



# STEUERREKURSKOMMISSION III DES KANTONS ZÜRICH

3 GR.2008.52

## **Entscheid**

18. Mai 2009

Mitwirkend:

Präsident Ch. Mäder, die Mitglieder M. Roth, A. Widl und Sekretär M. Ochsner

In Sachen

**A,**

**Rekurrent,**

gegen

**B,**

**Rekursgegnerin,**

vertreten durch den Grundsteuer-Ausschuss  
des Gemeinderates,

betreffend

**Grundstückgewinnsteuer und Pfandrecht**

hat sich ergeben:

A. Am 30. Mai 2006 erwarb C (nachfolgend der Käufer) mittels Ausübung eines ihm zustehenden Kaufrechts das Grundstück Kat.Nr., Grundregister Blatt 2570, strasse 17a in B, für Fr. 580'000.- zuzüglich der Grundstückgewinnsteuer von D (nachfolgend der Pflichtige). Am 8. November 2007 reichte der Käufer diesbezüglich eine Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer sowie eine weitere Steuererklärung ein, worin er sich auf eine "Veräusserung infolge Nutzniessung" vom 22. März 1996 bezog und diese als grundstücksteuerpflichtige Handänderung bezeichnete. In dieser Deklaration bezifferte er den Grundstücksgewinn auf Fr. 0.- und machte den Eintritt der Verjährung geltend. Als Nutzniesser wurde A (nachfolgend der Rekurrent) genannt.

Der Grundsteuer-Ausschuss der Gemeinde B schätzte den Pflichtigen am 11. Februar 2008 mit einer Grundstückgewinnsteuer von Fr. 55'120.- ein, basierend auf einem steuerpflichtigen Grundstücksgewinn von Fr. 302'100.-; ferner nahm er gleichentags für die Grundstückgewinnsteuer ein Pfandrecht über das genannte Grundstück in Anspruch.

B. Hiergegen erhob der Käufer im Namen des Rekurrenten Einsprache u.a. mit dem Antrag, bezüglich der Steuererklärung wegen Veräusserung infolge Nutzniessung ein Veranlagungsverfahren durchzuführen. Daneben erhob er weitere Einsprachen in eigenem Namen sowie als Vertreter des Pflichtigen.

Der Grundsteuer-Ausschuss trat am 27. Mai 2008 auf die Einsprache des Rekurrenten mangels Aktivlegitimation nicht ein.

C. Mit Rekurs vom 4./6. Juli 2008 bzw. ergänzender Rekurschrift vom 4./7. Juli 2008 liess der Rekurrent beantragen, den angefochtenen Entscheid aufzuheben. Zudem stellte er eine Reihe von verfahrensrechtlichen Anträgen, so etwa das Rekursverfahren mit weiteren hängigen Rechtsmittelverfahren im Zusammenhang mit der Handänderung zu vereinigen, dem Rekurs aufschiebende Wirkung zu erteilen und eine öffentliche Verhandlung durchzuführen. Am 7. August 2008 reichte der Vertreter eine eingeforderte Vollmacht nach. Mit Rekursantwort vom 21. April 2009 schloss der

Grundsteuerausschluss B auf Nichteintreten, eventualiter auf Abweisung des Rechtsmittels, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten.

Die Rekurskommission zieht in Erwägung:

1. a) Mit dem Rekurs wird beantragt, die drei hängigen Rechtsmittelverfahren zu vereinigen. Da die Verfahren indessen im Namen verschiedener Personen erhoben worden sind, das Steuergeheimnis auch bei identischer Vertretung zu beachten ist, und die zu beurteilenden Rechtsfragen sich zum grössten Teil unterscheiden, ist der Antrag auf Vereinigung abzuweisen.

b) Dem Rekurs kommt bereits von Amtes wegen aufschiebende Wirkung zu, weshalb der diesbezügliche Antrag gegenstandslos ist.

c) Weder aus der Verfassung noch aus dem übrigen Bundesrecht ergibt sich ein Recht auf mündliche Anhörung (Zweifel/Casanova, Schweizerisches Steuerverfahrensrecht, 2008, § 24 N 45, mit Hinweisen, auch zum Folgenden). Auch das Steuergesetz des Kantons Zürich vom 8. Juni 1997 (StG) schreibt keine mündliche Anhörung vor, sondern überlässt es dem Ermessen der Steuerrekurskommission, ob sie eine solche anstelle eines zweiten Schriftenwechsels anordnen will, falls ein solcher erforderlich ist, oder aus anderen Gründen eine Referentenaudienz durchführen will. Solche Gründe sind vorliegend nicht ersichtlich. Da zudem Art. 6 Ziff 1 EMRK auf blosse Steuerverfahren keine Anwendung findet und aus Art. 30 Abs. 3 BV ebenfalls keine entsprechende Verpflichtung folgt, ist die Rechtsmittelinstanz grundsätzlich auch nicht zur Durchführung einer öffentlichen Verhandlung und zur öffentlichen Verkündung des Urteils verpflichtet. Der Antrag auf eine öffentliche Verhandlung ist daher abzuweisen.

d) Die Vorinstanz ist zudem mit Verfügung vom 25. März 2009 bereits aufgefordert worden, ihre Akten einzureichen, und ist dem auch nachgekommen, sodass der entsprechende Antrag des Rekurrenten bereits erfüllt und ebenfalls gegenstandslos ist.

2. Aus den Ausführungen des Rekurrenten geht nicht hervor, ob er mit seiner Einsprache nur den Einschätzungsentscheid anfechten wollte oder auch den Entscheid über die Beanspruchung des Pfandrechts. Zu seinen Gunsten wird im Folgenden davon ausgegangen, dass sich seine Einsprache gegen beide Entscheide richtete.

Zur Ergreifung eines Rechtsmittels ist allgemein berechtigt, wer durch den betreffenden Entscheid nach seinen Behauptungen in seinen steuerrechtlichen Interessen verletzt wird, d.h. wer durch den angefochtenen Hoheitsentscheid als beschwert erscheint (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. A., 2006, § 140 N 13 f). Bei der Grundstücksgewinnsteuer ist kraft § 211 StG der Veräusserer zur Einspracheerhebung gegen den Entscheid der Gemeindebehörde aktivlegitimiert, bei Pfandrechtsentscheiden der Pfandeigentümer (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 211 N 5 f.). Keine Aktivlegitimation besteht für den Erwerber bei der Grundstücksgewinnsteuer, und zwar auch dann, wenn er die Steuer übernommen hat.

Der Rekurrent ist in Bezug auf die Handänderung vom 30. Mai 2006 weder Verkäufer des Grundstücks noch dessen Erwerber und damit weder in Bezug auf den Veranlagungsentscheid noch auf den Pfandrechtsentscheid in seinen Interessen betroffen und damit nicht zur Einsprache aktivlegitimiert. Soweit er sinngemäss geltend macht, der Grundsteuer-Ausschuss hätte in Bezug auf die Begründung der Nutznießung (Dienstbarkeitsvertrag vom 22. März 1996, 3 GR.2008.52) ein Veranlagungsverfahren durchführen müssen, vermag ihm dies nicht zu helfen. Selbst wenn dies zutreffend wäre, wäre auch diesfalls nur der frühere Eigentümer und Verkäufer des Grundstücks steuerpflichtig und damit davon betroffen.

Damit ist der angefochtene Entscheid zu bestätigen.

3. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten dem Rekurrenten aufzuerlegen (§§ 151 Abs. 1 i.V.m. 212 StG). Die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Parteientschädigung an die Vorinstanz sind erfüllt, ist doch die fehlende Aktivlegitimation bereits im Einspracheentscheid begründet worden und hat sich der Rekurrent damit in keiner Weise auseinandergesetzt, sodass der Rekurs als offensichtlich unbegründet erscheint (§ 152 StG i. V. m. § 17 Abs. 2 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/8. Juni 1997). In Anbetracht des geringen Aufwands,

welcher für die Bearbeitung des Rekurses erforderlich war, erscheinen Fr. 300.- als angemessen.

Demgemäss erkennt die Rekurskommission:

1. Der Rekurs wird abgewiesen.

[...]