

III. Kantonale Steuern

18 Grundbuchabgabe

- **Steuerwert als Mindestbemessungsgrundlage (Erw. 4.)**
- **Eine vorbehaltene Nutzniessung stellt keine objektive Werteinbusse der Liegenschaften dar (Erw. 5.).**

Urteil des Verwaltungsgerichts, 2. Kammer, vom 26. April 2013 in Sachen E.Z. (WBE.2012.372).

Aus den Erwägungen

4.3.

Die in § 8 Abs. 2 GBAG getroffene Regelung steht in folgerichtigem Zusammenhang mit § 8 Abs. 1 GBAG, der Grundsatzregelung, wie die Berechnung der Grundbuchabgabe zu erfolgen hat. Die Massgeblichkeit der Kauf- oder Übernahmesumme für die Bemessung der Grundbuchabgabe beruht auf der natürlichen Vermutung, der in der Vertragsurkunde genannte Preis entspreche dem wahren Wert, dem Verkehrswert (vgl. Erläuterungen und Berechnungsbeispiele GBAG/GBAD, § 8, insbesondere N 1 und 2; Botschaft des Regierungsrates an den Grossen Rat vom 7. September 1998, Finanzpaket 98, S. 18 f.). Fehlt in der Vertragsurkunde eine Preisangabe oder weicht diese erheblich vom wahren Wert ab, hat die Berechnung der Grundbuchabgabe auf einem Ersatzwert zu erfolgen. Gemäss ursprünglicher Regelung hatten die Grundbuchämter selber eine Verkehrswertschätzung vorzunehmen und gestützt darauf die Abgabe zu berechnen (§ 8 Abs. 2 GBAG in der Fassung vom 7. Mai 1980). Mit der Revision vom 9. März 1999, in Kraft seit 1. August 1999, wurde diese Ordnung ersetzt durch den Steuerwert als einfache und leicht eruierbare massgebliche Bemessungsgrundlage (§ 8 Abs. 2 Satz 1 GBAG). Nur noch bei Fehlen eines Steuerwerts gilt, dass die

Parteien auf Verlangen des Grundbuchamtes eine nach anerkannten Regeln erstellte Verkehrswertschätzung vorzulegen haben. Weicht die Schätzung von der Kauf- oder Übernahmesumme um mehr als 10% nach oben ab, so wird die Abgabe vom Schätzwert erhoben (§ 8 Abs. 2 Sätze 2 und 3 GBAG).

4.4. (...)

4.5.

Der Steuerwert dient gemäss § 8 Abs. 2 Satz 1 GBAG als Ersatzwert für die Berechnung der Grundbuchabgabe, wenn die Vertragsurkunde keinen Kaufpreis nennt. Er legt den Verkehrswert nach den dargelegten einheitlichen, objektiven Kriterien fest. Liegt der beurkundete Kaufpreis unter dem Steuerwert, ist in diesem eine Mindestbemessungsgrundlage für die Grundbuchabgabe zu erblicken.

5.

5.1.-5.2. (...)

5.3.

Bemessungsgrundlage der Grundbuchabgabe ist der objektive Wert einer Liegenschaft, wie er normalerweise im Kaufpreis zum Ausdruck kommt. Ersatzweise ist der Steuerwert massgebend, bei dessen Fehlen die Verkehrswertschätzung.

Der beurkundete Kaufpreis berücksichtigt vorliegend die von der Beschwerdeführerin sich selber vorbehaltene Nutzniessung an den übertragenen Liegenschaften, indem deren kapitalisierter Wert zum Abzug gebracht worden ist. Der Kaufpreis widerspiegelt damit nicht mehr den objektiven, sondern den subjektiven Wert der Liegenschaften, den bei den Unternehmerinnen durch das Nutzniessungsrecht bewirkten Minderwert. Objektiv ist der Wert der Liegenschaften durch den Vorbehalt der Nutzniessung unberührt geblieben. Der Wert einer Liegenschaft bestimmt sich nach dem Nutzen, den die Liegenschaft spendet. Wer den Nutzen vereinnahmt, der Eigentümer selber oder der Nutzniesser, ist für den Wert der Liegenschaft bedeutungslos. Die Bewertung der Liegenschaft hat so zu erfolgen, wie wenn kein solches Recht bestünde (KASPAR FIERZ, Der Schweizer Immobilienwert, 5. A., Zürich 2005, S. 373). Dies gilt gleichermassen auch für die Ermittlung des Steuerwertes einer Liegenschaft. Ob daran eine Nutzniessung besteht, ist ohne Bedeutung. Deren Wert ge-

langt von der Grundstückbewertungssumme nicht in Abzug (Wegleitung für die Bewertung von Grundstücken, II/2, S. 2, Ziff. 2.2.3). Steuerlich ist das Bestehen einer Nutzniessung lediglich insofern von Bedeutung, als nicht der Grundeigentümer, sondern der Nutzniesser die Liegenschaft zu versteuern hat (§§ 30 Abs. 1 lit. a und 46 Abs. 2 StG). Die Bemessungsgrundlagen bleiben für Eigentümer und Nutzniesser dieselben.

5.4.

Die Massgeblichkeit des objektiven Wertes einer Liegenschaft für die Berechnung der Grundbuchabgabe kommt auch darin zum Ausdruck, dass die auf die Erwerberinnen übertragene Schuld für die Berechnung der Grundbuchabgabe vom Übernahmepreis nicht zum Abzug gelangt. Dies wird denn auch von der Beschwerdeführerin nicht verlangt, obwohl die Liegenschaften durch die Schuldübernahmeverpflichtung für die Erwerberinnen zusätzlich an Wert eingebüsst haben. Nicht anders verhält es sich mit der vorbehaltenen Nutzniessung. Sie schmälert nur für die Erwerberinnen den Wert der Liegenschaften, stellt aber nicht eine objektive Werteinbusse dar.

Der in der notariellen Urkunde bezeichnete Übernahmepreis von Fr. X. liegt unter den Steuerwerten der Liegenschaften. Die Vorinstanz hat damit zu Recht den Steuerwert als massgebliche Grundlage für die Berechnung der Grundbuchabgabe bezeichnet (§ 8 Abs. 2 GBAG).

19 Grundstückschätzungsverfahren

- Die Frage, ob eine Liegenschaft zum (steuerlichen) Verkehrswert oder zum Mittel aus (steuerlichem) Verkehrswert und Ertragswert besteuert wird, ist ebenso wie die Frage, ob ein Eigenmietwert voll oder wegen nur teilweiser Selbstnutzung teilweise besteuert werden darf, im ordentlichen Veranlagungsverfahren zu beurteilen (Erw. 1. und 6.4.2.).
- Bei der Unrichtigkeitsschätzung ist auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der ursprünglichen Schätzung abzustellen (Erw. 2.3. - 3.2.).
- Begriff der wesentlichen Änderung gemäss § 218 StG (Erw. 6.1. f.)
- Bei einer Einzelschätzung infolge Wertänderung ist die Entwicklung seit der letzten Schätzung zu beurteilen (Erw. 7.1.).