

SG_GERICHTE B 2024/30 vom 18. Oktober 2013

SG Gerichte, 2013-10-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_gerichte_B_2024_30

FR: SG_GERICHTE B 2024/30 du 18 octobre 2013

IT: SG_GERICHTE B 2024/30 del 18 ottobre 2013

Regeste

Grundstückgewinnsteuer. Art. 44, 134, 136 und 137 StG (SR 811.1). Art. 32 DBG (SR 642.11). Streitig war die Höhe der wertvermehrenden Investitionen. Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, er habe in den Steuererklärungen 2011 bis 2013 keine der wertvermehrenden Investitionen als Liegenschaftsunterhalt in Abzug gebracht, weil es sich um einen wirtschaftlichen Neubau gehandelt habe, hielt das Verwaltungsgericht fest, dass sich bei den Einkommenssteuerveranlagungen 2011 bis 2013 die Frage des Vorliegens einer wirtschaftlichen Abbruchreife bzw. eines wirtschaftlichen Neubaus nicht gestellt habe und die Höhe des wertvermehrenden Anteils der Investitionen nicht zu klären gewesen sei, zumal der Beschwerdeführer für den Liegenschaftsunterhalt jeweils den Pauschalabzug geltend gemacht habe. Dass er damals angenommen habe, es liege ein wirtschaftlicher Neubau vor, und folglich die tatsächlichen Liegenschaftsaufwände in den Steuerklärungen 2011 bis 2013 nicht deklariert habe, verschaffe ihm unter dem Aspekt der Grundstückgewinnsteuer keine Vertrauensgrundlage. Gegen das Vorliegen des von ihm geltend gemachten wirtschaftlichen Neubaus bzw. einer wirtschaftlichen Abbruchreife spreche der Umstand, dass der Erwerbspreis der Liegenschaft im Jahr 2011 erheblich über dem gemäss Einspracheentscheid vom 18. Oktober 2013 auf CHF 358'200 geschätzten Landwert gelegen habe. Bei den geltend gemachten Aufwänden handle es sich zum massgeblichen Teil um Unterhaltskosten. Der Beschwerdeführer weise sodann an sich zutreffend darauf hin, dass vorliegend sämtliche Investitionen bekannt und nachgewiesen seien. Dieser Umstand vermöge jedoch nichts an der Notwendigkeit der Abgrenzung der wertvermehrenden und werterhaltenden Anteile der Liegenschaftsaufwände zu ändern. Aus der vom Beschwerdeführer eingereichten Aufstellung ergebe sich keine konkrete Begründung, inwiefern den von ihm angeführten Aufwänden effektiv zur Hauptsache ein wertvermehrender Charakter zukommen solle. In dieser Situation sei als Möglichkeit für die Festlegung des Wertvermehrungs-Anteils der getätigten Investitionen einzig eine Annäherungslösung verblieben. Der Beschwerdegegner habe zu diesem Zweck praxisgemäss eine Neuwertvergleichsberechnung vorgenommen und einen Betrag von CHF 611'500 als wertvermehrenden Anteil anerkannt. Es bestehe kein Anlass, den vom Beschwerdegegner im Veranlagungsverfahren gewährten und von der Vorinstanz bestätigten Wertvermehrungsanteil zu korrigieren (Verwaltungsgericht, B 2024/30).

Volltext

St.Gallen Verwaltungsgericht 01.07.2024 B 2024/30 Saint-Gall Verwaltungsgericht
01.07.2024 B 2024/30 San Gallo Verwaltungsgericht 01.07.2024 B 2024/30

Grundstückgewinnsteuer. Art. 44, 134, 136 und 137 StG (SR 811.1). Art. 32 DBG (SR 642.11). Streitig war die Höhe der wertvermehrenden Investitionen. Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, er habe in den Steuererklärungen 2011 bis 2013 keine der

wertvermehrenden Investitionen als Liegenschaftsunterhalt in Abzug gebracht, weil es sich um einen wirtschaftlichen Neubau gehandelt habe, hielt das Verwaltungsgericht fest, dass sich bei den Einkommenssteuerveranlagungen 2011 bis 2013 die Frage des Vorliegens einer wirtschaftlichen Abbruchreife bzw. eines wirtschaftlichen Neubaus nicht gestellt habe und die Höhe des wertvermehrenden Anteils der Investitionen nicht zu klären gewesen sei, zumal der Beschwerdeführer für den Liegenschaftsunterhalt jeweils den Pauschalabzug geltend gemacht habe. Dass er damals angenommen habe, es liege ein wirtschaftlicher Neubau vor, und folglich die tatsächlichen Liegenschaftsaufwände in den Steuerklärungen 2011 bis 2013 nicht deklariert habe, verschaffe ihm unter dem Aspekt der Grundstückgewinnsteuer keine Vertrauensgrundlage. Gegen das Vorliegen des von ihm geltend gemachten wirtschaftlichen Neubaus bzw. einer wirtschaftlichen Abbruchreife spreche der Umstand, dass der Erwerbspreis der Liegenschaft im Jahr 2011 erheblich über dem gemäss Einspracheentscheid vom 18. Oktober 2013 auf CHF 358'200 geschätzten Landwert gelegen habe. Bei den geltend gemachten Aufwänden handle es sich zum massgeblichen Teil um Unterhaltskosten. Der Beschwerdeführer weise sodann an sich zutreffend darauf hin, dass vorliegend sämtliche Investitionen bekannt und nachgewiesen seien. Dieser Umstand vermöge jedoch nichts an der Notwendigkeit der Abgrenzung der wertvermehrenden und werterhaltenden Anteile der Liegenschaftsaufwände zu ändern. Aus der vom Beschwerdeführer eingereichten Aufstellung ergebe sich keine konkrete Begründung, inwiefern den von ihm angeführten Aufwänden effektiv zur Hauptsache ein wertvermehrender Charakter zukommen solle. In dieser Situation sei als Möglichkeit für die Festlegung des Wertvermehrungs-Anteils der getätigten Investitionen einzig eine Annäherungslösung verblieben. Der Beschwerdegegner habe zu diesem Zweck praxisgemäss eine Neuwertvergleichsberechnung vorgenommen und einen Betrag von CHF 611'500 als wertvermehrenden Anteil anerkannt. Es bestehe kein Anlass, den vom Beschwerdegegner im Veranlagungsverfahren gewährten und von der Vorinstanz bestätigten Wertvermehrungsanteil zu korrigieren (Verwaltungsgericht, B 2024/30).

St.Gallen Verwaltungsgericht Saint-Gall Verwaltungsgericht San Gallo Verwaltungsgericht

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