

# **BL\_GERICHTE 510 19 75 vom 10. Januar 2020**

BL Gerichte, 2020-01-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_510\\_19\\_75](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_510_19_75)

FR: BL\_GERICHTE 510 19 75 du 10 janvier 2020

IT: BL\_GERICHTE 510 19 75 del 10 gennaio 2020

## **Regeste**

Schenkungssteuer

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Steuergericht ist gemäss § 19 Abs. 2 des Gesetzes über die Erbschafts- und Schenkungssteuer vom 7. Januar 1980 (ESchStG, SGS 334) i.V.m. § 124 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 7. Februar 1974 (StG) zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses zuständig. Gemäss § 129 Abs. 2 StG werden Rekurse, deren umstrittener Steuerbetrag wie im vorliegenden Fall Fr. 10'000.-- 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 weitere Ausführungen darauf einzutreten.

### **E. 2**

Vorliegend ist zu beurteilen, ob die Rekursgegnerin den Verkauf von je 45/100 der Grundstücke Nr. xx und Nr. zz Grundbuch C. zu einem Preis von insgesamt Fr. 45'000.-- zu Recht als gemischte Schenkung qualifiziert und vom Rekurrenten eine Schenkungssteuer erhoben hat.

#### **E. 2.1**

Gemäss § 2 Abs. 1 ESchStG gilt als Schenkung im Sinne dieses Gesetzes jede freiwillige und unentgeltliche Zuwendung von Geld, Sachen oder Rechten irgendwelcher Art mit Einschluss des Erbauskaufes (vgl. Art. 495 des Bundesgesetzes über das Schweizerische Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 [ZGB, SR 210]) und der Stiftung (vgl. Art. 80 ff. ZGB) sowie der schenkungsweise Erlass von Verbindlichkeiten. Steht bei einem entgeltlichen Rechtsgeschäft die eine Leistung in einem offenbaren Missverhältnis zur Gegenleistung, so wird der durch die Gegenleistung nicht gedeckte Wert gemäss § 2 Abs. 3 ESchStG einer Schenkung gleichgestellt. Ist ein Grundstück Gegenstand einer solchen gemischten Schenkung, so wird auf dem entgeltlichen Teil des Rechtsgeschäfts die Handänderungssteuer und auf dem restlichen Teil die Schenkungssteuer erhoben (§ 82 Abs. 1 lit. c StG e contrario; Thomas P. Wenk in: Nefzger/Simonek/Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, Basel 2004, § 73 N 14; Peter Christen, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Basel-Landschaft, Liestal 1998, S. 125). Unter Schenkungen werden in erster Linie Rechtsgeschäfte im zivilrechtlichen Sinne verstanden. Die Schenkung beinhaltet eine unentgeltliche Zuwendung aus dem Vermögen des Schenkers in das Vermögen des Beschenkten. Daraus folgt, dass eine Vermögenszuwendung vorliegen muss, was wiederum den Übergang von Sachen, dinglichen Rechten, Forderungen oder sonstigen Bestandteilen eines Vermögens vom

Schenker auf den Beschenkten voraussetzt. Des Weiteren muss eine unentgeltliche Zuwendung gegeben sein, was nur unter der doppelten Voraussetzung zutrifft, dass ausser der Schenkungsabsicht kein anderer Rechtsgrund vorhanden ist und dass der Zuwendung keine Gegenleistung entspricht, wie dies bei zweiseitigen Verträgen der Fall ist. Schliesslich muss eine Vereinbarung beider Parteien vorliegen. Die Schenkung ist Vertragsschluss, weshalb es zu ihrer Entstehung der Annahme durch den Beschenkten, und zwar in Kenntnis der Schenkungsabsicht bedarf (Entscheid des Steuergerichts [StGE] vom 28. August 2015, 510 15 25, E. 2b ). Der Zuwendende muss Wissen und Willen bezüglich der Vermögenszuwendung und der Unentgeltlichkeit haben (StGE vom 11. Juni 2010, 510 10 16, E. 3b ; vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, SR 2006.00005, E. 1.1 mit weiteren Hinweisen). Auch im Steuerrecht sind für das Vorliegen einer Schenkung die Merkmale der Vermögenszuwendung, der Unentgeltlichkeit und des Schenkungswillens absolut begriffsnotwendig ( Thomas Ramseier , Die basellandschaftliche Erbschafts- und Schenkungssteuer, Liestal 1989, S. 56 ff.; Thomas P. Wenk , a.a.O., § 73 N 12). Dasselbe gilt für die gemischte Schenkung im Sinne von § 2 Abs. 3 ESchStG. Unentgeltlichkeit wird hier angenommen, wenn ein offenkundiges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht. Wie bei jeder Schenkung ist zudem der Schenkungswille erforderlich, das heisst der Zuwendende muss die Gegenleistung bewusst niedriger ansetzen als seine eigene Leistung, mit dem Willen, die Differenz dem Empfänger unentgeltlich zukommen zu lassen ( Thomas Ramseier , a.a.O., S. 73 und 75; Entscheid des Bundesgerichts [BGE] 118 Ia 497, E. 2bb; BGE 65 I 212, 213; Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons-Basellandschaft [VGE] vom 27. August 1997, publiziert in: Basellandschaftliche und Baselstädtische Steuerpraxis [BStPra], Band XIV, S. 5 ff.; StGE vom 28. August 2015, 510 15 25, E. 2c ) Unbestritten ist, dass mit dem Verkauf von je 45/100 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Nr. xx und Nr. zz am 2. Juli 2015 eine Vermögenszuwendung an den Rekurrenten erfolgt ist. Im Folgenden ist zu prüfen, ob auch die weiteren Voraussetzungen der gemischten Schenkung, also die Unentgeltlichkeit im Sinne eines offenkundigen Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung und der Schenkungswille, erfüllt sind.

## **E. 2.2**

Zu prüfen ist demnach, ob die Steuerverwaltung zu Recht von einem offenkundigen Missverhältnis zwischen dem Kaufpreis von Fr. 45'000.-- und dem Verkehrswert der Liegenschaften ausgegangen ist. Es gilt die natürliche Vermutung, dass der Verkehrswert mit dem Kaufpreis übereinstimmt. Dass der Verkehrswert zum vereinbarten Kaufpreis in einem offenkundigen Missverhältnis steht, ist grundsätzlich von der Steuerbehörde nachzuweisen ( Richner / Frei / Kaufmann / Meuter , Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. Auflage Zürich 2013, § 220 N 104). Die Steuerverwaltung führt im Einspracheentscheid vom 18. Juni 2019 aus, dass der Verkehrswert der veräusserten 45/100 Miteigentumsanteile Fr. 405'000.-- betrage und in einem offensichtlichen Missverhältnis zum Kaufpreis von Fr. 45'000.-- stehe. Der Rekurrent ist der Ansicht, dass der Verkehrswert der 45/100 Miteigentumsanteile (Fr. 405'000.--) abzüglich 45/100 der übernommenen Passiven (Fr. 800'000.--) dem Kaufpreis von Fr. 45'000.-- entspreche, weswegen kein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliege. Anlässlich der Hauptverhandlung erklärt der Rekurrent, dass er mit B. noch vor dem Erwerb der 5/100 Miteigentumsanteile im Jahr 2010 abgesprochen hätte, dass er sowohl für die Hypothek als auch für das private Darlehen entsprechend seinem Eigentumsanteil hafte. Somit habe er mit der Erhöhung seines Miteigentumsanteils auf 50% auch 50% der Hypothek und des

Darlehens übernommen. Der Verkehrswert der Liegenschaften Nr. uu und Nr. vv Grundbuch C. beträgt gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 28. Mai 2010 Fr. 900'000.-- und ist vorliegend unbestritten. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 28. Mai 2010 haben der Rekurrent und B. die Liegenschaften Nr. uu und Nr. vv Grundbuch C. für Fr. 900'000.-- zu Miteigentum erworben (Rekurrent 5/100; B. 95/100). Die Tilgung des Kaufpreises erfolgte einerseits durch eine Hypothek von Fr. 600'000.--, für welche der Rekurrent und B. solidarisch hafteten, und andererseits durch die Bezahlung der Restkaufsumme von Fr. 300'000.--. Die Restkaufsumme setzte sich zusammen aus Fr. 95'000.-- Eigenmittel von B. , Fr. 5'000.-- Eigenmittel des Rekurrenten und Fr. 200'000.-- des Darlehens über Fr. 250'000.--, welches B. von ihren Eltern erhalten hat. Mit Vertrag vom 2. Juli 2015 kaufte der Rekurrent je 45/100 Miteigentumsanteile der Grundstücke Nr. xx und Nr. zz von B. zu einem Preis von insgesamt Fr. 45'000.--. Massgebend für die Eigentumsverhältnisse an einem Grundstück sind einzig die Angaben im Grundbuch. Der Anteil an Eigenkapital und Fremdkapital ist hingegen irrelevant. Der Rekurrent wurde mit Grundbuchanmeldung vom 1. Juli 2010 zu 5% Miteigentümer und B. zu 95% Miteigentümerin der Parzellen Nr. uu und Nr. vv. Seit der Grundbuchänderung vom 15. Oktober 2015 sind beide zu 50% Miteigentümer der fraglichen Parzellen. Aus dem Kaufvertrag vom 2. Juli 2015 geht nicht hervor, dass der Rekurrent – wie er anlässlich der Hauptverhandlung erklärt hat – mit dem Erwerb der 45/100 Miteigentumsanteile auch die darauf liegenden Lasten zu 45% übernommen hat. Wenn dem so wäre, hätte im Kaufvertrag ein Kaufpreis von Fr. 405'000.-- (45% von Fr. 900'000.--) beurkundet werden müssen, welcher durch Schuldübernahme von Fr. 270'000.-- aus der Hypothek (45% von Fr. 600'000.--), durch Schuldübernahme von Fr. 90'000.-- aus dem Darlehen (45% von Fr. 200'000.--) und durch die Zahlung eines Restkaufpreises von Fr. 45'000.-- reguliert wird. Ferner ist auch dem schriftlichen Darlehensvertrag vom 13. Juni 2010 über Fr. 250'000.-- nicht zu entnehmen, dass der Rekurrent am Darlehen partizipiert haben soll. Da einem öffentlich beurkundeten Vertrag eine erhöhte Beweiskraft zukommt (vgl. Art. 9 Abs. 1 ZGB), ist einzig der Kaufvertrag vom 2. Juli 2015 für die vorliegende Steuerveranlagung massgebend. Das Gericht und die Steuerverwaltung sind an den Inhalt der Urkunde gebunden, selbst wenn dieser nicht dem entsprechen sollte, was der Rekurrent eigentlich zu beurkunden beabsichtigte. Demgemäss hat B. 45/100 ihrer Miteigentumsanteile an den Grundstücken Nr. xx und Nr. zz mit einem Verkehrswert von Fr. 405'000.-- zu einem Kaufpreis von Fr. 45'000.-- an den Rekurrenten veräussert. Die Rekursgegnerin ist folglich zurecht von einem offenbaren Missverhältnis zwischen Verkehrswert und Kaufpreis ausgegangen.

### **E. 2.3**

Weiter ist zu prüfen, ob der Verkauf der 45/100 Miteigentumsanteile zu einem Preis von Fr. 45'000.-- mit einer Schenkungsabsicht verbunden war. Da es sich um steuerbegründende Tatsachen handelt, trägt die Steuerbehörde die Beweislast für das Vorliegen einer Schenkung im Allgemeinen und des Schenkungswillens im Besonderen. Aus der Tatsache allein, dass der Veräusserungspreis unter dem objektiven Verkehrswert liegt, darf nicht auf das Vorliegen eines Zuwendungswillens geschlossen werden, können doch die Vertragsparteien vielerlei Gründe haben, um für eine Sache oder Leistung einen über bzw. unter dem objektiven Verkehrswert liegenden Betrag zu bezahlen bzw. zu verlangen (BGE 118 Ia 497, E. 2bb; BGE 65 I 212, 213; VGE vom 27. August 1997, publiziert in: BStPra, Band XIV, S. 5 ff.). Der Schenkungswille darf lediglich dann vermutet werden, wenn alle übrigen Elemente einer steuerpflichtigen Schenkung (Zuwendung, Bereicherung,

Unentgeltlichkeit) erfüllt und auch die Beziehungen zwischen den beteiligten Personen genügend nah sind. Insbesondere bei Verwandtschaft oder Freundschaft zwischen den Parteien, bei hohem Alter, schlechter Gesundheit oder guten Vermögensverhältnissen des Zuwendenden sowie bei Bedürftigkeit des Empfängers spricht eine natürliche Vermutung für den Schenkungswillen. Nur wenn der Schenkungswille aufgrund solcher Umstände zu vermuten ist, obliegt es dem Beschenkten, Gründe für dessen Fehlen darzutun (StGE vom 11. Juni 2010, 510 10 16, E. 3b ; vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, SR 2006.00005, E. 1.1 mit weiteren Hinweisen). Der Rekurrent hat die Miteigentumsanteile der beiden Liegenschaften von seiner Lebenspartnerin erworben, womit ein besonderes Näheverhältnis zwischen den Vertragsparteien vorliegt. Weil auch die übrigen Voraussetzungen der Schenkung erfüllt sind, ist die Schenkungsabsicht folglich zu vermuten.

#### **E. 2.4**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich beim Verkauf der 45/100 Miteigentumsanteile der Grundstücke Nr. xx und Nr. zz Grundbuch C. am 2. Juli 2015 zu einem Preis von Fr. 45'000.-- um eine gemischte Schenkung handelt. Der Schenkungswert beläuft sich auf Fr. 360'000.--. Die Steuerverwaltung hat die Hypothek hälftig im Umfang von Fr. 300'000.-- berücksichtigt, womit sie auf einen Schenkungswert von Fr. 60'000.-- kommt. Da der Rekurrent Solidarschuldner der auf den Grundstücken lastenden Hypothek ist und nunmehr einen Miteigentumsanteil von je 50% an den Grundstücken hat, ist die Berechnung der Rekursgegnerin nicht zu beanstanden. Der vorliegend anzuwendende Steuersatz ergibt sich aus § 12 Abs. 1 lit. b ESchStG und beträgt 15% nach Abzug des Freibetrags von Fr. 30'000.--. Die Schenkungssteuer beträgt somit (entsprechend der Veranlagung zur Schenkungssteuer) Fr. 4'500.--.

#### **E. 3**

Der Rekurs erweist sich nach dem Ausgeführten als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Rekurrent die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 1'500.-- zu bezahlen (§§ 19 Abs. 2 und 24 ESchStG i.V.m. § 130 StG und § 20 Abs. 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung [Verwaltungsprozessordnung, VPO; SGS 271]). Eine Parteientschädigung wird im Unterliegensfall nicht entrichtet (§§ 19 Abs. 2 und 24 ESchStG i.V.m. § 130 StG und § 21 Abs. 1 e contrario VPO). Damit kann offenbleiben, ob einer nicht anwaltlich vertretenen Partei überhaupt eine Parteientschädigung zusteht.

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