

BL_GERICHTE 510 2015 25 vom 28. August 2015

BL Gerichte, 2015-08-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_510_2015_25

FR: BL_GERICHTE 510 2015 25 du 28 août 2015

IT: BL_GERICHTE 510 2015 25 del 28 agosto 2015

Regeste

Schenkungssteuer

Erwägungen

E. 1

Der Rekurrent erwarb die Liegenschaft „X. weg 12“ in B. (Parzelle Nr. 2578), welche ursprünglich dem im Jahre 2008 verstorbenen Ehepaar C. gehört hatte. Die Schwester der Frau C. , Frau D. , wohnhaft in E. bei Ludwigshafen (Deutschland), war von dieser in ihrer letztwilligen Verfügung vom 4. März 1995 als Vorerbin und der F. als Nacherben der Liegenschaft „X. weg 12“ eingesetzt worden. Gestützt auf die letztwillige Verfügung wurde die Sicherungs- und Auslieferungspflicht der Liegenschaft zugunsten des F. im Grundbuch vorgemerkt. Die Liegenschaft wurde schliesslich am 26. Januar 2012 von der Vorerbin unter Mitwirkung der Nacherbin an den Rekurrenten zu einem Preis von Fr. 990'000.-- verkauft und die Vormerkung im Grundbuch gelöscht. Aufgrund des von der Steuerverwaltung ermittelten Verkehrswerts der Liegenschaft von Fr. 1'337'000.-- wurde die Differenz zwischen Verkehrswert und Verkaufspreis abzüglich eines Freibetrags von Fr. 10'000.-- mit Veranlagungsverfügung der Schenkungssteuer vom 2. Dezember 2013 zu einem Steuersatz von 30% besteuert und vom Pflichtigen eine Schenkungssteuer von Fr. 101'100.-- erhoben.

E. 2

Hiergegen erhob der Pflichtige mit Schreiben vom 17. Dezember 2013 Einsprache und führte aus, den ermittelten Verkehrswert könne er nicht nachvollziehen. Er habe die Liegenschaft zu einem fairen Preis von Fr. 990'000.-- gekauft. Nach einem ersten Angebot seinerseits seien andere Käufer gesucht worden, da ein höherer Preis erzielt werden sollte. Nach eineinhalb Jahren habe sich herausgestellt, dass niemand das Objekt habe kaufen wollen, weshalb der Zuschlag schliesslich an ihn gegangen sei. Der von der Steuerverwaltung angenommene Verkehrswert von Fr. 1'337'000.-- sei somit nicht realistisch und es könne von einer Schenkung nicht die Rede sein.

E. 3

Mit Einsprache-Entscheid vom 4. März 2015 hiess die Steuerverwaltung die Einsprache teilweise gut. Das Gebäude sei von der Steuerverwaltung im Veranlagungsverfahren wie folgt geschätzt worden: Der Neuwert von Fr. 2'272'000.-- sei indexiert worden. Weiter sei das Baujahr 1979 und die entsprechende Altersentwertung berücksichtigt worden. Dies habe einen Zustandswert ergeben, zu welchem noch die Baunebenkosten hinzugerechnet worden seien, was einen Gebäudewert von insgesamt Fr. 1'774'432.-- ergeben habe. Die Parzelle Nr. 2578 GB B. weise eine Fläche von insgesamt 1'440 m² auf und liege in der Landwirtschaftszone, welche mit Fr. 50.-- anstelle dem von der kantonalen

Steuerverwaltung für Landwirtschaftsland praxisgemäss verwendeten Quadratmeterpreis von Fr. 3.--bis 10.-- bewertet worden sei. Diese Abweichung gründe darin, dass die Parzelle zwar in der Landwirtschaftszone liege, aber mit einem Wohnhaus bebaut sei. Aus Gründen der Rechtssicherheit würde der Schätzung neu ein Quadratmeterpreis von Fr. 10.-- zugrunde gelegt. Da es sich bei der darauf befindlichen Liegenschaft um eine Ertragsliegenschaft handle, sei zusätzlich der Ertragswert zu berechnen. Der adäquate Mietzins ertrag von Fr. 100'800.-- pro Jahr werde mit 7.5 % kapitalisiert, was einen Ertragswert von Fr. 1'344'000.-- ergebe. Daraus errechne sich nach der sog. Praktikermethode in der Folge ein Verkehrswert von Fr. 1'455'208.--. Bei Anwendung eines Abzugs von 9 % für latente Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern belaufe sich der Verkehrswert damit auf total Fr. 1'324'239.--. Streng ausgelegt hätte dieser Abzug nur bis 5 % betragen dürfen. Aufgrund der vorliegenden speziellen Konstellation werde jedoch darauf verzichtet, die Schätzung entsprechend zu korrigieren. Im Ergebnis reduziere sich die Bemessungsgrundlage der angefochtenen Schenkungssteuer Verfügung somit auf Fr. 324'000.--, was neu eine Schenkungssteuer von Fr. 97'200.-- zur Folge habe.

E. 4

Gegen diesen Einsprache-Entscheid erhob der Pflichtige mit Schreiben vom 1. April 2015 Rekurs mit dem Begehren, die Veranlagung sei ersatzlos aufzuheben. Der Eingabe legte er Fotos der Liegenschaft sowie eine Zusammenstellung der bereits vorgenommenen Renovations- und Sanierungsarbeiten bei. Ergänzend zur Einsprache vom 17. Dezember 2013 führte er im Wesentlichen aus, die Steuerverwaltung nehme einen geschätzten Neuwert von Fr. 2'272'000.-- an, ohne den Unterhalt und Renovationsbedarf zu berücksichtigen. Das Haus sei komplett sanierungsbedürftig und teilweise nicht bewohnbar gewesen. So habe er auf der Suche nach einer Hypothek auch von den Banken zu hören bekommen, dass man dieses Abriss-objekt nicht mitfinanzieren würde. Die Kosten für die bisher vorgenommenen Sanierungsarbeiten würden rund Fr. 550'000.-- betragen.

E. 5

Mit Vernehmlassung vom 12. Juni 2015 beantragte die Steuerverwaltung die Abweisung des Rekurses. Der Neuwert von Fr. 2'720'000.-- habe dem seinerzeit von der Gebäudeversicherung festgesetzten Wert entsprochen. Unter Berücksichtigung des Zustands- und Ertragswertes sowie nach Abzug der latenten Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuer sei der Verkehrswert der Liegenschaft mit Fr. 1'324'239.-- festgesetzt worden. Insbesondere im Hinblick darauf, dass das Ehepaar C. Mieterträge (inklusive dem anteiligen Eigenmietwert der selbst bewohnten Wohneinheit) im Umfang von rund Fr. 130'000.-- erwirtschaftet habe, sei die Ermittlung des Verkehrswertes sehr moderat und zugunsten des Steuerpflichtigen vorgenommen worden. Zwischen Leistung und Gegenleistung herrsche ein offensichtliches Missverhältnis, weshalb es folgerichtig erscheine, dass der ermittelte Differenzbetrag mit der Schenkungssteuer belegt worden sei.

E. 6

Ausgangsgemäss sind dem Rekurrenten keine Verfahrenskosten aufzuerlegen (§ 130 StG i.V.m. § 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung [VPO]). Demgemäss **w i r d e r k a n n t** :