher Strasse 202, 9014 St.  
Gallen,

gegen

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

betreffend

Grundstückgewinnsteuer (Ref.-Nr. 116122)

**Sachverhalt:**



## St.Galler Gerichte

A.- Die in M. wohnhaften Eheleute X. und Y. verkauften am 12. September 2011 ihr Grundstück Nr. 00 in K., Politische Gemeinde N., zum Preis von Fr. 2'970'000.-- an Z. Das Grundstück besteht aus dem Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 0000 sowie 1'599 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und Umschwung. Die Veranlagungsbehörde für die Grundstückgewinnsteuer ging von einem Erwerbspreis von Fr. 1'735'000.-- sowie Nebenkosten von Fr. 137'108.-- und wertvermehrenden Aufwendungen von Fr. 4'961.-- aus. Daraus resultierte ein Grundstücksgewinn von Fr. 1'092'923.-- bzw. ein Steuerbetrag für die beiden Veräusserer von Fr. 344'262.--. Mit Eingabe vom 27. Februar 2012 erhoben die Veräusserer Einsprache mit dem Antrag, der steuerbare Gewinn sei auf Fr. 817'723.-- festzusetzen. Sie machten geltend, in der Veranlagung seien die Kosten für die vorzeitige Auflösung des Verwaltungsvertrages, die in der Steuererklärung mit Fr. 275'200.-- deklariert worden seien, nicht zum Abzug zugelassen worden. Diese Entschädigung habe auf einer vertraglichen Grundlage beruht, weshalb deren unmittelbarer Bezug zur Veräusserung der Liegenschaft gegeben sei. Das Kantonale Steueramt wies die Einsprache mit Entscheid vom 1. August 2012 ab. Es erwog, der Vertrag zwischen den Veräusserern und der Verwaltungsgesellschaft P. GmbH sei unabhängig des Grundstückserwerbs oder -verkaufs abgeschlossen worden. Im Vertrag sei es um die Regelung der Verwaltungskosten und nicht um den Erwerb oder die Veräusserung gegangen, weshalb die Auflösungsentschädigung keine anrechenbaren Nebenkosten darstelle.

B.- Mit Eingabe ihrer Vertreterin vom 29. August 2012 erhoben X. und Y. Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission und beantragten, der steuerbare Gewinn sei auf Fr. 817'723.-- festzusetzen. Zur Begründung wird vorgebracht, Voraussetzung für die Anrechnung sei der unmittelbare Kausalzusammenhang zwischen der Veräusserung und dem tatsächlichen Kostenanfall. Da die Ursache bzw. der Rechtsgrund für den Kostenanfall im Veräusserungsakt liege, sei der unmittelbare Zusammenhang gegeben. Das Entstehen der einmaligen Entschädigung infolge Verkaufs, welche nur bei Veräusserung zur Auszahlung gelange, basiere auf dem Verwaltungsvertrag vom 5. Juli 2008.

Die Vorinstanz beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 23. Oktober 2012 die Abweisung des Rekurses. Die Rekurrenten erhielten Gelegenheit, sich zur



vorinstanzlichen Vernehmlassung zu äussern. Sie liessen sich allerdings nicht vernehmen.

Die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten werden, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen dargelegt und gewürdigt.

### **Erwägungen:**

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurskommission ist zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur Rekuserhebung ist gegeben. Die Rekurseingabe vom 29. August 2012 wurde rechtzeitig eingereicht und erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 194 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, abgekürzt: StG; Art. 41 lit. h Ziff. 1 und Art. 48 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.- Bei der Ermittlung des Grundstückgewinnes sind nach Art. 137 Abs. 1 StG als Aufwendungen unter anderem die Ausgaben anrechenbar, die eine dauerhafte Werterhöhung des Grundstückes bewirkt haben, wie Kosten für Planung, Bau und Verbesserung (lit. a), Grundeigentümerbeiträge, wie Perimeterbeiträge für Bau und Korrektion von Strassen und Wegen, für Bodenverbesserungen und Wasserbau (lit. b), durch eigene Arbeitsleitung geschaffene Mehrwerte, soweit diese mit der Einkommenssteuer erfasst wurden oder werden (lit. c), Schuldzinsen, soweit sie als Anlagekosten gelten (lit. d), Provisionen an Drittpersonen, soweit sie ortsüblich sind und für eine Tätigkeit entrichtet wurden, die zum Vertragsabschluss geführt hat (lit. e), sowie die mit dem Erwerb und der Veräusserung unmittelbar zusammenhängenden Kosten (lit. f).

Als unmittelbar mit dem Erwerb und der Veräusserung zusammenhängende Kosten im Sinne von Art. 137 Abs. 1 lit. f StG gelten beispielsweise die Handänderungssteuern, die Gebühren für Versteigerung, öffentliche Beurkundung, behördliche Bewilligung, Kosten für eine notwendig werdende Vermessung, Vermarktung, Planerstellung sowie Beratungskosten, Gerichtskosten und weitere effektive Auslagen des Erwerbers oder Veräusserers. Die abzugsfähigen Nebenkosten sind auf steuerpflichtige Tatbestände



beschränkt (vgl. Weidmann/Grossmann/Zigerlig, Wegweiser durch das st. gallische Steuerrecht, 6. Aufl. 1999, S. 244 f.).

a) Die Rekurrenten haben in der Steuererklärung für Grundstücksgewinne als Nebenkosten unter anderem eine Rechnung der P. GmbH vom 27. September 2011 über Fr. 275'200.-- geltend gemacht. Die Art der Kosten wurde mit der Abkürzung "Ent. vorz. Aufl. Verw." angegeben. Offenbar handelt es sich um eine Entschädigung infolge der vorzeitigen Auflösung des Verwaltungsvertrages. Die Rekurrenten reichten eine Vereinbarung ein, die sie am 4./5. Juli 2008 mit der P. GmbH abgeschlossen hatten. Darin wird festgehalten, die Auftraggeber (Rekurrenten) besässen ein Mehrfamilienhaus in K. Die P. GmbH habe in ihrem Auftrag neue Mietbedingungen mit der Mieterin B. GmbH aushandeln können. Im Gegenzug hätten die Auftraggeber garantiert, dass die P. GmbH ab 1. Januar 2009 und bis zum Ende der vereinbarten Mindestmietdauer (31.1.2026) das Verwaltungsmandat und entsprechend das Verwaltungshonorar von den Auftraggebern erhalte. Sollte das Haus nach der Unterzeichnung dieses Vertrages verkauft werden, so erhalte die P. GmbH trotzdem das Verwaltungshonorar als Einmalkosten ausbezahlt p.a. Die Vereinbarung über die Verwaltung und diesen Vertrag wäre mit der Bezahlung von diesen gesamten Verwaltungskosten bis zum Vertragsende am 31.1.2026 aufgehoben. Die monatliche Pauschale für die Verwaltung wurde auf Fr. 1'500.-- zuzüglich Fr. 100.-- Pauschalspesen festgelegt. Weiter liegt eine Verwaltungskostenabrechnung der P. GmbH vom 27. September 2011 über Fr. 275'200.-- im Recht.

Die Vorinstanz wendet dagegen ein, ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Veräusserung und dem Kostenanfall liege nicht vor.

b) Ein Beleg über eine Zahlung liegt im Streitfall nicht vor. Dies ist allerdings nicht allein ausschlaggebend. Hinzu kommt nämlich, dass die P. GmbH und die Mieterin B. GmbH von derselben Person beherrscht werden. Seit 30. Dezember 2010 ist N., Gesellschafter und Geschäftsführer der B. GmbH mit Sitz in L. N. ist zudem seit 14. Januar 2000 einziger Gesellschafter und Geschäftsführer der P. GmbH mit Sitz in E. Es ist aufgrund der Akten nicht nachvollziehbar, inwiefern die P. GmbH im Auftrag der Rekurrenten neue Mietbedingungen mit der Mieterin B. GmbH aushandelte. Da die Mieterin und die Verwalterin von ein und derselben Person beherrscht werden, konnten



die Mietbedingungen nicht zwischen unabhängigen, ihre eigenen divergierenden Interessen wahrnehmenden Kontrahenten ausgehandelt werden. Auch legen die Rekurrenten nicht dar, aus welchen Gründen sie im Jahr 2008 einen Verwaltungsvertrag bis 2026 abschlossen und der Verwalterin bei einem Verkauf vor Vertragsabschluss das volle Honorar garantierten. Im Rahmen der Vermögensverwaltung ist ein solcher Vertrag schlechthin nicht nachvollziehbar. Die Rekurrenten legen zudem mit keinem Wort die wirtschaftlichen Hintergründe ihres Handelns dar. Zudem ist nicht anzunehmen, dass sie nicht um die Tatsache wussten, dass die Verwalterin und die Mieterin von derselben Person beherrscht wurden. Gleichwohl haben sie den Anschein erweckt, die Verwalterin habe in ihrem Auftrag mit der Mieterin wie mit einer unbeteiligten Drittperson verhandelt. Sie haben aber die wirtschaftlichen Hintergründe der Vereinbarung nicht offengelegt. Sie wendeten mit der vertraglichen Vereinbarung der P. GmbH eine erhebliche finanzielle Leistung zu, deren Grund im Dunkeln liegt. Wie die Vorinstanz zutreffend einwendet, handelt es sich bei der Leistung der Rekurrenten gemäss der vertraglichen Vereinbarung um Verwaltungskosten. Die Leistung kann daher nicht als Aufwendung, die mit der Veräusserung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängt, qualifiziert werden. Nach dem Wortlaut des Vertrags (act. 2/3) ist im Übrigen auch nicht auszuschliessen, dass die "Auszahlung des Verwaltungshonorars als Einmalkosten im Verkaufsfalle" als Provision für das Aushandeln neuer Mietbedingungen gedacht war. Die Qualifizierung als Vergütung gemäss Art. 412 Abs. 1 des Obligationenrechts (SR 220) würde jedoch an der steuerrechtlichen Beurteilung des vorliegenden Falls nichts ändern.

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass der Rekurs abzuweisen ist.

3.- Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von den Rekurrenten zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 1'000.-- ist angemessen (vgl. Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- ist zu verrechnen.

### **Entscheid:**

1. Der Rekurs wird abgewiesen.



2. Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 1'000.-- bezahlen die  
Rekurrenten

unter Verrechnung des Kostenvorschusses von Fr. 1'000.--.