

BL_GERICHTE 510 18 62 vom 11. Januar 2019

BL Gerichte, 2019-01-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_510_18_62

FR: BL_GERICHTE 510 18 62 du 11 janvier 2019

IT: BL_GERICHTE 510 18 62 del 11 gennaio 2019

Regeste

Handänderungssteuer

Erwägungen

E. 1

Das Steuergericht ist gemäss § 124 des Gesetzes vom 7. Februar 1974 über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz, StG; SGS 331) zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses zuständig. Gemäss § 129 Abs. 2 StG werden Rekurse, deren umstrittener Steuerbetrag wie im vorliegenden Fall Fr. 8'000.-- pro Steuerjahr nicht übersteigt, vom Präsidenten und zwei Richterinnen und Richtern des Steuergerichts beurteilt. Da die in formeller Hinsicht an einen Rekurs zu stellenden Anforderungen erfüllt sind, ist ohne weiteres darauf einzutreten.

E. 2

Zunächst macht die Rekurrentin aufgrund einer ihrer Ansicht nach langen Verfahrensdauer, sowie mangels Gewährung einer Frist zur Replik durch das Steuergericht - obwohl die Steuerverwaltung in ihrer Vernehmlassung einen Antrag zu ihren Ungunsten stelle - eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Nach Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser Anspruch stellt einen wichtigen Aspekt des allgemeinen Gebots des fairen Verfahrens gemäss Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK dar (BGE 129 I 85 E. 4.1 S. 88). Er dient einerseits der Sachaufklärung und garantiert andererseits den Parteien ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht im Verfahren. Sie sollen sich vor Erlass des Entscheids zur Sache äussern, erhebliche Beweise beibringen, Einsicht in die Akten nehmen und an der Erhebung von Beweisen mitwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis äussern können, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 129 II 497 E. 2.2 S. 504 f.; 127 I 54 E. 2b S. 56; 126 I 15 E. 2a/aa S. 16; 120 Ib 379 E. 3b S. 383). Der verfassungsrechtliche Mindestanspruch gibt jedoch keinen Anspruch darauf, zur vorgesehenen Erledigung Stellung zu nehmen (BGE 134 V 97 E. 2.8.2 S. 107). Grundsätzlich ist es nach der Praxis des EGMR Sache der Parteien zu beurteilen, ob eine Vernehmlassung neue Argumente enthält und eine Stellungnahme erfordert. Hält der Beschwerdeführer eine Stellungnahme von seiner Seite zu einer zur Kenntnisnahme zugestellten Vernehmlassung für erforderlich, so hat er diese unverzüglich zu beantragen bzw. einzureichen (BGE 132 I 42 E. 3.3.4 S. 47 mit Hinweis) (vgl. Urteil des Bundesgerichts [BGer] 8C_824/2015 vom 19. Mai 2016, E. 7.4.1). Vorliegend substantiiert die Rekurrentin nicht weiter, weshalb ihr ein Mangel - und vor allem welcher Art dieser sei - entstanden ist. Anders lautende und nicht der Erwartung entsprechende Anträge der Rekursgegnerin, begründen noch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs. In der Folge hat die Rekurrentin selbst, unaufgefordert innerhalb kurzer Zeit zu den abweichenden Anträgen der Steuerverwaltung Stellung genommen, was ihr aufgrund von § 6 Abs. 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und

Verwaltungsprozessordnung (VPO) ohnehin jederzeit gestattet war. Schliesslich konnte sie ihr Recht persönlich im Rahmen der Parteiverhandlung wahrnehmen. Inwiefern hier nun eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegen soll, lässt sich somit nicht ausmachen. Eine überlange Verfahrensdauer liegt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dann vor, wenn eine im Gesetz festgelegte Behandlungsfrist überschritten wird (BGer 8C_824/2015 vom 19. Mai 2016, E. 8.2). Die Beurteilung der angemessenen Verfahrensdauer entzieht sich starren Regeln; es ist vielmehr in jedem Einzelfall zu prüfen, ob sich die Dauer unter den konkreten Umständen als angemessen erweist; es kann dafür keine allgemein gültige Frist festgelegt werden (BGE 130 I 269, E. 3.1). Die Dauer der Ausfertigung des Einspracheentscheides hätte zugegebenermassen erheblich kürzer ausfallen dürfen. Dass die Rekurrentin nun aufgrund dieser langen Verfahrensdauer einen rechtlichen oder gar tatsächlichen Nachteil erlitten hat, macht sie hingegen nicht geltend. Allein eine hypothetische Annahme von allenfalls zu gewärtigenden Nachteilen genügt für das Vorliegen einer Verletzung des rechtlichen Gehörs jedoch nicht. Der Rekurs erweist sich diesbezüglich als unbegründet.

E. 3

.1. Gemäss § 81 Abs. 1 StG wird die Handänderungssteuer auf Handänderungen von Grundstücken oder Anteilen von solchen erhoben. Nach Abs. 2 sind Handänderungen von Grundstücken gleichgestellt (a) Rechtsgeschäfte, die hinsichtlich der Verfügungsgewalt wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken; (b) Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen, wenn diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder den Veräusserungswert der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen und die Belastung gegen Entgelt erfolgt. Die Handänderungssteuer wird nach § 82 StG nicht erhoben bei: (a) Handänderungen, an denen der Bund, der Kanton oder Gemeinden (Einwohner-, Bürger- und Kirchgemeinden) beteiligt sind; (a bis) Veräusserungen an Wohnbaugenossenschaften, Vereine oder Stiftungen, sofern das erworbene Grundstück innert zweier Jahre gemeinnützigem sozialem Wohnungsbau zugeführt wird; (b) Handänderungen infolge Erbgangs (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis); (c) Handänderungen infolge einer Schenkung, soweit hierauf die Schenkungssteuer erhoben wird; (d) Verkäufen oder anderen Übertragungen unter Eltern und Kindern oder Pflegekindern, unter Stiefeltern und Stiefkindern, unter Schwiegereltern und Schwiegerkindern, unter Grosseltern und Grosskindern sowie unter Ehegatten; (e) Enteignungen sowie bei allen Handänderungen, die ausschliesslich durch eine Felderregulierung bedingt sind; (f) Baulandumlegungen und landwirtschaftlichen Arrondierungen, soweit im Kanton Basel-Landschaft gelegene Grundstücke gegeneinander abgetauscht werden; (g) Verkäufen im Zwangsvollstreckungsoder Nachlassverfahren, sofern der Erwerber seit mindestens zwei Jahren Gläubiger einer auf der Liegenschaft lastenden Grundpfandschuld ist oder dafür Bürgschaft oder eine andere Sicherheit geleistet hat und soweit der Kaufpreis die vorhergehenden und die dem Erwerber zustehenden oder von ihm verbürgten und sichergestellten Grundpfandforderungen samt aufgelaufenen Zinsen nicht übersteigt; (h) bei Handänderungen infolge Umstrukturierungen gemäss § 26 und § 56 sowie bei Ersatzbeschaffungen gemäss § 55 Absatz 2. Steuersubjekt sind gemäss § 84 StG sowohl der Veräusserer als auch der Erwerber zu gleichen Teilen. .2. Die Handänderungssteuer ist eine Rechtsverkehrssteuer, deren Gegenstand die Handänderung an einem Grundstück gemäss § 69 StG ist. Der Rechtsvorgang der Handänderung ist Steuerobjekt der Handänderungssteuer und nicht der Gewinn wie bei der Grundstückgewinnsteuer. Als reine Objektsteuer nimmt

die Handänderungssteuer im Gegensatz zu den Subjekt-steuern weder Rücksicht auf die persönliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der steuerpflichtigen Person noch auf die mit dem Steuerobjekt zusammenhängenden Belastungen (vgl. Wenk , in: Nefzger / Simonek / Wenk , Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, § 81 N 1ff.). Eine Rechtsverkehrssteuer knüpft grundsätzlich an rechtliche Vorgänge an. Um offensichtliche Umgehungen mitzuerfassen, wird das Hauptsteuerobjekt ("zivilrechtliche Handänderung") regelmässig um Ersatztatbestände (sog. "wirtschaftliche Handänderungen") erweitert (vgl. BGer 2C_20/2012 vom 24. April 2012, E. 3.1). Gemäss Art. 620 Abs. 1 OR ist die Aktiengesellschaft (AG) eine körperschaftlich organisierte Kapitalgesellschaft mit juristischer Rechtspersönlichkeit. Die A. AG hat somit eine eigene Rechtspersönlichkeit und kann in eigenem Namen und auf eigene Rechnung Rechtsgeschäfte tätigen, deren Rechtsfolgen unmittelbar bei der A. AG (juristische Person) eintreten, nicht hingegen bei deren Inhaber (natürliche Personen). Es ist mithin auf die zivilrechtliche Ausgestaltung des jeweiligen Rechtsgeschäfts abzustellen (vgl. auch Wenk , in: Nefzger / Simonek / Wenk , Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, § 81 N 10 ff.). Vorliegend hat die A. AG die Parzelle (...), GB D. von der Mutter der Inhaber der A. AG, Herren B. und C. erworben. Demzufolge fand in casu nicht eine Übertragung zwischen Eltern und Kindern statt, was gemäss § 82 Abs. 1 lit. d StG steuerfrei wäre. Vielmehr erfolgte eine zivilrechtliche Übertragung der Liegenschaft mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 19. März 2015 von einer natürlichen auf eine juristische Person. Diese Konstellation ist unter der abschliessenden Aufzählung der steuerbefreiten Tatbestände des § 82 des basellandschaftlichen Steuergesetzes nicht abgebildet. Zivilrechtlich und wirtschaftlich ist es nicht einerlei, ob bei einem Verkauf zwischen Mutter und Sohn keine Steuer erhoben wird oder ob ein Grundstück aus dem Privatvermögen einer natürlichen Person an eine Aktiengesellschaft verkauft wird, selbst wenn der Sohn der Verkäuferin Alleinaktionär wäre. Zwar ist richtig, dass bei Übertragung der Grundstücke von der Aktiengesellschaft auf den Alleinaktionär erneut eine Steuer anfiel, während bei einem direkten Verkauf von der Mutter an den Sohn keine Handänderungssteuer geschuldet wäre. Die beiden Sachverhalte sind jedoch - auch wirtschaftlich - verschiedenartig und werden deshalb zu Recht auch steuerlich ungleich behandelt (vgl. BGer 2C_20/2012 vom 24. April 2012, E. 3.4.2; vgl. auch Wenk , in: Nefzger / Simonek / Wenk , Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, § 81 N 16). Demnach ist festzustellen, dass die von der Rekurrentin angeführte Argumentation, dass rein wirtschaftlich betrachtet eine entgeltliche Übertragung von der Mutter an die Kinder erfolge, wobei im Ergebnis auf die Eigentümer durchzugreifen sei, in Anbetracht des Ausgeführten nicht verfährt.

E. 4

Schliesslich monierte die Steuerverwaltung die Festsetzung des Kaufpreises und beantragte diesbezüglich eine reformatio in peius. Die für die Handänderungssteuer massgebliche Berechnungsgrundlage sei, da der vereinbarte Kaufpreis erheblich unter dem Verkehrswert liege, auf Fr. 600'000.-- zu erhöhen. Gemäss § 125 Abs. 2 StG stehen dem Steuergericht die gleichen Befugnisse zu wie den Einschätzungsbehörden. Nach § 126 Abs. 2 StG kann das Steuergericht seine Untersuchungs- und Beweismassnahmen auf andere Punkte der Einschätzung ausdehnen, wenn nach den Akten Grund zur Annahme besteht, dass die Einschätzung unrichtig ist. In jedem Fall hat es offensichtliche Fehler zu berichtigen. Die Steuerverwaltung führte zur Begründung ihres Antrages aus, die Parzelle sei mitsamt Gebäude an bevorzugter Wohnlage zu einem Pauschalpreis von Fr. 400'000.-- veräussert worden. Hypothekarisch könne diese Liegenschaft gemäss Grundbucheintrag (Pfandstelle)

mit Fr. 500'000.-- belehnt werden. Der vereinbarte Übernahmepreis erweise sich damit als unterpreislich. Der Verkehrswert belaufe sich aufgrund verschiedener Berechnungen auf mindestens Fr. 600'000.--, was im Sinne einer Schlechterstellung neu eine Handänderungssteuer von Fr. 7'500.-- ergebe. Die Rekurrentin führte sowohl in ihrer jüngsten Stellungnahme an das Steuergericht als auch an der mündlichen Verhandlung aus, dass die sich auf der Parzelle befindende Liegenschaft aufgrund der minderwertigen Bausubstanz in einem schlechten Zustand befunden habe und die Liegenschaft aus diesem Grund habe abgerissen werden müssen. Zum Zustand der Bausubstanz legte sie eine Bestätigung des Architekten ins Recht, welcher sowohl für den Abriss als auch für den Neubau auf besagtem Grundstück zuständig war. Danach sei festgestellt worden, dass das 43 Jahre alte Gebäude aufgrund des instabilen Untergrunds massive Risse in den Aussenwänden aufgewiesen habe. Die Parzelle (...), GB D. misst 757m² und wurde vorliegend zum Preis von Fr. 400'000.--veräussert, was einen Quadratmeterpreis von Fr. 528.40 ergibt. Der höchste in D. erzielte Verkaufspreis für Bauland im Jahre 2015 belief sich gemäss der Publikation des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Landschaft auf Fr. 661.--. Bei einem praxisgemässen Einschlag von 20 % für bebautes Land resultiert ein Quadratmeterpreis von Fr. 528.80, was dem vorliegend bezahlten Kaufpreis entspricht. Zudem wird - mangels gegenteiliger Belege - davon ausgegangen, dass die effektive hypothekarische Belastung lediglich Fr. 150'000.-- betrug, und die Belastungsgrenze des Schuldbriefs von Fr. 500'000.-- somit nicht ausgeschöpft wurde. Aufgrund dieser Ausführungen ist festzustellen, dass die Festsetzung des Kaufpreises nicht zu beanstanden ist und die Berechnungsgrundlage für die Handänderungssteuer bestehen bleibt. Eine Erhöhung der Berechnungsgrundlage hat damit zu unterbleiben.

E. 5

Insgesamt ist festzustellen, dass die Handänderungssteuer zum einen geschuldet ist und zum anderen auf einer korrekt festgelegten Berechnungsgrundlage basiert. Der Rekurs erweist sich aufgrund all dieser Ausführungen als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Rekurrentin gestützt auf § 130 StG i. V. m. § 20 Abs. 1 und 3 VPO Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 1'500.-- zu bezahlen. Demgemäss w i r d e r k a n n t :

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