



## Teilrevision des Steuergesetzes

### Grundstückgewinnsteuer: rechtsverbindliche Vorprüfung und Rechtsmittellegitimation

Bericht und Antrag der ad-hoc-Kommission  
vom 22. März 2017

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die ad-hoc-Kommission hat die Teilrevision des Steuergesetzes vom 25. Mai 2000 gemäss der Vorlage Nr. 2688.2 - 15320 an einer eineinhalbstündigen Sitzung am 22. März 2017 beraten. Für Auskünfte nahmen Finanzdirektor Heinz Tännler und Rita Weiss Schregenberger, juristische Mitarbeiterin der Finanzdirektion, an der Sitzung teil. Rita Weiss Schregenberger führte gleichzeitig das Protokoll. Weiter nahm an der Sitzung zeitweise Markus Michel, Leiter Grundstückgewinnsteuern der Stadt Zug, teil. Wir gliedern unseren Bericht wie folgt:

	Seite
1. In Kürze .....	1
2. Ausgangslage.....	1
3. Information durch Markus Michel, Leiter Grundstückgewinnsteuern Stadt Zug .....	2
4. Eintretensdebatte .....	2
5. Detailberatung.....	2
6. Parlamentarische Vorstösse .....	4
7. Anträge .....	4

#### 1. In Kürze

**Der Regierungsrat beantragte gestützt auf eine erheblich erklärte Motion von Gabriela Ingold betreffend Grundstückgewinnsteuer (Vorlage Nr. 2242.1 - 14316) eine Teilrevision des Steuergesetzes. Die vorberatende Kommission spricht sich für die Schaffung einer auf Antrag rechtsverbindlichen Vorprüfung einzelner Sachfragen sowie die Ausdehnung der Rechtsmittellegitimation gegen Urteile des kantonalen Verwaltungsgerichts betreffend die Grundstückgewinnsteuer auf die Gemeinden aus. Eine Anrechenbarkeit der Gebühr für den Vorbescheid an die Grundstückgewinnsteuerforderung lehnte die ad-hoc-Kommission ab.**

#### 2. Ausgangslage

Am 10. April 2014 erklärte der Kantonsrat die beiden Begehren der Motion von Gabriela Ingold betreffend Grundstückgewinnsteuer (Vorlage Nr. 2242.1 - 14316) erheblich – entgegen dem Antrag des Regierungsrats. Die Motion hatte verlangt, dass eine rechtsverbindliche Vorprüfung durch die gemeindliche Grundstückgewinnsteuerbehörde zu schaffen sei und dass den Zuger Gemeinden die Rechtsmittellegitimation gegen Urteile des kantonalen Verwaltungsgerichts betreffend die Grundstückgewinnsteuer gesetzlich zuzugestehen sei.

Mit Bericht und Antrag vom 22. November 2016 legte der Regierungsrat deshalb eine Teilrevision des Steuergesetzes vor, welche die erheblich erklärte Motion umsetzt. Der Regierungsrat zweifelte allerdings an der Notwendigkeit des Anliegens, weil bereits mit der derzeitigen Rechtslage aufgrund der zu bezahlenden Sicherheitsleistung die ungefähre Höhe der Grundstückgewinnsteuer bekannt sei und weil die Gemeinden bereits heute mündlich oder schriftlich Auskunft erteilten. Ferner bestehe das Risiko, dass sich der Prozess eines Grundstückverkaufs verzögere, weil die Grundstückgewinnsteuerkommissionen in kleineren Gemeinden nur drei-

bis viermal jährlich tagten. Zudem müsse es wegen der Unabänderlichkeit des rechtsverbindlichen Vorprüfungsentscheids eine Rechtsmittelmöglichkeit geben, was die Vornahme einer raschen Beurkundung ebenfalls hemmen könne. Gegen eine rechtsverbindliche Vorprüfung spreche auch die Tatsache, dass im Zeitpunkt der Handänderung regelmässig noch nicht alle für die Berechnung der effektiven Höhe der Grundstückgewinnsteuer notwendigen Unterlagen ausgestellt seien. Die Einwohnergemeinden lehnten den Anspruch auf einen steuerlichen Vorbescheid ab, begrüsst aber die Anpassung der Rechtsmittelbefugnis der Gemeinden für Beschwerden in Grundstückgewinnsteuerverfahren.

### 3. Information durch Markus Michel, Leiter Grundstückgewinnsteuern Stadt Zug

Markus Michel, Leiter Grundstückgewinnsteuern der Stadt Zug und Sekretär der Grundstückgewinnsteuerkommission in Steinhausen, erklärte der Kommission die Vorgehensweise betreffend Erhebung der Grundstückgewinnsteuern in der Stadt Zug und in Steinhausen. Er beantwortete Fragen der Mitglieder der ad-hoc-Kommission. Markus Michels Ausführungen zeigten auf, dass das Bedürfnis zur Klärung einzelner Fragen eines Grundstücksgeschäfts grundsätzlich besteht. Die Gemeinden seien nicht dagegen, für einzelne Punkte ein Ruling zu gewähren. Nicht sinnvoll sei aber ein Ruling für die ganze Veranlagung. Gegen ein Ruling für eine ganze Veranlagung spreche der Mehraufwand der Gemeinden, da mehr Sitzungen nötig würden, was zu höheren Kosten führe. Wenn in Zukunft ein Rechtsanspruch auf ein Ruling bestehe, müssten die Mehrkosten in Rechnung gestellt werden können, ohne dass danach eine Anrechnung an die Grundstückgewinnsteuerforderung möglich sei.

### 4. Eintretensdebatte

→ In diesem Bericht sind die Kommissionsbeschlüsse mit einem Pfeil gekennzeichnet.

Eintreten wurde grundsätzlich gewünscht, um danach eine weitere Diskussion führen zu können.

→ Die Kommission beschliesst mit 10:4 Stimmen ohne Enthaltungen, auf die Vorlage Nr. 2688.2 - 15320 einzutreten.

### 5. Detailberatung

In der beiliegenden Synopse sind das geltende Recht sowie die Anträge des Regierungsrats und der Kommission übersichtlich dargestellt.

#### § 138 Abs. 3

*«In Grundstückgewinnsteuerverfahren steht das Beschwerderecht auch der zuständigen Gemeinde zu.»*

Die Kommission wünschte keine Diskussion zu dieser neuen Regelung.

→ § 138 Abs. 3 wird mit 14:0 Stimmen einstimmig und ohne Enthaltungen zugestimmt.

→ Dem neuen Titel von § 138 wird stillschweigend zugestimmt.

#### § 200a Abs. 1

*«Die steuerpflichtige Person kann von der Veranlagungsbehörde nach Einreichung der erforderlichen Unterlagen innert 45 Tagen einen steuerlichen Vorbescheid über die anfallende Grundstückgewinnsteuer verlangen.»*

In der Kommission wurde der Antrag gestellt, dass innert 45 Tagen ein Vorbescheid nicht über die gesamte Steuerveranlagung, sondern nur über einzelne Punkte der Grundstückgewinn-

steuerveranlagung verlangt werden könne. Das sei, was die bzw. der Steuerpflichtige brauche und wünsche. Es sei wesentlich, wie einzelne Sachverhaltspunkte beurteilt würden, beispielsweise welchen anrechenbaren Wert ein Gebäude habe, ob es sich bei einer Liegenschaft um ein Abbruchobjekt handle oder nicht, oder wie hoch der anrechenbare Landpreis sei. Die bzw. der Steuerpflichtige wolle relativ früh wissen, was auf sie bzw. ihn zukomme und was ein Grundstückübertrag in den wesentlichen Punkten koste. Bei den Einschätzungsfragen bestehe oft ein grosser Handlungsspielraum. Mit einer solchen Regelung würde gesetzlich nur geregelt, was heute in einigen Gemeinden bereits gelebt werde, in anderen aber nicht. Es bestehe ein Bedürfnis, Rulings zu einzelnen Punkten zu erhalten. Auch sei es effizient, wenn einzelne Fragen bereits im Vorfeld eines Grundstücksgeschäfts geklärt werden könnten. In der Kommission wurde aber auch ein Risiko darin gesehen, dass in der Folge für viele Einzelpunkte ein Ruling gewünscht werden könnte, was einen immensen Aufwand für die Verwaltung zur Folge haben könnte. Es wurde auch die Meinung vertreten, dass es keinen gesetzlich verankerten Anspruch auf einen Vorbescheid brauche, da die Grundstücksgewinnsteuerbehörden bei Fragen bereitwillig Auskunft geben würden, weshalb § 200a ganz zu streichen sei. Sodann wurde beantragt, dass, wenn § 200a Zustimmung finde, die Frist für den Vorbescheid aufgrund der Organisation der Grundstücksgewinnsteuerkommission im Milizsystem auf 90 Tage anzusetzen sei. In der Kommission wurde aber auch die Meinung vertreten, dass von den Gemeinden eine gewisse Professionalisierung verlangt werden müsse, damit die bzw. der Steuerpflichtige innert nützlicher Frist einen Entscheid erhalten könne. Ferner wurde kritisch darauf hingewiesen, dass, wenn eine Gemeinde heute keine korrekte Auskunft erteilen könne, diese Gemeinde auch ein Ruling nicht richtig erlassen könne. Ferner wurde die Effizienz angezweifelt, wenn wegen Einzelfragen das Verwaltungsgericht angerufen werden könne – und dies für mehrere «Teilrulings».

Schliesslich wurde in der Kommission folgender Wortlaut vorgeschlagen:

Für den Titel von § 200a: *«Anspruch auf Vorbescheid»*

Für § 200a Abs. 1: *«Die steuerpflichtige Person kann von der Veranlagungsbehörde nach Einreichung der erforderlichen Unterlagen innert 45 Tagen zu einzelnen Sachfragen einen für die Veranlagung relevanten Vorbescheid verlangen.»*

- ➔ Die Kommission spricht sich mit 11:3 Stimmen bei einer Enthaltung für die vorgeschlagene Neuformulierung von **§ 200a (Titel und Absatz 1)** aus.
- ➔ Die Kommission spricht sich mit 13:2 Stimmen bei keiner Enthaltung für den Vorschlag des Regierungsrats betreffend die in § 200a Abs. 1 festgesetzte Frist von 45 Tagen aus.

### **§ 200a Abs. 2 und 3**

<sup>2</sup> *«Der Vorbescheid basiert auf den eingereichten Unterlagen und ist für die Veranlagungsbehörde im Rahmen des verfassungsrechtlich verankerten Grundsatzes von Treu und Glauben bei der Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer bindend.»*

<sup>3</sup> *«Der Vorbescheid unterliegt einer Gebühr. Diese ist für die Berechnung des steuerbaren Grundstücksgewinns nicht abzugsfähig. Basiert die Veranlagung auf den gleichen Berechnungsgrundlagen wie der Vorbescheid, ist die Gebühr an die Grundstücksgewinnsteuerforderung anzurechnen.»*

- ➔ Die Kommission spricht sich mit 15:0 Stimmen ohne Enthaltung für den Vorschlag des Regierungsrats betreffend **§ 200a Abs. 2** aus.

In der Kommission wurde beantragt, die Anrechenbarkeit der Gebühr für den Vorbescheid an die Grundstücksgewinnsteuerforderung zu streichen. Damit könnten die Gebühren gemäss Ver-

waltungsgebührentarif auferlegt werden. Wer möglichst viel frage, solle auch entsprechend bezahlen und nicht noch einen Abzug bei der Grundstückgewinnsteuerforderung erfahren. Damit bestehe Gewähr, dass ein Ruling nur verlangt werde, wenn es wirklich ein Bedürfnis und notwendig sei. Diskutiert wurde, ob nur der letzte Satz oder aber die zwei letzten Sätze von § 200 Abs. 3 zu streichen seien. Der letzte Satz von § 200a Abs. 3 sei nach der Anpassung von § 200a Abs. 1 obsolet und sachlich falsch. Der zweite Satz von § 200a Abs. 3 hingegen könne nach wie vor erklärend wirken.

- Die Kommission spricht sich einstimmig mit 15:0 Stimmen ohne Enthaltung dafür aus, in **§ 200a Abs. 3** den letzten Satz zu streichen. § 200a Abs. 3 lautet deshalb nun wie folgt: *«Der Vorbescheid unterliegt einer Gebühr. Diese ist für die Berechnung des steuerbaren Grundstückgewinns nicht abzugsfähig.»*

In der Kommission wird klargestellt, dass es ein unverbindliches Ruling in Zukunft nicht mehr geben wird. Es kann nicht mehr ein Ruling verlangt werden, das nicht offiziell und nicht kostenpflichtig ist. Dies ist das «Risiko» einer im Gesetz verankerten Regelung. Möglicherweise werden auch telefonisch weniger Anfragen beantwortet, sondern die anfragende Person könnte auf den «offiziellen Weg» mit einem Ruling gemäss § 200a verwiesen werden.

- Die Kommission spricht sich mit 10:5 Stimmen ohne Enthaltung für die Beibehaltung der vorgeschlagenen gesetzlichen Regelung gemäss **§ 200a** aus, unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen.

### → **Schlussabstimmung**

Die Kommission stimmt den Änderungen des Steuergesetzes vom 25. Mai 2000 mit den von der Kommission in der Detailberatung beantragten Änderungen mit 9:6 Stimmen ohne Enthaltungen zu.

## **6. Parlamentarische Vorstösse**

Die Motion von Gabriela Ingold betreffend Grundstückgewinnsteuer wird mit der Änderung des Steuergesetzes erledigt.

## **7. Anträge**

Die Kommission beantragt dem Kantonsrat:

1. mit 10:4 Stimmen ohne Enthaltung, auf die Vorlage Nr. 2668.2 einzutreten;
2. mit 9:6 Stimmen ohne Enthaltung, der Vorlage unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen zuzustimmen;
3. mit 15:0 Stimmen einstimmig ohne Enthaltung, die Motion von Gabriela Ingold betreffend Grundstückgewinnsteuer vom 15. April 2013 (Vorlage 2242.1 - 14316) als erledigt abzuschreiben.

Steinhausen, 22. März 2017

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Im Namen der ad-hoc-Kommission

Der Präsident: Thomas Meierhans

Beilage:

- Synopse mit den Anträgen der Kommission

**Kommissionsmitglieder:**

Meierhans Thomas, Steinhausen, Kommissionspräsident

Andermatt Pirmin, Baar

Brandenberg Manuel, Zug

Camenisch Philippe, Zug

Christen Hans, Zug

Dittli Laura, Oberägeri

Giger Susanne, Zug

Gössi Alois, Baar

Hürlimann Markus, Baar

Ingold Gabriela, Unterägeri

Kryenbühl René, Oberägeri

Odermatt Anastas, Steinhausen

Riboni Michael, Baar

Schmid Heini, Baar

Weber Florian, Walchwil