

**Fall 5    Probeklausur Rechtsschrift**

**Sachverhalt**

Marc Wegmüller, Thunstrasse 92 in 3006 Bern, hat im Januar 2016 das Grundstück Grindelwald Gbbl. Nr. 1001 zum Preis von CHF 3 Mio. ersteigert. Im Anschluss erfolgten keine Wertvermehrungen. Mit Kaufvertrag vom 2. April 2019 verkaufte Marc Wegmüller dieses Grundstück an die Hotel Alpin Grindelwald AG zum Preis von CHF 4 Mio. In diesem Kaufvertrag wurde vereinbart, dass die Käuferin sämtliche aus diesem Vertrag anfallenden Steuern und Abgaben übernimmt. Im Steuererklärungsformular für die Grundstückgewinnsteuer beantwortete Marc Wegmüller die Frage, ob die erwerbende Person die Steuer übernimmt, zutreffend mit „ja“.

Mit Verfügung vom 12. Juni 2019 erhob die kantonale Steuerverwaltung Abteilung Grundstückgewinnsteuer von Herrn Wegmüller eine Grundstückgewinnsteuer im Gesamtbetrag von CHF 452'000 (Berechnung auf Basis Rohgewinn CHF 1 Mio. mit Spekulationszuschlag gemäss Art. 147 Abs. 1 lit. d StG). Herr Wegmüller schickte diese Verfügung mit dem Vermerk „bitte bezahlen“ an die Hotel Alpin Grindelwald AG weiter.

Mit Schreiben vom 10. Juli 2019 erhob die Hotel Alpin Grindelwald AG dagegen Einsprache, mit der Begründung, sie habe im Jahr 2019 einen Grundstücksverlust in Höhe von CHF 2 Mio. erlitten, welcher gestützt auf Art. 143 Abs. 1 StG mit dem vorliegenden Gewinn verrechnet werden könne. Am 23. September 2020 eröffnete die Steuerverwaltung der Hotel Alpin Grindelwald AG ihren Einspracheentscheid. Die Einsprache wurde gutgeheissen und der steuerbare Grundstückgewinn auf Null veranlagt.

Am 3. April 2025 verschickte die Steuerverwaltung mit «A Post-Plus» (Zustellung im Briefkasten am 4. April 2025) eine an Marc Wegmüller adressierte Verfügung mit der Bezeichnung „Berichtigung“. Diese Verfügung trägt das Datum 8. April 2025 und den Vermerk „Rechtsmittelfrist: 08.05.2025“. Mit dieser Verfügung wird neu ein Grundstückgewinnsteuerbetrag in Höhe von CHF 762'000 veranlagt. Die Begründung lautet wie folgt: *„Unser Einspracheentscheid vom 23.9.2020 beinhaltet zwei Rechnungsfehler. Die Verlustverrechnung ist hier nicht zulässig, weil nicht die AG, sondern Herr Wegmüller steuerpflichtig ist. Zudem beträgt der Rohgewinn vorliegend nicht nur CHF 1 Mio., sondern CHF 1 Mio. zuzüglich Steuerbetrags, weil die Steuer von der Käuferin bezahlt wurde. Praxisgemäss erfolgt die Erlösberechnung durch dreimalige Aufrechnung des Steuerbetrags. Der Steuerbetrag beläuft sich daher auf CHF 762'000. Dies wurde im Einspracheverfahren falsch berechnet und muss gestützt auf Art. 205 StG berichtigt werden.“*

Marc Wegmüller und die Hotel Alpin AG beauftragen Sie, eine steuerrechtliche Lagebeurteilung zu erstellen und die Klientschaft über Chancen und Risiken eines Rechtsmittelverfahrens aufzuklären. Zweitens sollen Sie einen Entwurf für eine Rechtsschrift gegen die neuste Verfügung erstellen.

**Auftrag**

1. Verfassen Sie ein **Schreiben** an die Klienten, in welchem Sie aufzeigen (a) Ihre Einschätzung der Rechtslage, (b) den Verfahrensablauf für das anstehende Rechtsmittelverfahren inkl. Rechtsmittelfrist (welches ist der letzte fristwahrende Tag?), (c) die mutmassliche Strategie/Argumentation der Steuerverwaltung, (d) die Risiken für die Klientschaft und (e) Ihre Überlegungen zum weiteren Verlauf und möglichen Ausgang des Verfahrens (ca. 2-3 Seiten).
2. Formulieren Sie gestützt auf diese Überlegungen die einzureichende **Rechtsschrift** (ca. 3 Seiten; für den **Sachverhalt** können Sie auf das Aufgabenblatt verweisen).
3. Lösungen in **WORD Format** bis spätestens 11.4.2025 per Email senden an [toni.amonn@lfch.ch](mailto:toni.amonn@lfch.ch)