

bar sind. Sie werden durch Nichtanfechtung rechtsgültig. Nur in seltenen Fällen gelten Verwaltungsverfügungen als nichtig. Als Nichtigkeitsgründe fallen hauptsächlich schwerwiegende Verfahrensfehler in Betracht (wie z. B. der Umstand, dass der Betroffene keine Gelegenheit hatte, am Verfahren teilzunehmen; das Fehlen der gesetzlich vorgeschriebenen Form der Eröffnung) sowie funktionelle oder sachliche Unzuständigkeit (vgl. hierzu Richner, Frei, Kaufmann, Meuter, Handkommentar zum DBG, Art. 116 N 52 ff.). Vorliegend liegt kein solcher Nichtigkeitsgrund vor, da die Steuerbehörde sowohl sachlich als auch funktionell zuständig war und die Rekurrenten, indem sie bereits mehrfach zur Einreichung einer Steuererklärung gemahnt wurden, sehr wohl Gelegenheit hatten, am Verfahren teilzunehmen. Wenn man also von einer fehlerhaften Verfügung ausginge, so wäre diese lediglich anfechtbar und durch die Nichtanfechtung in Rechtskraft erwachsen. Diese Nichtanfechtung ist auch einzig den Rekurrenten anzulasten (vgl. hierzu Ziff. 2 lit. c). Anzufügen bleibt, dass die Rekurrenten die rechtzeitige Einreichung der Steuererklärung auch bei einer allfällig erfolgten Fristverlängerung bis Ende Dezember 2011 durch die Eingabe am 25. Januar 2012 ohnehin klar verpasst hätten. Zudem wurden sie eigenen Angaben zufolge bereits Mitte Dezember mündlich über die erfolgte Zustellung der Veranlagung informiert.

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Rekurrenten die 30tägige Rechtsmittelfrist, mit der sie die Ermessensveranlagung mittels Einsprache hätten anfechten müssen, deutlich versäumt haben, weshalb die Vorinstanz zu Recht nicht auf die verspätete Eingabe eingetreten ist. Der Rekurs muss daher vollumfänglich abgewiesen werden. Die Kosten des Rekursverfahrens werden in Anwendung von § 120 Abs. 1 StG bzw. Art. 144 Abs. 1 DBG den Rekurrenten auferlegt.

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 1. Mai 2012 A 2012 6

3.3 §§ 137 Abs. 3 und 196 Abs. 1 StG

Regeste:

§§ 137 Abs. 3 und 196 Abs. 1 StG - Wertvermehrende Aufwendungen an Grundstücken können nur berücksichtigt werden, wenn die Grundstücke bzw. Grundstücksbestandteile im Zeitpunkt des Verkaufes noch vorhanden waren und damit Grundlage für die Kaufpreisgestaltung gebildet haben (Erw. 2 und 3). Dem Rückzug eines Rekurses wird nach Anzeige einer «reformatio in peius» durch die Rekursinstanz keine Folge gegeben, wenn Gründe zur Annahme bestehen, dass der angefochtene Einspracheentscheid unrichtig ist (Erw. 4).

Aus dem Sacherhalt:

Mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2010 verkaufte X. Y. dem Konsortium Z. AG das Grundstück GS Nr. 000 mit einer Fläche von 1'445 m² zu einem Kaufpreis von Fr.

1'314'950.-. Am 17. Juni 2011 reichte X.Y. bei der Einwohnergemeinde L. die Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer ein. Dabei machte er Erwerbs- und Anlagekosten von Fr. 346'026.- geltend, was aus seiner Sicht einen Grundstückgewinn von Fr. 968'924.- ergab. Am 5. bzw. 12. Juli 2011 setzte die Grundstückgewinnsteuerkommission L. den Grundstückgewinn auf Fr. 1'019'534.- fest. Bei den Anlagekosten akzeptierte sie unter anderem einen Erwerbspreis von Fr. 225'305.-, die anteilmässigen Kosten für den Kauf einer Strassenparzelle im Jahr 1992 von Fr. 18'268.-, Handänderungsabgaben beim Erwerb von Fr. 1'350.- und wertvermehrnde Aufwendungen von Fr. 50'493.-. Bei den wertvermehrnden Aufwendungen akzeptierte die Kommission pauschal 50 % der geltend gemachten Aufwendungen. Gegen diese Veranlagung liess X.Y. am 15. Juli 2011 Einsprache einreichen und beantragen, die mit Belegen nachgewiesenen wertvermehrnden Aufwendungen von total Fr. 100'986.- seien mit einem Anteil von 75 % als wertvermehrnd zu qualifizieren. Mit Entscheid vom 29. September 2011 wies die Grundstückgewinnsteuerkommission die Einsprache ab. Gegen diesen Einspracheentscheid liess X.Y. am 28. Oktober 2011 Rekurs einreichen und beantragen, der Einspracheentscheid sei teilweise aufzuheben und es sei festzustellen, dass die geltend gemachten Aufwendungen im Umfang von 75 % als wertvermehrnde Aufwendungen anzuerkennen seien. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zur erneuten Beurteilung zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz. Mit Vernehmlassung vom 31. Januar 2012 beantragte die Grundstückgewinnsteuerkommission die Abweisung des Rekurses und die Bestätigung ihres Entscheides unter entsprechender Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung ihres Antrages führte die Kommission unter anderem aus, es sei unbestritten, dass es sich bei dem fraglichen Objekt um eine Altliegenschaft handle, deren Gebäude abgebrannt seien, bevor sie neu hätten genutzt werden können. Daher sei weder eine Besichtigung noch eine Schätzung möglich, sondern es sei auf die allgemeinen Bewertungsgrundsätze, insbesondere die Bewertungstabellen der Kantonalen Steuerverwaltung abzustellen, was auch der stetigen Praxis der Kommission und des Verwaltungsgerichts entspreche.

Am 1. Mai 2012 wurde der Rekurs im Rahmen einer ersten Lesung beraten. Weil das Gericht zum Schluss kam, dass die Veranlagung zum Nachteil des Rekurrenten abgeändert werden müsste, wurde diesem mit Schreiben vom 1. Mai 2012 Gelegenheit gegeben, zu den entsprechenden Erwägungen des Gerichts Stellung zu nehmen. Mit Eingabe vom 19. Juni 2012 lässt der Rekurrent beantragen, das Verfahren sei zufolge Rückzugs als gegenstandslos abzuschreiben, eventualiter sei der Rekurs unter Kostenfolge zu Lasten des Rekurrenten abzuweisen und auf eine Abänderung der Veranlagung zum Nachteil des Rekurrenten sei zu verzichten.

Aus den Erwägungen:

2. a) Gemäss § 189 StG unterliegen der Grundstückgewinnsteuer die Gewinne, die aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens oder von Anteilen

an solchen erzielt werden. Grundstücksgewinn ist der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und anrechenbare Aufwendungen) übersteigt (§ 193 Abs. 1 StG). Massgebend für die Berechnung des Gewinns und der Besitzesdauer ist die letzte steuerpflichtige Handänderung, die überdies keinen Anspruch auf Steuerrückschub gab (§ 193 Abs. 2 StG). Als Aufwendungen anrechenbar sind im Sinne von § 196 Abs. 1 lit. a StG Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen, Erschliessungskosten sowie Aufwendungen, die zu einer dauernden und wertvermehrenden Verbesserung des Grundstückes führen. Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge oder Aufwand zu berücksichtigen sind, gelten nicht als anrechenbar. Anrechenbar sind zudem nur die in der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen (§ 196 Abs. 4 StG). Dem Charakter der Grundstücksgewinnsteuer als Objektsteuer entspricht der Grundsatz, dass jede Veräusserung einen eigenständigen Steuertatbestand darstellt (Prinzip der gesonderten Gewinnermittlung). Werden zu verschiedenen Zeiten erworbene Grundstücke oder Anteile von solchen zusammen veräussert, ist der Gewinn von jedem Grundstück und jedem Anteil gesondert zu ermitteln (§ 197 StG). Dies bedeutet, dass die Anlagekosten (Erwerbspreis und anrechenbare Aufwendungen) jedem Grundstück durch entsprechende Aufteilung einzeln zuzurechnen sind.

b) Bei der Gewinnberechnung ist sodann das Prinzip der vergleichbaren Verhältnisse zu beachten. Der Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse verlangt, dass sich Erlös und Anlagewert in der Regel auf das umfänglich und inhaltlich gleiche Grundstück beziehen. Hat sich dessen tatsächliche oder rechtliche Beschaffenheit während der massgebenden Besitzesdauer geändert, so sind durch Zu- oder Abrechnungen vergleichbare Verhältnisse herzustellen (Reimann/Zuppinger/Schärer, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4.Bd., Bern 1966, § 164 N 5). Verletzt ist der Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse etwa dann, wenn Aufwendungen für Bauten den Anlagekosten zugerechnet werden, die am Tag der Handänderung, d.h. beim Eigentumsübergang, nicht mehr vorhanden sind (vgl. hierzu Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 21. April 1999, in: StE 2000, B 44.1 Nr. 7 Erw. 2a). Als Bezugspunkt für die Definition der vergleichbaren Verhältnisse gilt jener Zustand des Grundstücks, welcher die Grundlage für die Kaufpreisgestaltung beim Verkauf gebildet hat. Es kommt mit anderen Worten darauf an, was an liegenschaftlichen Werten verkauft und zum Gegenstand der vertraglichen Preisbildung gemacht wurde, sofern ein Kaufvertrag Rechtsgrund für die Eigentumsübertragung ist. Lässt sich dem rechtsgeschäftlichen Willen der Parteien nicht anderes entnehmen, so ist vermutungsweise davon auszugehen, der Kaufpreis erstrecke sich auf sämtliche dinglich übertragenen Werte und gebe den Verkehrswert all dieser Werte wieder. Haben beispielsweise die Vertragsparteien ein überbautes Grundstück veräussert, dann müssen auch die entsprechenden Anlagekosten für das überbaute Grundstück – im anrechenbaren Umfang – gewinnmindernd berücksichtigt werden. Ist jedoch – wirtschaftlich betrachtet – lediglich Bauland veräussert worden, wovon der Rechtsprechung gemäss auch bei einem mit Abbruchobjekten überbautem

Land auszugehen ist, so dürfen nur die Anlagekosten für das Land berücksichtigt werden. Die Aufwendungen für ein Gebäude, das infolge Abbruch oder Brand nicht mehr vorhanden ist, gelten nicht als abzugsfähig (Verwaltungsgericht Zürich, a.a.O., Erw. a). Allgemein können Aufwendungen für Bauten, die im Handänderungszeitpunkt nicht mehr vorhanden sind, nicht den Anlagekosten zugerechnet werden (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. A., Zürich 2006, § 219 N 21 (Kausistik)). Zu beachten ist weiter, dass Aufwendungen für dauernde Verbesserungen des Grundstücks nur soweit anrechenbar sind, als sie nicht durch Versicherungsleistungen (z. B. Brandentschädigungen) und Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinde gedeckt werden (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., § 221 N 29).

c) Gemäss dem Kaufvertrag vom 26. Juni 2001 kaufte der Rekurrent von A.B. das Grundstück GS Nr. 000 (Zwei-Familienhaus, Lagergebäude, Scheune), Fläche 2'373 m², Assek. Nrn. 000, Gemeinde L. Übergang von Nutzen und Schaden wurde auf den Tag der öffentlichen Beurkundung, d.h. auf den 26. Juni 2001, festgelegt. Am 7. September 2010 wurde von dem Grundstück GS Nr. 000 insgesamt 1'445 m² abgetrennt und unter der Nummer GS Nr. 0000 als selbständiges Grundstück ins Grundbuch eingetragen. Mit Kaufvertrag vom 22. Dezember 2010 verkaufte der Rekurrent das Grundstück GS Nr. 0000 (Acker, Wiese, Weide, Gartenanlage) an die Konsortium Z. AG. Der Rest der ehemaligen Parzelle GS 000, d.h. die restlichen 927 m², verblieb in seinem Eigentum. Die Eigentumsübertragung erfolgte ebenfalls am 22. Dezember 2010, d.h. die massgebende Besitzesdauer für die Beurteilung der vorliegenden Grundstückgewinnsteuersache beginnt am 26. Juni 2001 und endet am 22. Dezember 2010. Als Erlös im Sinne von § 194 StG gilt der Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen der erwerbenden Person. Der Kaufpreis beträgt gemäss Ziff. II 1. des Kaufvertrages unbestrittenermassen Fr. 1'314'950.-. Von diesem Betrag ist als Verkaufserlös auszugehen.

3. Die Kommission akzeptiert Anlagekosten im Betrag von Fr. 295'416.-, während der Rekurrent die Anerkennung von Fr. 346'026.- verlangt.

a) Unbestritten ist der Erwerbspreis von Fr. 225'305.-. Dieser Betrag ergibt sich, wenn man den Kaufpreis von Fr. 370'000.-, den der Rekurrent am 26. Juni 2001 für die gesamte Fläche des alten Grundstücks GS Nr. 000 von 2'373 m² bezahlt hat, auf die jetzt verkaufte Fläche von 1'445 m² umrechnet. Zusätzlich hat die Kommission aus dem Kauf einer Strassenparzelle im Jahr 1992 einen Betrag von Fr. 18'268.- bei den Anlagekosten berücksichtigt. In seiner Beilage zur Steuererklärung hat der Rekurrent am 17. Juni 2011 diesbezüglich Folgendes aufgeführt: «Erwerb der zum Hof gehörenden Strassenparzelle gemäss Kaufvertrag von C. D. vom 08.04.1992, Kaufpreis CHF 30'000.-, davon Anteil für 1'445 m² Fr. 18'268.» Dieser Betrag hat aber keinen Bezug zu der vorliegend zu beurteilenden Grundstückgewinnsteuersache. Der Kauf dieser Strassenparzelle erfolgte gemäss Kaufvertrag bereits am 8. April

1992 und damit zeitlich weit ausserhalb der hier massgebenden Besitzesdauer. Die 737 m² grosse und ca. 120 Meter lange als Müllerstrasse bezeichnete Parzelle erschliesst neben dem Wohnhaus des Rekurrenten (Nr. 4) noch acht andere Liegenschaften (Liegenschaften Nr. 1 -10). Weder rechtlich noch örtlich besteht ein Bezug zu den Grundstücken GS Nrn. 000 und 0000 (das eine Grundstück ist mindestens 20 Meter, das andere mindestens 60 Meter von der Einmündung der Müllerstrasse in die Meierstrasse entfernt). Weder die alte noch die beiden neuen Parzellen haben irgendwelche Lasten oder Rechte an der bzw. gegenüber dieser Strassenparzelle. Mit dem hier grundstückgewinnsteuerrechtlich zu beurteilenden Kaufvertrag vom 22. Dezember 2010 hat der Kaufvertrag von 1992 nichts zu tun. Die entsprechenden Kosten dürfen nicht zum Abzug zugelassen werden.

b) Weiter hat die Kommission Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Erschliessungen sowie andere wertvermehrnde Verbesserungen im Betrag von Fr. 50'493.- zum Abzug zugelassen. Dabei hat die Kommission von dem insgesamt unter dem Titel Aufwendungen geltend gemachten Betrag von Fr. 100'986.- einen Anteil von 50 % als wertvermehrend anerkannt. Festzuhalten gilt es hier vorerst, dass als Gegenstand des Kaufvertrages vom 22. Dezember 2010 nur «Acker, Wiese, Weide und Gartenanlage» bezeichnet wurden, d.h. es wurden keine Gebäude verkauft. Die Erklärung ergibt sich aus der Tatsache, dass 2006 sowohl das Wohnhaus wie auch die Scheune durch einen Brandfall vollumfänglich zerstört wurden. Weil beim Handänderungsstichtag, d.h. beim Eigentumsübergang am 22. Dezember 2010, keine Bauten mehr übertragen werden konnten, können bei der Berechnung des Grundstückgewinns gestützt auf den Grundsatz der vergleichbaren Verhältnisse auch keine Aufwendungen für Bauten berücksichtigt werden. Wird nämlich – wirtschaftlich betrachtet – nur Bauland veräussert, so dürfen auch nur die wertvermehrenden Aufwendungen für Bauland berücksichtigt werden. Das Verwaltungsgericht hat zwar in einem Entscheid aus dem Jahr 2000 die Anrechnung von Anlagekosten eines abgebrochenen Gebäudes gestützt auf den Grundsatz, dass keine fiktiven Gewinne besteuert werden dürfen, zugelassen (Urteil vom 22. August 2000, in: GVP 2000, 44 ff.). Allerdings handelte es sich damals um eine völlig andere Konstellation, indem nämlich ein Gebäude kurz vor der Eigentumsübertragung vom Verkäufer im Einverständnis mit dem Käufer abgebrochen wurde.

c) (...)

d) (...)

Auf dem heutigen Grundstück GS Nr. 0000 standen bis zum 2. August 2006 ein Zwei-Familienhaus und eine Scheune. Der Rekurrent macht in diesem Verfahren wertvermehrnde Aufwendungen geltend, die seinen eigenen Ausführungen zufolge ausschliesslich die als GS Nr. 0000 ausgeschiedene verkaufte Fläche von 1'445 m² betreffen würden. Gleichzeitig behauptet er, dass die Entschädigung der Gebäude-

versicherung aus grundstückgewinnsteuerrechtlicher Optik nur auf das verbleibende Restgrundstück GS Nr. 000 zu beziehen sei, welches aber nachweislich zu keiner Zeit überbaut war. Die Grundstückgewinnsteuer ist aber eine reine Objektsteuer, d.h. Aufwendungen dürfen nur bei der Einschätzung des Grundstücks geltend gemacht werden, für welches sie effektiv auch erbracht wurden. Dass die Auszahlung der Entschädigungen der Gebäudeversicherung nur bei der Überbauung des GS Nr. 000 erfolgen würde, ergibt sich aus deren Schreiben vom 4. August 2006 nicht. Das Schreiben nimmt lediglich auf den Wiederaufbau als Bedingung für die Auszahlung der vollen Entschädigung Bezug. Selbst wenn im Schreiben der Gebäudeversicherung eine ausdrückliche Bedingung enthalten wäre, dass die volle Entschädigung nur bei der Überbauung des Grundstücks GS Nr. 000 durch den Rekurrenten selber ausgerichtet werde, so müsste diese Entschädigung bei der Berechnung des steuerbaren Gewinns berücksichtigt werden. Die Entschädigung für den Brandschaden ist eine Entschädigung für das Wohnhaus und die Scheune. Wenn der Rekurrent versucht, wertvermehrende Aufwendungen für das Haus und die Scheune geltend zu machen, so muss er sich im Gegenzug auch die Leistungen der Gebäudeversicherung für den entsprechenden Brandfall anrechnen lassen.

e) Betrachtet man die einzelnen Rechnungen, so ergibt sich mit Sicherheit, dass die Rechnungen der Firma M. Holzbau und diejenige der N. Metallbau AG durch die Versicherungsleistungen der Gebäudeversicherung gedeckt sind und nicht nochmals in Abzug gebracht werden können. Die Arbeiten, welche die Firma O. AG erbracht haben, sind mutmasslich nur in wenigen Positionen durch die Gebäudeversicherung entschädigt worden. Dies ergibt sich auch aus einer Aktennotiz eines Telefongesprächs der Grundstückgewinnsteuer-Kommission mit der Gebäudeversicherung vom 21. Juni 2011, aus der sich ergibt, dass es sich praktisch bei allen Positionen um Arbeiten handle, die nicht durch die Gebäudeversicherung versichert seien. Die Rechnung im Pauschalbetrag von Fr. 60'000.- betraf die folgenden ausgeführten Arbeiten: Abschränken und Sichern des Grundstücks, Erneuern des Hausplatzes und des Hauszuganges mit Verbundsteinen, Ausbessern der Kellerzugangstreppe und Podest mit Entwässerungsschacht und Erneuerung der Elektro-, Wasser- und Abwasserleitung, Abtragen des Scheunenvorplatzes mit Abtransport des Aushubmaterials, Erstellen der Chaussierung für einen neuen Vorplatz sowie Erstellen der Feinplanie als Fertigbelag auf Scheunenvorplatz. Für diese Arbeiten wurden pauschal Fr. 60'000.- in Rechnung gestellt, nämlich Fr. 31'500.- für das Wohnhaus und Fr. 29'500.- für die Scheune. Schon allein vom Wortlaut her kann es sich beim Erneuern des Hausplatzes und Hauszuganges und beim Ausbessern der Kellerzugangstreppe sowie beim Erneuern der Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen eigentlich nur um Unterhaltsarbeiten handeln. Die anderen Positionen hingegen sind zu einem wesentlichen Teil wertvermehrender Natur und dürften auch den Brand überstanden haben, d.h. sie bildeten auch beim Kauf des Grundstückes durch das Konsortium Z. AG noch einen Mehrwert. Wenn die Rechnung der O. AG zu 50 % als wertvermehrend akzeptiert wurde, d.h. Fr. 30'000.-, so muss dies insgesamt als angemessen

angesehen werden, da sie auch Aufwendungen enthält, die durch das Brandereignis vom August 2006 zerstört wurden. Die Arbeiten, welche die anderen Firmen erledigt haben, wurden durch das Ereignis vom 2. August 2006 zerstört und können bei der Grundstückgewinnsteuer nicht berücksichtigt werden (vgl. hierzu nochmals Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., § 221 N 44).

4. a) Der Rekurrent hat an sich seinen Rekurs zurückziehen lassen, d.h. im Regelfall müsste nun das Gericht das Verfahren als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abschreiben, womit der Einspracheentscheid der Grundstückgewinnsteuernkommission automatisch in Kraft treten würde. Bei den Rekursverfahren im Steuerrecht führt ein Rückzug des Rekurses nicht unter allen Umständen zur Abschreibung des Verfahrens durch das Verwaltungsgericht. Zu prüfen ist nun, unter welchen Umständen dem Rückzug des Rekurses keine Folge zu geben ist. Das Steuergesetz bestimmt in § 137 Abs. 2, dass das Verwaltungsgericht bei seiner Entscheidung nicht an die Anträge der Parteien gebunden ist. Es kann alle Steuerfaktoren neu festsetzen und – nach Anhören der steuerpflichtigen Person – die Veranlagung auch zu deren Nachteil abändern. In § 137 Abs. 3 StG ist ausdrücklich geregelt, dass einem Rückzug des Rekurses keine Folge gegeben wird, wenn nach den Umständen anzunehmen ist, dass der angefochtene Einspracheentscheid unrichtig war. Die Möglichkeit, einen Rekurs nach Ankündigung einer *reformatio in peius* zurückziehen, verträgt sich nicht mit der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung, dass das Gericht alle Steuerfaktoren neu festsetzen und die Veranlagungen auch zum Nachteil des Steuerpflichtigen abändern kann. Das Recht zur Abänderung der Veranlagung wird nämlich obsolet, wenn einerseits die Anhörung gesetzlich vorgeschrieben wird und andererseits dem Steuerpflichtigen das freie Gestaltungsrecht eingeräumt wird, durch den Rückzug des Rekurses der «*reformatio in peius*» auszuweichen. Was mit der Formulierung in § 137 Abs. 3 StG, «wenn nach den Umständen anzunehmen ist, dass der angefochtene Einspracheentscheid unrichtig war» gemeint ist, ergibt sich nicht aus den Materialien zum Steuergesetz. Nach der Meinung des Gerichts darf gemäss diesem Wortlaut einem Rückzug keine Folge gegeben werden, wenn der Einspracheentscheid mit den anzuwendenden Rechtsgrundsätzen offensichtlich unvereinbar ist und sich eine Anpassung geradezu aufdrängt bzw. wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unrichtig und die Korrektur von erheblicher Bedeutung ist.

b) Im vorliegenden Fall trifft diese offensichtliche Unrichtigkeit des Einspracheentscheides auf die Anerkennung eines Betrages von Fr. 18'268.- als anrechenbare Aufwendungen für den Kauf einer Strassenparzelle im Jahre 1992 zu. Dieser Betrag hat – wie oben erwähnt – keinen Bezug zu der vorliegend zu beurteilenden Grundstücksgewinnsteuersache. Der Kauf dieser Strassenparzelle erfolgte gemäss Kaufvertrag bereits am 8. April 1992 und damit zeitlich weit ausserhalb der hier massgebenden Besitzesdauer. Eine Anerkennung dieses Betrages wäre ein klarer Verstoss gegen § 196 Abs. 4 StG und es ist nicht nachvollziehbar, unter welchem Titel die Kommission diesen Betrag hat anrechnen können. Weder rechtlich noch örtlich besteht

ein Bezug zu den Grundstücken GS Nrn. 000 und 0000 (das eine Grundstück ist mindestens 20 Meter, das andere mindestens 60 Meter von der Einmündung der Müllerstrasse in die Meierstrasse entfernt). Weder die alte noch die beiden neuen Parzellen haben irgendwelche Lasten oder Rechte an der bzw. gegenüber dieser Strassenparzelle. Mit dem hier grundstücksgewinnsteuerrechtlich zu beurteilenden Kaufvertrag vom 22. Dezember 2010 hat der Kaufvertrag von 1992 nichts zu tun. Die Anerkennung der entsprechenden Kosten ist mit den anwendbaren Rechtssätzen offensichtlich unvereinbar und die Korrektur ist von erheblicher Bedeutung. Dies führt dazu, dass der anteilige Betrag für diese Strassenparzelle von Fr. 18'268.- beim Grundstücksgewinn aufzurechnen ist.

c) Die Anerkennung der übrigen Aufwandpositionen kann nach den Umständen nicht als offensichtlich falsch qualifiziert werden, so dass hier eine zusätzliche Aufrechnung unterbleiben kann. Dies führt im Ergebnis dazu, dass der Grundstücksgewinn gemäss Veranlagung von Fr. 1'019'534.- um den Betrag von Fr. 18'268.- zu erhöhen ist, was einen Grundstücksgewinn von Fr. 1'037'802.- ergibt. Auf diesem Betrag ist die Grundstücksgewinnsteuer zu veranlagern.

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 2012 A 2011 / 18

4. Sozialversicherung

4.1 Art. 58 Abs. 1 ATSG

Regeste:

Art. 58 Abs. 1 ATSG: Örtliche Zuständigkeit. Zuständig ist das Versicherungsgericht desjenigen Kantons, in dem die versicherte Person oder der Beschwerde führende Dritte zur Zeit der Beschwerdeerhebung Wohnsitz hat. Mit dem Tod der versicherten Person fällt auch deren Wohnsitz dahin, so dass der Wohnsitz der Beschwerde führenden Drittperson massgebend ist.

Aus dem Sachverhalt:

G.H. bezieht seit mehreren Jahren Ergänzungsleistungen für seine Kinder J.H. und S.H., welche für ihre kürzlich verstorbene Mutter und IV-Rentnerin einen Anspruch auf eine Kinderrente begründe(te)n. Aufgrund veränderter Wohnverhältnisse leitete die Ausgleichskasse Zug ein Revisionsverfahren ein und setzte mit Verfügung vom 16. November 2009 den Ergänzungsleistungsanspruch für J.H. und S.H. auf Fr. 1'277.- fest. Dagegen erhob G.H. Einsprache und beantragte die gesonderte Berechnung der Ergänzungsleistungen für J.H., weil dieser seit dem 1. November 2009 nicht mehr in der gemeinsamen Wohnung wohne. Mit Einspracheentscheid vom 26. Januar 2012 hob die Ausgleichskasse Zug die Verfügung vom 16. November 2009 auf und erliess einen neuen Entscheid in der Sache. Zur Begründung