

SG_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION I/1-2011/52, I/1-2011/53 vom 14. Februar 2012

Sg Verwaltungsrekurskommission, 2012-02-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_I_1-2011_52, I_1-2011_53

FR: SG_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION I/1-2011/52, I/1-2011/53 du 14 février 2012

IT: SG_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION I/1-2011/52, I/1-2011/53 del 14 febbraio 2012

Regeste

Bewertung des steuerbaren Vermögens, Art. 54 ff. StG (sGS 811.1). Wird eine ehemals landwirtschaftliche Liegenschaft mit Wohnhaus, Scheune und Bodenfläche lediglich noch durch eine Obstplantage zu einem geringen Teil landwirtschaftlich genutzt, so ist die Wohnnutzung dem nichtlandwirtschaftlichen Bereich zuzuordnen, zumal die Obstplantage keine Wohnstätte auf dem Betrieb erfordert. Aufgrund der überwiegenden nichtlandwirtschaftlichen Nutzung wurde das Grundstück beim steuerbaren Vermögen zu Recht zum Verkehrswert angerechnet (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung I/1, 14. Februar 2012, I/1-2011/52, 53).

Erwägungen

E. 1

Die beiden Rekurrenten, die sich gegen die Veranlagungen mit den Staats- und Gemeindesteuern in den Steuerjahren 2008 bzw. 2008 und 2009 wenden, verlangen unter Hinweis auf die tatsächliche Nutzung die Vermögensbesteuerung ihrer in je hälftigem Miteigentum stehenden Grundstücke nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert. Damit sind in allen drei Rekursverfahren dieselben Sach- und Rechtsfragen zu klären. Da die Rechtsmittel somit denselben Streitgegenstand betreffen, können sie in einem einzigen Entscheid beurteilt werden (vgl. GVP 1972 Nr. 30).

E. 2

Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurskommission ist zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur Rekuserhebung ist gegeben. Die Rekurse vom 14. März 2011 sind rechtzeitig eingereicht worden. Sie erfüllen in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 194 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, abgekürzt: StG; Art. 48 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP). Auf die Rechtsmittel ist einzutreten.

E. 3

Die Rekurrenten wenden sich nicht gegen die Festlegung der steuerbaren Einkünfte aus ihren gemeinsamen Grundstücken und die dafür abziehbaren Unterhaltsaufwendungen zur Ermittlung des steuerbaren Einkommens. Die Bruttoeinkünfte aus der Vermietung und Verpachtung der Grundstücke Nrn. 002 und 004 belaufen sich gemäss Angaben der Rekurrenten auf jährlich Fr. 11'436.--. Sie sind entsprechend der je hälftigen Beteiligung der Miteigentümer je zur Hälfte, d.h. im Umfang von je Fr. 5'718.-- auf die Rekurrenten zu verteilen. In der Veranlagung ist die Vorinstanz zwar von Zinserträgen von lediglich Fr. 10'000.--, d.h. Fr. 5'000.-- je Miteigentümer ausgegangen, hat jedoch auch keine

Unterhaltskosten berücksichtigt. Die damit gewährte Reduktion von rund 12% kann als ermessensweise festgelegter Aufwand für den Unterhalt der Liegenschaften betrachtet werden, zumal die Vorinstanz in der Vernehmlassung auf die Angaben im Rekurs eingeht, ohne förmlich eine Verschlechterung der Position der Rekurrenten zu beantragen, und ihr im Veranlagungsverfahren die verschiedenen Miet- und Pachtverträge, die jedoch nicht mehr in den Vorakten enthalten sind, vorlagen (vgl. act. 7-I/2 im Verfahren I/1-2011/52). Beim Eigenmietwert hat die Vorinstanz auf die rechtskräftige amtliche Schätzung vom 5. Juni 2008 abgestellt und den Mietwert von Fr. 18'000.-- für den gesamten Wohnraum je zur Hälfte auf die beiden Miteigentümer, d.h. im Umfang von je Fr. 9'000.-- verteilt. Die Herabsetzung von 30% entspricht den gesetzlichen Vorgaben in Art. 34 Abs. 3 StG. Ebenso entspricht die pauschale Festsetzung der Unterhaltskosten auf 20% des angerechneten Eigenmietwertes den Vorgaben der st. gallischen Steuerrechtsordnung in Art. 44 Abs. 4 StG in Verbindung mit Art. 29 Abs. 1 der Steuerverordnung (sGS 811.11, abgekürzt: StV).

E. 4

Die Rekurrenten machen geltend, sämtliche Grundstücke seien bei der Ermittlung des steuerbaren Vermögens mit dem landwirtschaftlichen Ertragswert zu erfassen. Die Vorinstanz führt in der Vernehmlassung aus, nicht nur das selbstgenutzte Grundstück Nr. 001, sondern auch das Grundstück Nr. 002 mit der vermieteten Remise Vers.-Nr. 012 sei mit dem Verkehrswert zu berücksichtigen. Einen förmlichen Antrag, die Veranlagungen seien zu Ungunsten der Rekurrenten entsprechend abzuändern, stellt die Vorinstanz indessen nicht. a) Gemäss Art. 54 StG wird das Vermögen grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet, wobei dieser bei Grundstücken gemäss Art. 57 Abs. 1 StG dem mittleren Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend veräussert werden, entspricht (Art. 57 Abs. 1 StG in der seit 1. Januar 2001 gültigen Fassung). Eine Ausnahme gilt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Nach Art. 58 Abs. 1 StG werden die unter den Geltungsbereich der Bundesgesetzgebung über das bäuerliche Bodenrecht fallenden Grundstücke, die überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, zum Ertragswert bewertet. Die Regelung entspricht den Vorgaben von Art. 14 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (SR 642.14, abgekürzt: StHG). Insbesondere ist es mit Blick auf die harmonisierungsrechtlichen Vorgaben nicht zu beanstanden, wenn die Kantone nur diejenigen Grundstücke nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert besteuern, die dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht unterstehen und zudem tatsächlich zumindest überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2A.402/2003 vom 16. Juli 2004, E. 2.3; SGE 2004 Nr. 14). Nach Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11, abgekürzt: BGBB) gilt ein Grundstück als landwirtschaftlich, wenn es für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist. Im Unterschied zum bäuerlichen Bodenrecht ist die steuerrechtliche Definition der landwirtschaftlichen Grundstücke enger gefasst. Nach Art. 58 Abs. 1 StG muss ein Grundstück nicht nur zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet im Sinn von Art. 6 Abs. 1 BGBB sein, damit es zum Ertragswert angerechnet werden kann, sondern auch tatsächlich überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Damit lässt sich unter anderem vermeiden, dass Gebäude, die infolge ihrer grundsätzlichen Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung dem bäuerlichen Bodenrecht unterstehen, jedoch für landwirtschaftsfremde Zwecke, etwa als Ferienwohnung oder vermietetes Gebäude, genutzt werden, ohne sachlichen Grund eine privilegierte Besteuerung erfahren. Bei gemischter Nutzung wird keine Wertzerlegung

vorgenommen, sondern der Grundsatz der Präponderanz angewendet (SGE 2004 Nr. 14, publiziert auf www.gerichte.sg.ch; Weidmann/Grossmann/Zigerlig, Wegweiser durch das st. gallische Steuerrecht, 6. Aufl. 1999, S. 211; vgl. auch VRKE I/1-2010/14 vom 6. Januar 2011). b) Die Rekurrenten machen geltend, beim Grundstück Nr. 001 handle es sich um eine landwirtschaftlich genutzte und selbstbewohnte Liegenschaft. Ab den Grundstücken Nr. 001 und 003 werde nichts verpachtet und die gesamte Fläche selber bewirtschaftet. Für das Grundstück Nr. 004 bestünden zwei Pachtverträge über Flächen von 300 und 33 Aren und für das Grundstück Nr. 002 vier Mietverträge für eine Einzel- und zwei Doppelgaragen und für ein Magazin. Die Vorinstanz macht demgegenüber geltend, landwirtschaftliche, der Einkommenserzielung dienende Liegenschaften mit Wohnhaus, Scheune und Umschwung würden naturgemäss gemischt (teils privat, teils geschäftlich) genutzt, sofern das Wohnhaus dem Betriebsleiter mit Familie als Unterkunft diene. Für die Qualifizierung gelte der Grundsatz der überwiegenden Nutzung (Präponderanz). Gemäss Kreisschreiben Nr. 3 der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 25. November 1992 sei der Mietwert der landwirtschaftlich geschätzten Betriebsleiterwohnung dem Betriebseinkommen (Nettorohertrag) bei Eigenbewirtschaftung oder dem höchstmöglichen Pachtzins gemäss landwirtschaftlicher Pachtzinsverordnung für Ökonomiegebäude und Boden bei Fremdnutzung gegenüber zu stellen. Da der eine Rekurrent die Obstkultur selbst bewirtschaftete, sei zur Beurteilung der überwiegenden Nutzung die erzielten Nettoroherträge aus Obstbau dem Mietwert für das Wohnhaus gegenüberzustellen. Der Nettorohertrag berechne sich aus dem Total der Geschäftseinnahmen, bereinigt um den verbuchten Eigenmietwert und die Mietzinseinnahmen abzüglich dem gesamten Sachaufwand ohne Löhne, Schuld- und Pachtzinsen, effektiven Gebäudeunterhalt und Abschreibungen auf das Wohnhaus. Unter der Annahme, dass ein landwirtschaftliches Gewerbe betrieben werde, müsste dem gemäss Pachtzinsverordnung berechneten Mietwert von Fr. 7'300.-- (10 Raumeinheiten, 30% Minderwert und gute Verkehrslage) für die Betriebsleiterwohnung ein Nettorohertrag aus Obstbau von mindestens Fr. 7'301.-- gegenüberstehen. Dies sei nicht der Fall. Das Grundstück Nr. 001 werde überwiegend privat genutzt. Auch das Grundstück Nr. 002 mit der vermieteten Remise werde nicht landwirtschaftlich genutzt. c) In steuerrechtlicher Hinsicht ist das Überwiegen der einen oder anderen Nutzungsart nach wirtschaftlichen Kriterien zu bestimmen. Bei der Bestimmung von geschäftlicher und privater Nutzung zur Abgrenzung von Geschäfts- und Privatvermögen wird auf das Verhältnis der Mietwerte abgestellt. Bei der Beurteilung des Steueraufschubs aus Grundstücksgewinnen ist das Verhältnis der Mietwerte der veräusserten und der erworbenen Liegenschaften entscheidend. Bei landwirtschaftlich genutzten Betrieben ist der geschäftliche Ertragsanteil am Gesamtertrag zu ermitteln (vgl. SGE 2004 Nr. 14 mit Hinweisen). Die Rekurrenten erzielen lediglich einen geringfügigen Anteil ihrer gesamten Einkünfte aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit, die sich entsprechend der vorliegenden Akten und insbesondere der Deklaration der Rekurrenten in der Bewirtschaftung der Obstplantage von 14'000 m² Fläche auf dem Grundstück Nr. 001 erschöpft. Dass die Rekurrenten auch die weitere landwirtschaftliche Nutzfläche des Grundstücks von rund 12'000 m² selbst bewirtschaften und daraus landwirtschaftliche Einkünfte erzielen, wird weder aus den Akten ersichtlich noch geltend gemacht und deklariert. Der Betrieb der Obstplantage würde mangels der Haltung von Tieren zudem keinen Wohnort im Betriebszentrum erfordern. Deshalb ist es gerechtfertigt, den gesamten nach nicht landwirtschaftlichen Kriterien bemessenen Mietwert des Wohnhauses dem nichtlandwirtschaftlichen Bereich zuzurechnen. Die tatsächlich realisierte wirtschaftliche

Ertragskraft des Grundstückes Nr. 001 setzt sich somit zusammen aus dem – nichtlandwirtschaftlichen – Eigenmietwert von Fr. 18'000.-- einerseits und den – landwirtschaftlichen – Erträgen aus dem Betrieb der Obstplantage in der Grössenordnung von Fr. 3'400.-- (vgl. Abrechnung für das Jahr 2008, act. 7-I/5 im Verfahren I/1-2011/52). Der nicht landwirtschaftliche Ertrag überwiegt jenen aus der Landwirtschaft klar. Dies gilt selbst dann, wenn der Ertrag vollumfänglich B X, welcher die Obstplantage auf eigene Rechnung betreibt, zugerechnet und diesem Ertrag lediglich sein eigener hälftiger Anteil am herabgesetzten und um die Aufwendungen für den Unterhalt reduzierten Mietwert von Fr. 6'300.-- gegenüber gestellt wird. d) Entsprechend dem Grundsatz der Präponderanz tritt damit die landwirtschaftliche gegenüber der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes Nr. 001 in den Hintergrund. Die Rekurse sind deshalb insoweit, als damit die Bewertung des Grundstückes Nr. 001 bei der Ermittlung des steuerbaren Vermögens beanstandet wird, abzuweisen. Von einer Schlechterstellung der Rekurrenten durch die Besteuerung des Grundstückes Nr. 002, dessen Remise mit Werkstatt Vers.-Nr. 013 vermietet ist, zum Verkehrswert von Fr. 84'200.-- anstelle des landwirtschaftlichen Ertragswertes von Fr. 80'100.-- kann abgesehen werden, zumal die Vorinstanz formell lediglich die Abweisung der Rekurse beantragt und eine geringfügige Vermögensdifferenz von Fr. 2'050.-- je Miteigentümer in Frage steht.

E. 5

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten den Rekurrenten aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 800.-- ist angemessen (vgl. Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Sie ist von den Rekurrenten je zur Hälfte zu bezahlen. Die von den Rekurrenten geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 600.-- sind zu verrechnen. Die Finanzverwaltung ist anzuweisen, den Rekurrenten je Fr. 200.-- zurückzuerstatten. Entscheid: 1. Die Verfahren I/1-2011/52 und 53 werden vereinigt. 2. Die Rekurse werden abgewiesen. 3. Die Rekurrenten bezahlen je zur Hälfte die amtlichen Kosten von Fr. 800.-- unter Verrechnung der Kostenvorschüsse von je Fr. 600.--. 4. Die Finanzverwaltung wird angewiesen, den Rekurrenten je Fr. 200.-- zurückzuerstatten.

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