

URTEIL

vom 23. Mai 2006

in der verwaltungsrechtlichen Streitsache

betreffend Grundstückgewinnsteuer

1. a) ... verkaufte am 3. Mai 2005 an ... für Fr. 45'851.-- die StWE 52'589 in ..., 110/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 83/Plan 11, mit Sonderrecht an den Sport- und Clubräumlichkeiten im Clubgeschoss („...“).
Die StWE, welche sich sowohl im Kaufzeitpunkt als auch im Verkaufszeitpunkt im Rohbau befand, hatte er im Jahr 2002 für Fr. 14'000.-- von der UBS AG erworben.
Am 13. Oktober 2005 veranlagte die Steuerkommissärin zunächst einen Steuerbetrag von Fr. 1'997.--. Auf die dagegen erhobene Einsprache hin teilte die Steuerkommissärin am 22. November 2005 ... mit, die aus dem Kaufpreis an die StWEG „...“ bezahlten Unterhalts- und Verwaltungskosten dürften - im Gegensatz zum Anteil an den Erneuerungsfonds - nicht gewinnmindernd in Abzug gebracht werden. Dadurch ergebe sich ein reduzierter Gewinn von Fr. 9'200.-- und eine Steuer von Fr. 456.--. Nachdem ... die Korrektur schriftlich akzeptiert hatte, erging am 15. Dezember 2005 die korrigierte Veranlagung für die Kantonssteuern samt Rechtsmittelbelehrung, welche unangefochten in Rechtskraft erwuchs.
 - b) Gestützt auf die kantonale Veranlagung verfügte die Gemeinde ... ihrerseits am 16. Februar 2006 die Grundstückgewinnsteuer von Fr. 456.--. Die dagegen von ... eingereichte Einsprache wurde seitens der zuständigen Gemeindesteuerkommission mit Entscheid vom 8. März 2006 abgewiesen.
2. Dagegen reichte ... am 13. März 2006 frist- und formgerecht Rekurs ein mit dem sinngemässen Begehren um Aufhebung sowohl der kommunalen als

auch der kantonalen Veranlagung betreffend die Grundstückgewinnsteuer. Zur Begründung machte er im Wesentlichen wiederum geltend, dass er beim Verkauf seines Stockwerkeigentums keinen Gewinn erzielt habe. Vielmehr sei der Verkaufspreis von Fr. 45'851.-- zur Bezahlung aufgelaufener Kosten und Beiträge an den Erneuerungsfonds der StWEG ... verwendet worden. Auch der Kopie des Kaufvertrages lasse sich entnehmen, dass die Zahlung nicht zu seinen Gunsten erfolgt sei. Eine weitere Kopie sei von der kantonalen Steuerverwaltung, die ihm nicht mitgeteilt habe, dass gegen die Veranlagung (der kantonalen) Grundstückgewinnsteuer ebenfalls eine Rechtsmittelmöglichkeit bestehe.

3. Während die kantonale Steuerverwaltung Nichteintreten, soweit sich der Rekurs gegen die kantonale Veranlagung richte, beantragte, erkannte die Gemeinde ... auf Abweisung des Rekurses gegen die kommunale Veranlagung für die Grundstückgewinnsteuer.

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1. Kantonale Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer
 - a) Anfechtungsobjekt bildet der Einspracheentscheid vom 15. Dezember 2005, mit welchem der steuerbare kantonale Grundstückgewinn einspracheweise und gemäss vom heutigen Rekurrenten gegengezeichneter Vereinbarung auf Fr. 456.-- festgelegt worden ist.
 - b) Gemäss Art. 139 Abs. 1 StG kann der Steuerpflichtige innert 30 Tagen seit Zustellung des Einspracheentscheides beim Verwaltungsgericht schriftlich Rekurs erheben. Für die Fristberechnung wiederum ist im konkreten Fall auf die Bestimmungen des Verwaltungsgerichtsgesetzes (VGG) über die Gerichtsferien abzustellen (nach Art. 19 Abs. 1 VGG sind im Zeitraum 18. Dezember - 2. Januar Gerichtsferien). Hält man sich vor Augen, dass der

kantonale Einspracheentscheid vom 15. Dezember 2005 datiert, erhellt, dass die Rekurseingabe (Poststempel vom 13. März 2006) selbst unter Berücksichtigung der Gerichtsferien verspätet erfolgt ist. Dies umso mehr, als die angefochtene Verfügung - entgegen der rekurrentischen Darstellung - eine korrekte Rechtsmittelbelehrung i.S. der eingangs zitierten Bestimmung enthält. Auf den Rekurs gegen die kantonale Veranlagung kann daher bereits zufolge Verspätung nicht eingetreten werden.

- c) Wie seitens der kantonalen Steuerverwaltung zu Recht dargelegt worden ist, erweist sich der Rekurs gegen den kantonalen Einspracheentscheid aber auch deshalb als unzulässig, weil der heutige Rekurrent die damalige Veranlagung einspracheweise angefochten und sinngemäss deren vollumfängliche Aufhebung beantragt hat. Nachdem seiner Einsprache teilweise stattgegeben wurde, hat er mit seiner Unterschrift unter das Schreiben vom 22. November 2005 die Einsprache zurückgezogen (vgl. PVG 1995 Nr. 94), soweit sie sich gegen die Besteuerung eines Grundstückgewinnes von Fr. 9'200.- und die Erhebung eines Steuerbetrages von Fr. 456.- richtete. Gegenstand des vorliegenden Rekursverfahrens könnte daher nur noch sein, ob dieser Teilrückzug unter einem Willensmangel leidet. Solches wurde jedoch weder geltend gemacht noch ist es ersichtlich. Auch aus dieser Sicht betrachtet kann daher auf den Rekurs gegen den kantonalen Einspracheentscheid nicht eingetreten werden.
- d) Selbst wenn auf den Rekurs aber hätte eingetreten werden können, hätte er aus den nachstehend in Ziff. 2 aufgeführten Überlegungen abgewiesen werden müssen.

2. Kommunale Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer

- a) Unbestritten ist, dass die Gemeinde eine Grundstückgewinnsteuer in derselben Höhe wie der Kanton erheben kann (Art. 6 Gemeindesteuergesetz i.V. mit Art. 41 ff. StG). Nicht massgebend für die gemeindliche Veranlagung ist, dass der Rekurrent im kantonalen Einspracheverfahren die Grundstücksgewinnsteuer für den Kanton in der Höhe von Fr. 456.--

akzeptiert hat, weil sich sein Einverständnis ausdrücklich nur auf jene Steuerveranlagung bezog.

- b) Sein Rekurs gegen die Veranlagung der kommunalen Grundstücksgewinnsteuer erweist sich - im Ergebnis mit denselben, bereits der kantonalen Veranlagung zugrunde liegenden Überlegungen - als unbegründet. Im Lichte der für die Beurteilung der sich stellenden Fragen heranzuziehenden kantonalen Bestimmungen ergibt sich ohne weiteres, dass es sich bei dem an den Käufer übergegangenen Anteil am Erneuerungsfonds (vgl. Ziff. 6 der Weiteren Vertragsbestimmungen) um einen nichtliegenschaftlichen Wert (analog Mobilien) handelt, welcher für die Ermittlung des Grundstücksgewinnes ausser Betracht fällt (vgl. Art. 47 Abs. 1 StG; F. Richner/W. Frei/S. Kaufmann, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zürich 1999, N. 51 zu § 220). Dieser Anteil (Fr. 22'187.--) durfte gewinnmindernd berücksichtigt werden und wurde denn auch bei der streitigen Veranlagung vom Kaufpreis (Fr. 45'851.--) in Abzug gebracht. Zu Recht nicht in Abzug gebracht werden konnten die übrigen Auslagen für Betriebskosten, Unterhalt und Verwaltung. Diese werden im System der Grundstücksgewinnsteuerveranlagung nicht als wertvermehrnde Aufwendungen behandelt (Art. 49 1 lit. a StG) und mussten entsprechend denn auch besteuert werden, so dass ein steuerbarer Grundstücksgewinn in der Höhe von Fr. 9'206.-- und eine kommunale Steuer (analog jener für den Kanton) in der Höhe von Fr. 456.-- resultiert. Was der Rekurrent in diesem Zusammenhang vorbringt, zielt ins Leere. Er übersieht, dass nach ausdrücklicher gesetzlicher Regelung (Art. 35 Abs. 1 StG) Verwaltungs- und Unterhaltskosten nur bei den ordentlichen Steuern einkommensmindernd in Abzug gebracht werden dürfen. Nicht entscheidend ist sodann, dass die StWEG „...“ den erzielten Kaufpreis wegen der aufgelaufenen Rückstände vereinnahmen konnte. Dies bereits deshalb, weil Steuersubjekt, mithin also steuerpflichtig für den Grundstücksgewinn, der Veräusserer, d.h. vorliegend der Rekurrent ist (Art. 45 Abs. 1 StG). - Damit erweist sich der Rekurs, soweit er sich gegen die kommunale Veranlagungsverfügung richtet, als unbegründet. Der kommunale Einspracheentscheid und die diesem zugrunde

liegende Veranlagungsverfügung für die Grundstückgewinnsteuer sind somit zu bestätigen und der Rekurs daher abzuweisen.

3. Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zulasten des Rekurrenten. Von der Zusprechung einer aussergerichtlichen Entschädigung an die nicht anwaltlich vertretenen Rekursgegnerinnen kann demgegenüber praxisgemäss abgesehen werden.

Demnach erkennt das Gericht:

1. a) Auf den Rekurs wird, soweit er sich gegen die Veranlagung der kantonalen Grundstückgewinnsteuer richtet, nicht eingetreten.
- b) Der Rekurs wird, soweit er sich gegen die Veranlagung der kommunalen Grundstückgewinnsteuer durch die Gemeinde ... richtet, abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten, bestehend

- aus einer Staatsgebühr von	Fr. 1'200.--
- und den Kanzleiauslagen von	Fr. 126.--
zusammen	<u>Fr. 1'326.--</u>

gehen zulasten von ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.