

AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 3-RV.2020.22 vom 23. März 2023

Ag Spezialverwaltungsgericht, 2023-03-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/ag_spezialverwaltungsgericht_3-RV.2020.22

FR: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 3-RV.2020.22 du 23 mars 2023

IT: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 3-RV.2020.22 del 23 marzo 2023

Erwägungen

E. 5.1

Die öffentliche Beurkundung fand am 15. Dezember 2017 statt. Auch Nutzen und Gefährdung gleichentags über (vgl. Ziffer V.1. des Kaufvertrags). Der Zeitpunkt der öffentlichen Beurkundung macht gemäss Art. 216 Abs. 1 OR beim Grundstückskauf den Vertragsschluss gültig. Dieser stellt den steuerbaren Einkommenszugang bzw. den Zeitpunkt des Vermögensüberganges dar. Aus diesem Grund hängt die Besteuerung nicht – wie von den Rekurrenten dargestellt – von der Vertragserfüllung, d.h. der Eigentumsübertragung mittels Eintragung der Handänderung im Grundbuch ab. Folglich wird den Rekurrenten das gesamte Eigentum der Liegenschaft im Jahr 2017 angerechnet.

E. 5.2

Daran ändert auch die von den Rekurrenten geltend gemachte fehlende "Grundvoraussetzung", die Räumung der Liegenschaft durch den Ex-Mann, nichts. Im Kaufvertrag vom 15. Dezember 2017 wurde zwischen der Rekurrentin und ihrem Ex-Mann keine Bedingung für das Zustandekommen des Vertrages vereinbart. Der Argumentation der Rekurrenten steht insbesondere Ziffer V.6. des Kaufvertrages entgegen, worin festgehalten wurde, dass das "Kaufobjekt ungeräumt und ungeräumt übergeben" worden sei. "Die Käuferschaft kann ab dem Antrittstermin über das Kaufobjekt frei verfügen." Allfällig verbliebene Pendenzen bezüglich Räumung und Reinigung der Liegenschaft würden die Parteien nach Vertragsunterzeichnung selber vor Ort bis am 31. Dezember 2017 feststellen und gegebenenfalls ausseramtlich regeln. Folglich ist die Behauptung der Rekurrenten, die Räumung sei Voraussetzung für den Grundbucheintrag gewesen, unbeachtlich. Unter diesen Umständen kann im Zeitpunkt der öffentlichen Beurkundung nicht von einer "unsicheren Forderung" ausgegangen werden. Der Liegenschafts Kauf fällt bei der Rekurrentin deshalb in das Steuerjahr 2017 (vgl. § 91 StG).

E. 6

Im Übrigen kann festgehalten werden, dass im Kaufvertrag vom 15. Dezember 2017 einerseits vereinbart wurde, dass der Kaufpreis durch Verrechnung und Schuldübernahme (Hypothek) getilgt werde. Andererseits war die Kaufpreisrestanz von CHF 107'500.00 innert drei Arbeitstagen seit

- 11 - Unterzeichnung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig. Es wurde nichts geltend gemacht, dass diese Vereinbarung nicht eingehalten worden wäre. Somit war am 31. Dezember 2017 der Kaufpreis getilgt und es ist keine Kaufpreisschuld zu berücksichtigen.

E. 7

Da vorliegend nur der Vermögenssteuerwert betroffen ist (vgl. Steuerveranlagung 2017), sind Ausführungen zum Eigenmietwert obsolet.

E. 8

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz den Liegenschafts Kauf zu Recht im Jahr 2017 erfasst hat. Der gesamte Vermögenssteuerwert der Liegenschaft in Q. ist im Jahr 2017 zu berücksichtigen, eine Kaufpreisschuld bestand per 31. Dezember 2017 nicht mehr. Der Rekurs ist dementsprechend abzuweisen.

E. 9

Bei diesem Verfahrensausgang haben die Rekurrenten die Kosten des Rekursverfahrens zu tragen (§ 189 Abs. 1 StG). Es ist keine Parteientschädigung auszurichten (§ 189 Abs. 2 StG).

- 12 - Das Gericht erkennt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.