

preis ist in diesen Fällen daher nicht zulässig (StR 1987, 192 f.). Hinzu kommt, dass der Erwerber, der eine Liegenschaft im Zusammenhang mit einem General- oder Totalunternehmervertrag kauft, im Gegensatz zu jenem, der mit den einzelnen Unternehmern bzw. Handwerkern Werkverträge abschliesst, kein Risiko rechtlicher Auseinandersetzungen mit den einzelnen Unternehmern etwa wegen Werkmängeln oder der Vergütung läuft, sondern sich direkt an den General- bzw. Totalunternehmer halten kann. Nur wenn die vertraglichen Vereinbarungen der Parteien in diesem Sinne darauf ausgerichtet sind, dem Erwerber ein schlüsselfertiges Haus zu verschaffen, lässt sich eine Zusammenrechnung von Kaufpreis für das Land und Werklohn unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten rechtfertigen. Da der Fiskus aus einer solchen Konstellation das Besteuerungsrecht ableitet, ist er dafür auch beweispflichtig.

A 01 62

Urteil vom 12. April 2002

## **24 Handänderungssteuer. Abweichen des Verkaufspreises vom letzten amtlichen Verkehrswert der Liegenschaft. (Präzisierung der Rechtsprechung).**

- Der amtliche Schätzwert kann ein taugliches Richtmass bilden bei der Prüfung der Unterpreislichkeit eines Liegenschaftensverkaufs (E.2).
- Ist die letzte amtliche Schätzung älteren Datums und besteht Anlass zur Annahme, dass sich die Marktverhältnisse seither geändert haben, ist allenfalls eine neue amtliche Schätzung zu veranlassen (E.3).

**Imposta sul trapasso di proprietà. Discrepanza del prezzo di acquisto dall'ultimo valore commerciale della stima ufficiale dell'immobile. (Precisazione della prassi).**

- Il valore della stima ufficiale può rappresentare un idoneo metodo di confronto nell'analisi del sottoprezzo di una vendita immobiliare (cons. 2).
- Se l'ultima stima ufficiale è di vecchia data e sussiste motivo di credere che le condizioni del mercato immobiliare si siano nel frattempo modificate, occorre eventualmente procedere ad una nuova stima ufficiale (cons. 3).

*Erwägungen:*

2. Vorliegend ist die Gemeinde der Ansicht, der angegebene Verkaufspreis von Fr. 169 000.– sei im Verhältnis zum Verkehrswert der amtlichen Schätzung von Fr. 254 597.95 offensichtlich zu tief angesetzt. Der Verkaufspreis betrage nur 60,84% bzw. 40,48% der amtlichen Schätzung, und gemäss Praxis des Gemeindevorstandes seien Verkaufserlöse, die mehr als 25% unter dem Verkehrswert liegen, zum Verkehrswert zu berechnen.

Gemäss Art. 22 lit. a GStG ist beim Wechsel von Grundeigentum auf Gemeindegebiet eine Handänderungssteuer vom objektiven Übernahmewert zu entrichten. Nach lit. d dieser Bestimmung ist auf den Verkehrswert abzustellen, wenn der Übernahmewert gar nicht oder im Vergleich zu den laufenden Preisen offenbar zu niedrig angegeben ist. Diesen bestimmt der Gemeindevorstand, allenfalls unter Heranziehung von Fachleuten oder Schätzung. So soll Art. 22 lit. d GStG sicherstellen, dass die Gemeinde die Handänderungssteuer auf der Grundlage eines markt-konformen Verkaufspreises veranlagen kann und die Gemeinde nicht wegen offensichtlich zu tief angesetzten Preisen um die ihr zustehenden Steuereinnahmen gebracht wird. Gemäss der lang-jährigen Praxis des Verwaltungsgerichtes ist eine solche Regelung grundsätzlich nicht zu beanstanden. Dagegen erscheint es unzulässig, die Handänderungssteuer auf einem fiktiven Erlös zu erheben, der auf dem Markt für das fragliche Objekt nicht erzielbar ist (PVG 1997 Nr. 37). In diesem Zusammenhang ging das Verwaltungsgericht seit jeher von der Überlegung aus, dass der steuerrechtlich relevante, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr normalerweise erzielbare Preis in der Regel dem amtlichen Schätzwert entspricht. Daraus folgt aber nicht zwingend, dass wie im vorliegenden Fall einfach auf den Verkehrswert der letzten amtlichen Schätzung abgestellt werden kann. Die amtliche Schätzung ist zwar durchaus ein taugliches Instrument, um die Unterpreislichkeit eines Liegenschaftenshandels zu prüfen. So beruht der amtlich geschätzte Verkehrswert in der Regel ebenfalls auf der Vergleichsmethode. Gemäss Art. 26 Abs. 1 SchR richtet sich der Verkehrswert nach den bei gleichen oder ähnlichen Grundstücken unter normalen Verhältnissen erzielten Verkaufspreisen. Fehlen zuverlässige Vergleichsmöglichkeiten, ist der Verkehrswert nach der in Art. 27 SchR wiedergegebenen Formel zu ermitteln. Dabei liegt es auf der Hand, dass der nach dieser Art der Schätzung ermittelte Verkehrswert manchmal an dem für das konkrete Objekt auf dem massgebenden Markt erwirtschaftbaren Preis vorbeigehen kann. In sol-

chen Fällen lässt sich der marktkonforme Preis erst nach erfolgtem Verkauf anhand der konkreten Umstände ermitteln.

3. Im vorliegenden Fall wird vom Rekurrenten auch nicht in Abrede gestellt, dass der anlässlich der letzten Schätzung vor rund sechs Jahren ermittelte Verkehrswert den damaligen Marktverhältnissen entsprach. Vielmehr bringen sie vor, dass sich die Marktverhältnisse in den letzten Jahren völlig geändert haben und die marktüblichen Preise für vergleichbare Immobilien im heutigen Zeitpunkt erheblich tiefer seien. Zur Begründung weisen sie darauf hin, dass sie bereits vor zwei Jahren eine langjährig im selben Gebiet tätige Immobilienfirma mit dem Verkauf beauftragt haben. Diese habe damals den Verkaufspreis der Liegenschaft auf Fr. 195 000.– bis Fr. 205 000.– geschätzt, doch sei auch dieser Preis zu hoch angesetzt gewesen. Aus Alters- und Gesundheitsgründen sei die Wohnung schliesslich zum fraglichen Preis von Fr. 169 000.– verkauft worden.

Diese Vorbringen erscheinen glaubwürdig und angesichts dieser besonderen Umstände ist nicht einzusehen, weshalb die Gemeinde trotzdem auf den vor sechs Jahren ermittelten Wert der amtlichen Schätzung abstellte. Wie oben bereits dargelegt, bildet der durch die amtliche Schätzung ermittelte Verkehrswert nur dann eine taugliche Vergleichsgrösse, wenn davon auszugehen ist, dass er auch den tatsächlichen Marktverhältnissen im Zeitpunkt der Handänderung entspricht. Dies setzt zum einen voraus, dass ein genügend grosser Markt mit zuverlässigen Vergleichswerten vorhanden ist und zum andern, dass sich die Marktverhältnisse seit der letzten Schätzung nicht wesentlich verändert haben. Mithin wäre es Aufgabe der Gemeinde gewesen, den Vorbringen des Rekurrenten Rechnung zu tragen und die aktuellen Marktverhältnisse mittels einer neuen Schätzung abzuklären. Diese Vorgehensweise deckt sich auch mit Art. 22 lit. d GStG, welcher vorsieht, dass der für die Bemessung der Handänderungssteuer massgebende Verkehrswert durch den Gemeindevorstand, allenfalls unter Heranziehung von Fachleuten und Schätzung, zu ermitteln ist. Daraus folgt auch, dass es bei Verdacht auf Missbrauch Aufgabe des Gemeindevorstandes ist, den massgebenden Verkehrswert zu ermitteln. Entgegen der Ansicht der Gemeinde war es somit nicht Pflicht des Rekurrenten, selbständig eine neue Schätzung zu beantragen. Vielmehr war sie gehalten, selber die aktuellen Marktverhältnisse zuverlässig zu ermitteln.

Nach dem Gesagten bleibt festzuhalten, dass die Gemeinde im vorliegenden Fall nicht auf die bereits sechs Jahre zurückliegende amtliche Schätzung abstellen durfte, zumal seitens

des Rekurrenten glaubhaft eine Veränderung der Marktverhältnisse geltend gemacht wurde. Gestützt auf Art. 22 lit. d GStG ist es Aufgabe des Gemeindevorstandes, den aktuellen Verkehrswert, allenfalls unter Heranziehung von Fachleuten oder einer neuen Schätzung, abzuklären und neu zu verfügen.

A 02 18

Urteil vom 22. Mai 2002

## **25 Handänderungssteuer. Erfordernis der Zuverlässigkeit der Berechnungsbasis. (Präzisierung der Rechtsprechung).**

- **Stellt eine Gemeinde bei der Ermittlung dieser Steuer anstelle des effektiv bezahlten Übernahmepreises strikte auf den höheren Verkehrswert gemäss letzter amtlicher Schätzung ab – sofern die Differenz zwischen diesen beiden Eckwerten jeweils mehr als 10% beträgt –, setzt dies voraus, dass an der Richtigkeit und Aktualität der amtlichen Schätzung keine Zweifel bestehen (E.1b).**
- **Bei einer ausgewiesenen Wertdiskrepanz von fast 1 Mio. Franken oder umgerechnet 70% zwischen Verkaufspreis und amtlichem Schätzwert erachtet das Gericht die Einholung einer aktuellen Grundstücks- und Gebäudeschätzung als Basis zur Steuerermittlung für unverzichtbar (E.3).**

## **Imposta sul trapasso di proprietà. Presupposto dell'affidabilità della base di calcolo. (Precisazione della prassi).**

- **Se nella determinazione dell'imposta il comune non si fonda sul prezzo d'alienazione effettivamente corrisposto, bensì esclusivamente sul più alto valore commerciale della stima ufficiale – per quanto la differenza tra questi due valori superi il 10% – ciò presuppone che non sussista alcun dubbio sull'esattezza e l'attualità della stima ufficiale (cons. 1b).**
- **In presenza di una differenza di quasi 1 mio. di franchi o del 70% tra il prezzo d'acquisto e quello della stima ufficiale, il Tribunale considera indispensabile ordinare, per prenderla come base di calcolo dell'imposta, una stima attualizzata del fabbricato e del fondo (cons. 3).**