

BL_GERICHTE 510 11 62 vom 23. März 2012

BL Gerichte, 2012-03-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_510_11_62

FR: BL_GERICHTE 510 11 62 du 23 mars 2012

IT: BL_GERICHTE 510 11 62 del 23 marzo 2012

Regeste

Grundstückgewinnsteuer; Ermittlung des Verkehrswertes vor 20 Jahren

Erwägungen

E. 2

-Preis von Fr. 500.-- keinerlei Bestätigung in den statistischen Daten finde. Zudem, so die Steuerverwaltung weiter, komme einer Veranlagung bei periodischen Steuern nur für die betreffende Periode Rechtskraft zu, wobei sowohl die tatsächlichen als auch die rechtlichen Verhältnisse in einem späteren Veranlagungszeitraum anders gewürdigt werden könnten. Was diesbezüglich für periodische Steuern gelte, müsse auch für die aperiodischen gelten.

E. 5

Mit Schreiben vom 11. November 2011 erhob die heutige Vertreterin der Pflichtigen gegen den Einsprache-Entscheid Rekurs mit den Begehren: 1. Es sei der Quadratmeterpreis der veräusserten Parzelle Nr. (...) Grundbuch A. (Zone W2) auf Fr. 500.-- pro m² (vor Indexierung) festzusetzen und folglich die Veranlagungsverfügung der Grundstückgewinnsteuer Nr. (...) vom 9. Juni 2011 entsprechend anzupassen und 2. Unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Rekursgegnerin. Die heutige Vertreterin der Rekurrentin brachte zur Begründung im Wesentlichen die Ausführungen der Einsprache-Schrift und zusätzlich die Veranlagungsverfügung Nr. (...) vom 23. Februar 2011 vor. Letztere habe ebenfalls ein Grundstück in der mittelbaren Umgebung der Liegenschaften mit den Parzellen Nr. (...) und Nr. (...) Grundbuch A. betroffen. Diese Liegenschaft mit der Parzellen-Nr. (...) habe zum Zeitpunkt des Erwerbs aus Acker, Wiese und Weideland bestanden und 67 m² betragen. Bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer sei der relevante Verkehrswert nun sogar auf Fr. 585.-- pro m² festgesetzt worden, wobei der Verkauf hier nur gerade ein Jahr später erfolgt sei. Der Ansicht der Rekursgegnerin, dass auch dieser ausgewiesene m²-Preis nicht Anwendung finden könne, könne nicht gefolgt werden, weil auch Handänderungen, die erst nach dem Bewertungsstichtag erfolgt seien, im Rahmen der Veranlagung zu berücksichtigen seien, wenn die Handänderung über eine Preisentwicklung Auskunft gebe. Dass für das Grundstück mit der Parzellen-Nr. (...) im Bewertungsjahr 1990 ein Verkehrswert vor 20 Jahren von Fr. 585.-- pro m² festgestellt worden sei, zeige dass die Preisentwicklung nach oben tendiere, was bei der Schätzung für das Grundstück mit der Parzellen-Nr. (...) nicht unberücksichtigt bleiben dürfe. Derart unterschiedliche Beurteilung dreier Grundstücke, die sich in unmittelbarer Nähe zueinander fänden, sei nicht kohärent, sondern wirke vielmehr willkürlich. Im Vertrauen auf all die erwähnten Angaben über den Verkehrswert vor 20 Jahren und im Vertrauen darauf, dass die Grundstückgewinnsteuer dem von ihr vor Verkauf berechneten Betrag entsprechen werde, habe die Rekurrentin ihre Grundstücksparzelle mit der Nr. (...) Grundbuch A. verkauft.

E. 6

Mit Vernehmlassung vom 17. Februar 2012 beantragte die Steuerverwaltung die Abweisung des Rekurses und führte zusätzlich zu den Ausführungen aus dem Einsprache-Entscheid aus, dass die Veräusserung des Grundstücks im Jahre 2009 stattgefunden habe und deswegen der Verkehrswert 20 Jahre zurück auf das Jahr 1989 berechnet worden sei. Der von der Rekurrentin vorgebrachte Preis des in der Nähe gelegenen Grundstückes sei zur Heranziehung nicht geeignet, handle es sich dabei - nebst einer Veräusserung im Jahre 2010 - allein aufgrund der Parzellenfläche von nur 76 m² wohl um einen sog. Arrondierungskauf, bei dem erfahrungsgemäss in der Regel auch deutlich höhere Preise (Liebhaberpreise) erzielt würden. Das sinngemäss Gleiche könne für die verkaufte Parzelle Nr. (...) im Umfang von 208 m² gelten. Als massgebliche Durchschnittspreise für das Jahr 1989 könnten diese deshalb keine Geltung beanspruchen. Dementsprechend, so die Steuerverwaltung weiter, könne die damalige Auskunft bzw. die frühere, rektifizierte Veranlagungsverfügung für die Parzelle Nr. (...) mit einem unindexierten Gestehungswert von Fr. 500.-- m² für das Jahr 1989 auch keine Verbindlichkeit beanspruchen. Dass diese Auskunft alleine Grundlage und damit kausal für eine Veräusserung der Parzelle Nr. (...) gewesen sein soll, sei unglaubwürdig. Es handle sich vorliegend um eine grosse Parzellenfläche mit einem Umfang von über 5'500 m², für welche nicht leicht ein Käufer zu finden sei, der einen Preis von Fr. 788.-- pro m² bezahle. Der Kanton Basel-Landschaft gelte zusätzlich als solventer Käufer, wobei zudem aufgrund von dessen Eigenschaft als Kanton keine Handänderungssteuer erhoben werde.

E. 7

a) (...) b) (...)

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