

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2014.235 vom 13. März 2013

BS Appellationsgericht, 2013-03-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2014.235

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2014.235 du 13 mars 2013

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2014.235 del 13 marzo 2013

Erwägungen

E. 1

1.1 Gegen die Entscheide der Steuerrekurskommission als vom Regierungsrat gewählter Kommission kann gestützt auf § 10 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflege-gesetzes (VRPG; SG 270.100) und § 171 des Steuergesetzes (StG; SG 640 100) Rekurs an das Verwaltungsgericht erhoben werden. Dieses ist somit zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses funktionell wie auch sachlich zuständig. Nach § 13 Abs. 1 VRPG ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die angefochtene Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Diese Voraussetzungen sind im Falle der Rekurrentin offensichtlich erfüllt. Auf deren rechtzeitig eingereichten und begründeten Rekurs ist somit einzutreten.

1.2 Die Kognition des Verwaltungsgerichtes richtet sich nach der allgemeinen Bestimmung von § 8 Abs. 1 VRPG, da das Steuergesetz keine speziellen Vorschriften über das Rekursverfahren vor dem Verwaltungsgericht enthält (vgl. §§ 171 Abs. 4 StG). Demnach ist zu prüfen, ob die Verwaltung öffentliches Recht nicht oder nicht richtig angewendet, den massgeblichen Sachverhalt unrichtig festgestellt, wesentliche Form- und Verfahrensvorschriften verletzt oder ihr Ermessen überschritten oder missbraucht hat.

1.3 Massgebend für die Beurteilung des Rekurses durch das Verwaltungsgericht ist die Sachlage, wie sie im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheides bestanden hat (VGE VD.2014.147 mit weiteren Hinweisen; Wullschleger/Schröder, Praktische Fragen des Verwaltungsprozesses im Kanton Basel-Stadt, BJM 2005 S. 300 f.). Daraus folgt nach feststehender Praxis des Verwaltungsgerichtes, dass trotz der Geltung des Untersuchungsgrundsatzes gemäss § 18 VRPG Noven im verwaltungsgerichtlichen Verfahren in Berücksichtigung des funktionellen Instanzenzuges nicht zugelassen werden (BGer 1A.211/2001 vom 3. Mai 2002 E. 2.1). Immerhin ist von diesem Grundsatz dann abzuweichen, wenn das Festhalten an der ursprünglichen Sach- und Rechtslage einem überspitzten Formalismus gleichkäme und zu einem prozessualen Leerlauf führte. Noven werden auch dann zugelassen, wenn die neuen Tatsachen und Beweismittel dem Nachweis bereits früher vorgetragener Behauptungen dienen (Wullschleger/Schröder, a.a.O., BJM 2005 S. 301; Stamm, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, in: Buser [Hrsg.], Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, Basel 2008, S. 510). Vorliegend hat die Rekurrentin Beweisunterlagen zu bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachten Punkten eingereicht. Diese sind daher im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigen.

1.4 Das Urteil kann auf dem Zirkulationsweg gefällt werden, da Steuersachen keine zivilrechtlichen Ansprüche im Sinne von Art. 6 EMRK beinhalten (BGer 2P.7/2004 vom 8.

Juni 2004 E. 1.3 und 2P.41/2002 vom 10. Juni 2003 E. 5 m.w.H.).

E. 2

2.1 Die Vorinstanz hat in ihrer Entscheidung die Qualifikation der von der Rekurrentin beantragten Abzüge unter dem Titel der wertvermehrenden Aufwendungen abgelehnt. Sie hat dazu ausgeführt, dass von wertvermehrenden - im Gegensatz zu werterhaltenden - Investitionen dann auszugehen sei, wenn damit neue Werte geschaffen würden, welche zu einer dauerhaften Verbesserung des Grundstückes führten. Bei den von der Rekurrentin angeführten Innenausbauten und der entsprechenden Planung (Rechnungen [...]) seien nur Sanierungsarbeiten ersichtlich. Diese seien daher als werterhaltend anzusehen. Das Gleiche gelte für die Rechnungen der [...] AG, welche Elektroninstallationen vorgenommen habe. Aus diesen Abrechnungen sei einzig die Lieferung einer Lautsprecheranlage ersichtlich, welche nicht als wertvermehrende Anlage einer Liegenschaft angesehen werden könne. Worum es sich bei den restlichen Positionen handle, sei nicht nachvollziehbar. Der wertvermehrende Charakter dieser Arbeiten und der damit verbundenen Kosten sei daher ebenfalls nicht nachgewiesen. Für den Abzug einer Vermittlungsprovision werde schliesslich weder ein Maklervertrag eingereicht noch eine Maklertätigkeit nachgewiesen. Auch dieser Abzug vom steuerbaren Gewinn könne daher nicht berücksichtigt werden.

2.2 Hiergegen macht die Rekurrentin in ihrer Rekursbegründung geltend, dass sie die Liegenschaft in einem heruntergekommenen Zustand erworben und danach eine Gesamtanierung vorgenommen habe. Dies ergebe sich aus einem Vergleich der Bilder in der Kaufs- und Verkaufsdokumentation. Anders lasse sich auch die Wertsteigerung innert der kurzen Haltedauer von acht Monaten nicht erklären. Durch die Sanierung erscheine die Liegenschaft in einem "neuem Kleid" und eine Vermietung sei wieder möglich. Für die Sanierung sei mit [...] ein Architekt beauftragt und eine Baueingabe gemacht worden, was Architekturleistungen im Umfang von CHF 9'120.■ nach sich gezogen habe. Die einzelnen Teilbereiche der Sanierung dürften nicht isoliert betrachtet werden, sondern es müsse eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung erfolgen. Die Firma [...] AG habe diverse Elektroinstallationen in der Liegenschaft neu vorgenommen (Dosen, Schalter etc.) und darüber hinaus im Restaurant neue Lautsprecher fest installiert, was gesamthaft CHF 30'936.65 gekostet habe. Die Firma [...] GmbH habe umfangreiche Maler- und Gipserarbeiten vorgenommen, Bodenbeläge neu erstellt sowie neue sanitäre Anlagen installiert und durch Gipswände ein neues Raumkonzept geschaffen. Die Baukosten von CHF 215'590.■ seien daher als wertvermehrend anzusehen. Auch der Maklervertrag für den Abzug der daraus resultierenden Provision wird von der Rekurrentin im vorliegenden Verfahren nun eingereicht. Bei der Maklerin handle es sich um eine von der Rekurrentin unabhängige Drittperson. Die abzugsfähige Maklertätigkeit ergebe sich bereits aus der zugehörigen Rechnung im Betrag von CHF 46'500.■. Die Steuerverwaltung habe nie eine entsprechende Edition verlangt und damit den Sachverhalt ungenügend abgeklärt und das rechtliche Gehör der Rekurrentin verletzt.

2.3 In ihrer Stellungnahme zur Rekursbegründung hält die Steuerverwaltung daran fest, dass die Rekurrentin weder wertvermehrende Aufwendungen noch eine Maklertätigkeit nachgewiesen habe. Damit sei sie ihren Mitwirkungs- und Beweispflichten im Verfahren nicht nachgekommen, was nicht der Verwaltung anzulasten sei. Weder lägen Unterlagen vor, welche die vorgenommenen Veränderungen in der Liegenschaft beschreiben noch ergebe sich aus den eingereichten Rechnungen, dass mehr als Sanierungsarbeiten vorgenommen worden seien. Auch fehle es weiterhin an einem Nachweis einer

Vermittlungstätigkeit der Maklerin. Diese sei überdies nicht als Drittperson anzusehen, handle es sich dabei doch um eine Holdinggesellschaft, deren Zweck die Immobilienvermittlung nicht vorsehe.

2.4 Zur Stellungnahme der Steuerverwaltung führt die Rekurrentin in ihrer Replik aus, dass die vorgenommenen Erneuerungsarbeiten notwendig waren und zu einer Wertsteigerung geführt haben. Sie weist wiederum daraufhin, dass die Differenz des Kaufs- und Verkaufspreises nur aufgrund der Investitionen erklärbar sei und reicht Bilder zum Zustand der Liegenschaft vor und nach dem Erwerb resp. Umbau ein. Es sei für einen Steuerpflichtigen im Verfahren nicht erkennbar, welche Unterlagen die Steuerverwaltung zum Nachweis der Abzugsfähigkeit von Investitionen verlange. Eine unvollständige Deklaration sei von den Steuerbehörden mittels Ausweiseinforderung zu vervollständigen. Im Weiteren hält sie fest, dass keine Anzeichen dafür bestehen, dass die Maklerrechnung zu Unrecht erstellt worden sei. Der Nachweis der Maklertätigkeit sei mit dem Vertrag und der Rechnung mehrfach erbracht.

E. 3

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist zunächst Folgendes festzuhalten: Die §§ 151 ff. StG regeln die Verfahrenspflichten der Steuerpflichtigen. Danach hat die steuerpflichtige Person die Steuererklärung wahrheitsgemäss und vollständig auszufüllen und mit den vorgeschriebenen Beilagen fristgerecht einzureichen (§ 151 Abs. 2 StG). Die Steuerpflichtigen haben alles zu tun, um eine vollständige und richtige Steuerveranlagung zu ermöglichen (§ 153 Abs. 1 StG). Diese allgemeinen Mitwirkungspflichten stehen im Einklang mit dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Art. 42 Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG; SR 642.14]). Es gilt überdies der Grundsatz, dass der Steuerpflichtige die Beweislast für steuermindernde Tatsachen trägt (Höhn/Waldburger, Steuerrecht, Bd. I, 9. Aufl., Bern 2001, § 34 N. 16; Blumenstein/Locher, System des schweizerischen Steuerrechts,

E. 6

Aus dem Dargelegten ergibt sich, dass der Rekurs abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Rekurrentin kostenpflichtig (vgl. § 30 Abs. 1 VRPG). Die Gerichtskosten betragen CHF 3'000.00.

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