

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2019/218 vom 30. Oktober 2019

Sg Verwaltungsgericht, 2019-10-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2019_218

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2019/218 du 30 octobre 2019

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2019/218 del 30 ottobre 2019

Regeste

Steuerrecht. Neufestsetzung des steuerbaren Grundstückgewinns nach Rückweisung der Angelegenheit durch das Bundesgericht. Gemäss Bundesgericht ist im vorliegenden Fall für den Neuwertvergleich auf die Neuwerte inkl. Umgebungskosten und Kosten für einen Baugrubenaushub abzustellen. Im Übrigen wurde die Beschwerde abgewiesen und damit insbesondere den Eigentumsdauerrabatt von 30 Prozent sowie die Kostenverlegung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren bestätigt (Verwaltungsgericht, B 2019/218).

Erwägungen

E. 1

Y. __,

E. 2

Im Folgenden ist einzig der im Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 19. Oktober 2018 durchgeführte Neuwertvergleich entsprechend den bundesgerichtlichen Vorgaben zu korrigieren und gestützt darauf der steuerbare Grundstückgewinn neu festzusetzen.

E. 2.1

Gemäss Art. 134 Abs. 1 des Steuergesetzes (sGS 811.1, StG) entspricht der Grundstückgewinn dem Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt. Als Aufwendungen anrechenbar sind nach Art. 137 Abs. 1 lit. a StG insbesondere Ausgaben, welche eine dauerhafte Werterhöhung des Grundstücks bewirkt haben (wie Kosten für Planung, Bau und Verbesserung). Voraussetzung der Anrechenbarkeit ist, dass diese Ausgaben nicht bereits steuerlich abgezogen worden sind (Art. 137 Abs. 2 StG).

E. 2.2

Vor Bundesgericht war im Zusammenhang mit der Berechnung des Grundstücksgewinns einzig noch umstritten, ob für die Berechnung der wertvermehrenden Aufwendungen die in den Schätzungen der Jahre 2007 und 2014 enthaltenen Kosten für Umgebung und Baugrubenaushub miteinzubeziehen seien. Einigkeit herrschte hingegen darüber, dass die Voraussetzungen für eine Neuwertermittlung gemäss st. gallischer Veranlagungspraxis und Rechtsprechung, gemäss welchen der Vergleich der bei Schätzungen festgestellten Neuwerte während der Eigentumsdauer (sog. Neuwertvergleich) eine taugliche Grundlage bildet, um die vom Steuerpflichtigen ermessensweise und pauschal geltend gemachten Aufwendungen zu überprüfen, gegeben sind (vgl. BGer 2C_1058 vom 26. September 2019 E. 4.2 f.).

E. 2.3

Für die Berechnung der wertvermehrenden Aufwendungen bezog der Beschwerdegegner die in den Schätzungsjahre 2007 und 2014 enthaltenen Kosten für Umgebung und Baugrubenaushub nicht mit ein, sondern ging seinerseits noch vom Gebäudetotal aus, mithin von CHF 1'054'000 (Schätzungsjahr 2007) bzw. von CHF 1'122'000 (Schätzungsjahr 2014). Für die Frage, ob und inwieweit für die Ermittlung des Umfanges der wertvermehrenden Aufwendungen auf den Gebäudeversicherungswert abgestellt werden kann, ist angesichts der bundesgerichtlichen Erwägungen harmonisierungsrechtlich als massgebend zu erachten, ob die damit verbundene schematisierende Ermittlung des Verkehrswerts den Regel- bzw. Durchschnittsfall realitätsgerecht erfasst, oder ob sie stattdessen eine systematische Unterbewertung zur Folge hat. Die als Nebenkosten zu qualifizierenden Kosten für die Umgebungsarbeiten, welche im vorliegenden Fall in den amtlichen Schätzungen der Jahre 2007 und 2014 separat aufgeführt wurden, sind harmonisierungsrechtlich als wertvermehrnde Aufwendungen anrechenbar. Dies gilt vorliegend umso mehr, als der Anteil dieser Kosten an den Gebäudekosten von rund 6 % und 9 % liegt und diese Kosten damit nicht als mehr vernachlässigbar zu quantifizieren sind. Was demgegenüber die Kosten für den Baugrubenaushub betrifft, ist zwar davon auszugehen, dass diese im Ergebnis nicht in den Gebäudeversicherungswert miteingeflossen sind, weil der Erdaushub nicht durch Brand zerstört werden kann. Für die Bemessung der Grundstückgewinnsteuer müssen diese Kosten jedoch aufgrund der bundesgerichtlichen Vorgaben aus harmonisierungsrechtlichen Gründen ebenfalls anrechenbar sein. Dies daher, weil sich ansonsten eine nicht zu rechtfertigende systematische, steuererhöhende Unterbewertung ergeben würde (vgl. BGer 2C_1058/2018 vom 26. September 2019 E. 5.2). Daher sind im Schätzungsjahr 2007 zusätzlich zum Gebäudetotal die Umgebungskosten von CHF 70'000 sowie im Schätzungsjahr 2014 die Umgebungskosten von CHF 100'000 und die Kosten für einen Baugrubenaushub von CHF 60'000 zu berücksichtigen (BGer 2C_1058/2018 vom 26. September 2019 E. 6). Aus dem Dargelegten resultiert bezüglich der anrechenbaren Wertvermehrung daher folgende Berechnung:

Berechnung:	Gesamtvergleich (A)	Jahr	Baukostenindex	Neuwert gemäss	Neuwert
gemäss	Mutmassliche Wert-			Schätzung	
Baukostenindex	veränderung 1966	100.0		CHF 335'000 2014	334.6
	CHF 1'282'000	CHF 1'120'910	CHF 161'090	Total A	
			CHF 161'090	Einzelvergleich (B) 1966	100
	CHF 335'000 1976	158.6	CHF 629'000	CHF 531'310	
	CHF 97'690 1986	222.4	CHF 860'000	CHF 882'028	CHF
0 1994	268.8	CHF 1'050'000	CHF 1'039'424	CHF 10'576 2007	
309.9	CHF 1'124'000	CHF 1'210'547	CHF 0	2014	334.6
	CHF 1'282'000	CHF 1'213'586	CHF 68'414	Total B	
		CHF 176'679	Total A+ B		
		CHF 337'769	Anrechenbare Wertvermehrung	CHF 168'885	

E. 3

Zusammenfassend ergibt sich, dass bei einem Veräusserungserlös von CHF 1'900'000 und unter Berücksichtigung des Erwerbspreises von CHF 224'000, der Kosten der Sanierung Altlasten von CHF 25'557, der Nebenkosten von CHF 75'452 und der anrechenbaren Wertvermehrung von CHF 168'885 der steuerbare Grundstücksgewinn neu CHF 1'406'106 beträgt. - Die Beschwerde ist daher teilweise gutzuheissen und der angefochtene Entscheid

der Vorinstanz vom 29. Mai 2018 aufzuheben. Der ermittelte steuerbare Grundstücksgewinn von CHF 1'406'106 ist vom Beschwerdegegner neu zu veranlagern.

E. 4

Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt. Der Abteilungspräsident

Die Gerichtsschreiberin Zürn

Blanc Gähwiler

E. 4.1

Das Bundesgericht hob den verwaltungsgerichtlichen Entscheid vom 19. Oktober 2018 lediglich insoweit auf, als damit die Festsetzung des steuerbaren Grundstücksgewinns neu vorgenommen worden war. Im Übrigen wurde die Beschwerde abgewiesen. Damit bestätigte das Bundesgericht neben dem Eigentumsdauerrabatt von 30 Prozent insbesondere auch den ursprünglichen Kostenspruch des Verwaltungsgerichts, mit welchem es den Beschwerdeführern die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'000 unter Verrechnung mit dem von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss auferlegt hatte. Das Verwaltungsgericht ist an den Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts gebunden, weshalb es bei der damaligen Kostenverlegung bleiben muss. Hingegen rechtfertigt es sich unter diesen Umständen, im vorliegenden Beschwerdeverfahren auf die Erhebung amtlicher Kosten zu verzichten (Art. 97 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Neu zu verlegen sind hingegen die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von CHF 1'000. Die Vorinstanz setzte den steuerbaren Grundstücksgewinn auf CHF 1'496'291 bei einem Eigentumsdauerrabatt von 30 Prozent fest (mutmasslicher Steuerbetrag ca. CHF 350'800, vgl. Steuerkalkulator auf www.steuern.sg.ch). Die Beschwerdeführer beantragten dagegen, der steuerbare Grundstücksgewinn sei auf CHF 1'366'491 bei Gewährung der maximalen Haltedauer festzulegen (mutmasslicher Steuerbetrag ca. CHF 303'200), wohingegen dieser aufgrund der bundesgerichtlichen Vorgaben neu CHF 1'406'106 (mutmasslicher Steuerbetrag ca. CHF 329'700) beträgt. Hinsichtlich des Rabatts für Selbstbewohner schützte das Bundesgericht den verwaltungsgerichtlichen Entscheid und wies die Beschwerde ab. Entsprechend rechtfertigt es sich, die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens je zur Hälfte den Beschwerdeführern und dem Staat (kantonales Steueramt) aufzuerlegen. Die Vorinstanz wird angewiesen, den Beschwerdeführern den von ihnen für das Rekursverfahren geleisteten Kostenvorschuss im Umfang von CHF 500 zurückzuerstatten. Auf die Erhebung des Kostenanteils des Beschwerdegegners ist nicht zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

E. 4.2

Ausseramtliche Kosten sind – die Beschwerdeführer unterliegen mehrheitlich – keine zu entschädigen. Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und der Entscheid der Vorinstanz vom 29. Mai 2018 wird aufgehoben.
2. Der steuerbare Grundstücksgewinn aus der Veräusserung des Grundstücks Nr. 0000 (Grundbuchamt A.____) beträgt CHF 1'406'106 und ist vom Beschwerdegegner neu zu veranlagern.
3. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wird auf die Erhebung amtlicher Kosten verzichtet. Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von CHF 1'000 bezahlen die Beschwerdeführer und der Beschwerdegegner je zur Hälfte. Die Vorinstanz wird angewiesen, den Beschwerdeführern den von ihnen für das Rekursverfahren geleisteten Kostenvorschuss im Umfang von CHF 500 zurückzuerstatten.

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