

# **BL\_GERICHTE 510 2013 73 vom 24. Januar 2014**

BL Gerichte, 2014-01-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_510\\_2013\\_73](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_510_2013_73)

FR: BL\_GERICHTE 510 2013 73 du 24 janvier 2014

IT: BL\_GERICHTE 510 2013 73 del 24 gennaio 2014

## **Regeste**

Grundstückgewinnsteuer

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Mit Veranlagungsverfügung der Grundstückgewinnsteuer vom 27. Februar 2013 hat die Steuerverwaltung die von den Pflichtigen geltend gemachten, bei der Auflösung der Festhypotheken fällig gewordenen Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von Fr. 21'230.-- und Fr. 20'000.--, total Fr. 41'230.-- nicht zum Abzug zugelassen.

### **E. 2**

Mit Eingabe vom 11. März 2013 erhoben die Steuerpflichtigen mit dem Begehren, der Grundstückgewinn sei um Fr. 41'230.-- zu reduzieren, Einsprache. Zur Begründung machten sie geltend, hinsichtlich der Festhypotheken hätten sich beim Verkauf der Liegenschaft drei Handlungsalternativen angeboten: Die Übernahme der Hypothek durch den Käufer, die Übernahme der Hypothek auf die Liegenschaft der Eltern, da deren Festhypothek per Februar 2013 ausgelaufen sei oder die Auflösung der Hypothek mit den entsprechenden Folgekosten. Die erste Option sei nicht zum Tragen gekommen, da der Käufer seine Bank nicht habe wechseln wollen. Zur zweiten und dritten Option habe man im Frühjahr 2012 von der Steuerverwaltung telefonisch folgende Auskünfte erhalten: Da man nur bis September 2012 in der Schweiz steuerpflichtig sei, habe man keine Möglichkeit in den kommenden Jahren die Hypothekarzinsen gemäss der zweiten Option geltend zu machen. Die Frage, ob die Möglichkeit bestehe, die gesamten Hypothekarzinsen für die kommenden drei Jahre im Steuerjahr 2012 geltend zu machen, sei verneint worden. Die Frage, ob die Vorfälligkeitsentschädigung bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden könne, sei bejaht worden. Aufgrund dieser Antworten habe man sich für die dritte Option entschieden. Man müsse sich auf solche Auskünfte verlassen können, da man heute keine Gelegenheit mehr habe, auf die damalige Entscheidung zurückzukommen.

### **E. 3**

Mit Einsprache-Entscheid vom 21. August 2013 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Zur Begründung führte sie aus, Zinsausgleichszahlungen, welche bei vorzeitiger Kündigung einer (Festzins-)Hypothek anfallen würden, seien bei der Einkommenssteuer abzugsfähig. Die Vorfälligkeitsentschädigung (Rücktrittsprämie) stelle deshalb als reine Zinsausgleichszahlung eine Form von Schuldzins dar, der vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden könne. Kosten, welche bei der Einkommenssteuer geltend gemacht werden könnten, seien bei der Grundstückgewinnsteuer nicht massgebend. Hinsichtlich der telefonischen Auskunft sei darauf hinzuweisen, dass keine vorbehaltlose Auskunft vorliege.

Vielmehr würden alle Steuerkunden ausdrücklich auf deren Unverbindlichkeit und die Möglichkeit einer schriftlichen Anfrage hingewiesen. Weiter sei darauf hinzuweisen, dass der fragliche Kaufvertrag bereits im Januar 2012 beurkundet worden sei. Da der Verkauf offensichtlich schon vor der fraglichen Auskunft stattgefunden habe, seien die Dispositionen nicht im Vertrauen auf die Auskunft erfolgt.

#### **E. 4**

Mit Eingabe vom 9. September 2013 erhoben die Pflichtigen mit dem Begehren, der Grundstücksgewinn sei um Fr. 41'230.-- zu reduzieren, Rekurs. Zur Begründung führten sie betreffend die von der Steuerverwaltung erteilte Auskunft aus, es handle sich um eine konkrete Situation, welche sich auf bestimmte Personen und auf einen umschriebenen Sachverhalt bezogen habe und vorbehaltlos erteilt worden sei. Man habe verschiedentlich mit den Herren C. und D. gesprochen und sei weder auf die Möglichkeit einer schriftlichen Anfrage hingewiesen worden, noch sei ein Vorbehalt erfolgt. Die Abwicklung des Verkaufes sei erst im September 2012 und damit nach der Auskunft vorgenommen worden. Die Anrechnung der Vorfälligkeitsentschädigung bei der Einkommenssteuer habe man damals nicht in Betracht gezogen, da diese Variante schlicht nicht bekannt gewesen sei. Zwischenzeitlich habe man den fraglichen Betrag anlässlich der Einkommenssteuerdeklaration ebenfalls geltend gemacht.

#### **E. 5**

Mit Vernehmlassung vom 6. November 2013 beantragte die Steuerverwaltung die Abweisung des Rekurses. Zur Begründung führte sie aus, die Rekurrenten hätten sich wohl schon vor und unabhängig von der Auskunft der Steuerverwaltung zum Verkauf der Liegenschaft und dem anschliessenden Wegzug nach Deutschland entschlossen. Ob die Rekurrenten wirklich eine falsche Auskunft von den Herren C. und D. erhalten hätten, könne leider nicht in Erfahrung gebracht werden, da die beiden in den Ruhestand getreten seien. Tatsache sei allerdings, dass die Praxis des Kantons Basel-Landschaft öffentlich zugänglich sei.

#### **E. 6**

Mit Veranlagungsverfügung der Staatssteuer 2012 vom 11. Dezember 2012 wurde die Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von Fr. 41'230.-- zum Abzug zugelassen.

#### **E. 7**

Anlässlich der heutigen Verhandlung wies das Steuergericht die Rekurrenten darauf hin, dass die Vorfälligkeitsentschädigung nicht doppelt, d.h. bei der Staats- und der Grundstückgewinnsteuer zum Abzug gebracht werden könne. Auf die Nachfrage hin, ob sie trotzdem am Rekurs festhalten wollten, erklärten die Rekurrenten, es sei ihnen klar, dass der Abzug nur einmal, also bei der Staats- oder bei der Grundstückgewinnsteuer gemacht werden könne. Es sei ihnen weiter klar, dass die Vorfälligkeitsentschädigung grundsätzlich nicht bei der Grundstückgewinnsteuer zum Abzug gebracht werden könne, es gehe ihnen aber um den Grundsatz von Treu und Glauben aufgrund der erhaltenen Auskunft. Da sie auf keinen Fall doppelt profitieren wollten, hätten sie bei der Staatssteuer Einsprache erhoben. Daher würden sie am vorliegenden Verfahren festhalten. Das Steuergericht zieht in Erwägung:

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