

3. Kammer

URTEIL

vom 5. Juni 2008

in der verwaltungsrechtlichen Streitsache

betreffend Handänderungssteuer

1. ... erwarben am 23. Februar 1982 die Eigentumswohnungen Nr. S50304 und S50305 in der Gemeinde ... Am 22. Dezember 2000 erfolgte eine Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft an die Töchter, ... und ..., wobei der Anrechnungswert auf CHF 643'000.-- festgesetzt wurde. Mit öffentlicher Urkunde vom 4. Juni 2007 wurden die Stockwerkeinheiten Nr. S50304 und S50305 von ... und ... an ihre Eltern ... zurück übertragen (Eigentumsrückübertragung infolge Aufhebung Erbvorempfang und Löschung eines Wohnrechtes). Aufgrund der Handänderungsanzeige erhob die Gemeinde ... mit Veranlagungsverfügung vom 11. September 2007 die Handänderungssteuern von 2%. Der dagegen erhobene Rekurs von ... wies die Gemeindesteuerkommission mit Entscheid vom 14. November 2007 ab. Dagegen erhoben die Eheleute ... Einsprache an den Gemeinderat, welche dieser am 26. Februar 2007 abwies.
2. Dagegen erhoben ... Beschwerde mit dem Antrag, den angefochtenen Entscheid aufzuheben. Sie sind der Auffassung, eine Rückübertragung nach Erbvorempfang sei gleich zu behandeln, wie der Vorempfang selber und damit steuerbefreit. Dies verlange auch der Grundsatz von Treu und Glauben.
3. Die Gemeinde beantragte in ihrer Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde. Die Besteuerung entspreche dem klaren Gesetzeswortlaut.

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

Das Gericht zieht in Erwägung:

1. Soweit sich die Beschwerdeführer auf das kantonale Gesetz über die Gemeinde- und Kirchensteuern berufen (GKStG), ist dies unbehelflich. Dieser Erlass trat zwar gemäss seinem Art. 34 Abs. 2 am 1. Januar 2007 in Kraft, findet aber unter dem Vorbehalt von Abs. 3, der nur die Erbschafts- und Schenkungssteuer betrifft, erst ab 1. Januar 2009 Anwendung. Für die Handänderungssteuer gilt demnach bis zu diesem Datum ausschliesslich das kommunale Recht.

2. a) Gemäss Art. 26 Abs. 1 Gemeindesteuergesetz (GStG) ist beim Wechsel von Grundeigentum auf Gemeindegebiet vom Erwerber eine Handänderungssteuer vom objektiven Übergangswert zu entrichten. In Art. 31 sind die objektiven Steuerbefreiungstatbestände festgehalten. Art. 32 in Verbindung mit Art. 35 StG zählt demgegenüber die subjektiv von der Handänderungssteuer befreiten Personen auf. Bei den Steuerbefreiungstatbeständen handelt es sich um Ausnahmen vom allgemeinen Grundsatz, dass grundsätzlich **jeder** Eigentumswechsel die Handänderungssteuer auslöst. Als Ausnahme von der allgemeinen Steuerpflicht sind sie restriktiv zu interpretieren. Dies gilt umsomehr, als bei der Handänderungssteuer im Gegensatz zur Grundstückgewinnsteuer die Steuerbefreiung nicht nur einen Steueraufschub, sondern eine echte Steuerbefreiung bewirkt (vgl. Wenk in: Basler Steuerkommentar, N 1 zu § 82).

- b) Gemäss dem klaren Wortlaut von Art. 31 Ziff. 2 GStG ist im vorliegend interessierenden Zusammenhang lediglich die Abtretung an direkte Nachkommen auf Rechnung künftiger Erbschaft von der Steuer befreit, nicht aber die Rückabwicklung eines solchen Geschäftes. Weshalb dies willkürlich sein sollte oder gegen Treu und Glauben verstösst, ist nicht ersichtlich. Vielmehr liegt es grundsätzlich im Ermessen des Gesetzgebers, welche Rechtsgeschäfte er von der Handänderungssteuer befreien will. Nachdem weder nachgewiesen ist, dass das erste Geschäft an Willensmängeln gelitten

hat, noch behauptet wird, dass die Rückabwicklung des Vorempfanges nicht dem freien Parteiwillen entspricht, besteht weder ein Anlass, noch eine gesetzliche Vorschrift, welche vorliegend eine Befreiung von der Handänderungssteuer erlauben würde (VGU A 01 100). Die Beschwerde ist demzufolge abzuweisen.

3. Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten unter solidarischer Haftung zulasten der Beschwerdeführer.

Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen, besteht vorliegend kein Anlass.

Demnach erkennt das Gericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten, bestehend

- aus einer Staatsgebühr von	Fr. 1'500.--
- und den Kanzleiauslagen von	Fr. 122.--
zusammen	<u>Fr. 1'622.--</u>

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