

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).**

Erwägungen:

1. b) Unter Hinweis auf die klare Bestimmung in Art. 20 GStG ist die Gemeinde zum Schluss gelangt, dass hier unbesehen der substanziellen Besonderheiten des Einzelfalles – wie der unveränderlichen Weiterverwendung als Telekommunikationsgebäude bzw. der auf Parz. 844 durch die bestehenden Festanlagen glaubhaft sehr eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten und der dadurch naturgemäss sehr beschränkten Interessenz an potentiellen Käufern für ein solch überwiegend der Allgemeinheit dienendes Empfangs-, Sende- und Informationszentrum in abgelegener Ortslage mit relativ geringfügiger Bevölkerungsdichte und damit gleichzeitig kleiner Benutzerzahl – nicht auf den tatsächlich erzielten, viel tieferen Verkaufspreis von bloss Fr. 443 950.– abzustellen sei. Stattdessen müsse im Einklang mit der in Art. 20 GStG verankerten 10%-Differenzregel zwingend vom amtlichen Schätzwert vom Herbst 1998 ausgegangen werden, worin die Liegenschaft auf Fr. 1,407 Mio. und ihr Objektwert damit unlängst noch dreimal höher geschätzt worden sei. Das Gericht hält die besagte Steuervorschrift nach Art. 20 Abs. 2 GStG zwar weder für rechts- noch gar verfassungswidrig. Als Korrelat zur Anwendung und Umsetzung dieser strengen Steuervorschrift muss aber unbedingt von zutreffenden und zuverlässigen Grundlagen ausgegangen werden. Besteht also auch nur der leiseste Zweifel an der Richtigkeit oder Aktualität des dafür benötigten Zahlenmaterials, ist die Einholung einer entsprechend angepassten amtlichen Schätzung unverzichtbar. Der betroffene Eigentümer und Steuerpflichtige muss in solchen Fällen stets die Möglichkeit besitzen, sich zur eklatanten Diskrepanz zwischen dem unter Privaten vereinbarten Übernahmepreis und dem amtlichen Schätzwert nochmals im Rahmen eines neuen Schätzungsverfahrens frei äussern zu können. Nicht anders verhält es sich im Einzelfall, wo der Wertunterschied zwischen den in Art. 20 Abs. 2 GStG erwähnten Eckwerten riesengross ist und sich deshalb ernsthaft die Frage stellt, ob aufgrund der strengen Auflagen betreffend Nutzung und Weiterveräusserung der Immobilie auf Parz. 844 seit Frühling 2001 einerseits tatsächlich noch von der Existenz eines Marktwertes gesprochen werden kann und andererseits die schon im Herbst 1998 festgelegten amtlichen Verkehrswerte – unbekümmert dieser neuen Fakten – wirklich noch als Massstab und Basis für die strikte Anwendung der 10%-Regel herangezogen werden konnten. Dies trifft hier beides nicht zu.

3. a) Wie das Verwaltungsgericht zur aufgeworfenen Bemessungsproblematik bereits festhielt, sind allfällige Abweichungen zwischen dem amtlich geschätzten Verkehrswert und dem effektiv im freien Handel erzielten Kaufpreis von Immobilien herkömmlicherweise ohne weitere Nachforschungen oder Abklärungen zu akzeptieren, sofern die entsprechenden Wertunterschiede entweder die im Gesetz ausdrücklich verankerten Schwellenwerte (hier 10%) oder sonst die dafür von der Rechtsprechung gesetzten Höchstlimiten in der Realität nicht überschreiten. Klafft die Preisschere zwischen diesen Eckwerten aber massiv über die tolerierten Prozentwerte auseinander, rechtfertigt es sich, einer derart markanten Preisdifferenz noch näher auf den Grund zu gehen und sie detaillierter zu hinterfragen. Unbestritten beträgt die hier interessierende Wertdiskrepanz fast Fr. 1 Mio. oder umgerechnet 70%. In Anbetracht dieser enormen Abweichungen zwischen dem amtlichen Schätzungswert (Herbst 1998) und dem tatsächlich gelösten Übernahmepreis (Frühling 2001) erscheint es dem Gericht indes unerlässlich, die speziellen Eigenheiten des umstrittenen Verkaufsobjekts im freien Handel noch einmal genauer prüfen und bewerten zu lassen. An der Einholung einer neuen, vollständig überarbeiteten Gebäude- und Grundstücksschätzung führt darum hier kein Weg vorbei. Dieses Vorgehen erscheint im Einzelfall umso angezeigter, als selbst die Vorinstanz keine plausible Begründung liefern konnte, wie die gewaltige Preisdifferenz zwischen dem erst zwei Jahre zuvor dreimal höher geschätzten Immobilienwert der Parz. 844 und dem später dafür tatsächlich erzielten Verkaufserlös auf dem aktuellen Liegenschaftsmarkt erklärt werden könnte. Dass der viel tiefere Verkaufserlös vornehmlich auf persönlichen Beziehungen zwischen den Vertragsparteien beruht und es die Behörden damit nur mit einem simulierten Scheingeschäft unter Privaten zwecks Steuerersparnis zu tun gehabt hätten, wurde zudem nicht einmal behauptet, geschweige denn von der Vorinstanz bewiesen.

b) Zusammengefasst folgt daraus, dass der angefochtene Entscheid in der ergangenen Form und Ausgestaltung nicht haltbar ist, was zur teilweisen Gutheissung des Rekurses bzw. Gutheissung des Eventualantrags der Rekurrentin führt. Im Sinne der oben dargelegten Erwägungen wird die Gemeinde verpflichtet, gestützt auf die vorherige Einholung einer aktualisierten Grundstücksschätzung – die in Würdigung sämtlicher Wertfaktoren möglichst sorgfältig zu erfolgen hat und mangels direkter Vergleichsobjekte zweifellos als Sonderfall anzusehen ist – nochmals neu die

geschuldete Handänderungssteuer zu ermitteln, wofür erneut auf den Steuersatz von 2% (Art. 20 Abs. 1 GStG) und allenfalls auf die an sich beachtenswerte 10%-Regel (Art. 20 Abs. 2 GStG) abzustellen sein wird.

A 01 99

Urteil vom 19. Februar 2002