

SG_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION I/1-2020/130

vom 2. Oktober 2006

Sg Verwaltungsrekurskommission, 2006-10-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_I_1-2020_130

FR: SG_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION I/1-2020/130 du 2 octobre 2006

IT: SG_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION I/1-2020/130 del 2 ottobre 2006

Regeste

Art. 134, Art. 135 Abs. 1, Art. 136 Abs. 1, Art. 139 Abs. 1 StG (sGS 811.1). Die Vorinstanz hat im Fall einer Teilveräusserung eines Grundstücks für die Aufteilung des Erwerbspreises zu Recht auf die aktuelle Verkehrswertschätzung im Zeitpunkt des Erwerbs abgestützt. Die entsprechenden Steuerwerte wären nur dann unbeachtlich, wenn sie qualifiziert falsch wären, wofür es aber keine Hinweise gibt (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung I/1, 17. Juni 2021, I/1-2020/130).

Erwägungen

E. 1

Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die VRK ist zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis des Rekurrenten zur Ergreifung des Rechtsmittels ist gegeben. Der Rekurs vom 22. Juni 2020 wurde rechtzeitig eingereicht und erfüllt 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 den Rekurs ist einzutreten.

E. 2

einen Wert von Fr. 311'000.– ergab. Der Realwert (heute Sachwert) betrug gemäss Schätzung für die Gebäude und das Land Fr. 818'000.–. Der Verkehrswert wurde auf insgesamt Fr. 568'000.– festgelegt, wobei der Wertanteil des Wohnhauses Fr. 282'000.– und derjenige des Magazins Fr. 24'000.– betragen. Er wurde nach der im Kanton St. Gallen üblichen Mischwertmethode von Sach- und Ertragswert ermittelt. e) Anhaltspunkte, dass der Verkehrswert des Grundstücks Nr. 1 am 27. Januar 2005 falsch, nach der Auffassung des Rekurrenten viel zu hoch, geschätzt worden sein könnte, sind nicht ersichtlich. Das Wohnhaus war beim Kauf zwar in einem renovationsbedürftigen Zustand. Dies ergibt sich aus dem Verkaufsinserat, worin das Wohnhaus als "Altliegenschaft mit Renovationsbedarf" ausgeschrieben worden war (act. 16/5). Der Renovationsbedürftigkeit wurde indes mit dem Minderwert Rechnung getragen. Beim Minderwert eines Gebäudes handelt es sich um die wertmässige Einbusse, die der Neuwert seit der Erbauung zufolge Alters und Abnutzung oder aus anderen Gründen erlitten hat. Er ist in Prozenten des Neuwertes des Gebäudes zu bestimmen; massgebend ist die Wertminderungstabelle (Richtlinien und Weisungen 2020 des Fachdienstes für Grundstückschätzung, Ziff. 4.1.2; Schätzerhandbuch, S. 439). Mit der Wertminderung müssen die fälligen Instandstellungskosten am Bewertungsstichtag gedeckt werden können (Urteil des Bundesgerichts 2C_834/2015 vom 15. Februar 2016 E. 2.6.4). Der Minderwert des Wohnhauses wurde anlässlich der Schätzung vom 27. Januar 2005 auf 26 % festgelegt. Dies bedeutet, dass der Fachschätzer damals davon ausging, das Wohnhaus

könne mit einem Betrag von Fr. 142'000.– wieder instand gestellt werden. Die Steuerwerte gemäss Schätzung vom 27. Januar 2005 (Mietwert und Verkehrswert) wurden dem damaligen Eigentümer mit Verfügung vom 3. Februar 2005 eröffnet. Aus den Akten ist nicht ersichtlich und wird vom Rekurrenten auch nicht geltend gemacht, dass die Verfügung angefochten wurde. Diese erwuchs demnach in Rechtskraft, was sich der Rekurrent als Rechtsnachfolger der ehemaligen Grundeigentümerin entgegenhalten lassen muss. Eine rechtskräftige Schätzung ist auch gegenüber neuen Eigentümern einer Liegenschaft rechtswirksam, solange die entsprechende Verfügung nicht durch eine neue Schätzung abgelöst wird. Als sogenannter Jedermannswert ist der Verkehrswert nicht abhängig davon, wer Eigentümer eines Grundstücks ist (F. Canonica, Grundstücksgewinn beim Verkauf an den Bauberechtigten, in: Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen [BR] 2020, 249). Die Steuerwerte gemäss Schätzung vom 27. Januar 2005 wären nur dann unbeachtlich, wenn sie qualifiziert falsch, mithin willkürlich wären, wofür es jedoch keine Hinweise gibt. Es wird nicht vorgebracht, dass anerkannte Bewertungsmethoden verletzt worden seien. Zudem trifft nicht zu, dass das Wohnhaus im Übertragungszeitpunkt unbewohnbar gewesen war. Daran ändert auch nichts, dass die Heizanlage, wie vom Rekurrenten geltend gemacht wurde, defekt gewesen sei (act. 26). Aus der Korrespondenz eines Mitglieds der Erbengemeinschaft des ehemaligen Grundeigentümers mit der für die amtliche Feuerungskontrolle zuständigen Person geht hervor, dass die Heizanlage kurzfristig hätte instand gestellt werden können; darauf wurde indessen verzichtet, weil die Liegenschaft verkauft werden sollte (act. 27). Schliesslich ist davon auszugehen, dass dem Rekurrenten die Ergebnisse der amtlichen Grundstücksschätzungen im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge bekannt waren, was ebenfalls dafürspricht, ihm die entsprechenden Steuerwerte in diesem Verfahren entgegenzuhalten. Selbst wenn er davon keine Kenntnis gehabt haben sollte, hätte er eine Neuschätzung verlangen können (Art. 6 Abs. 1 lit. b GGS). Dies hat er, soweit aus den Akten und den Vorbringen im Rekursverfahren ersichtlich, nicht getan. Auf die weiteren Einwände gegen die Grundstücksschätzung vom 27. Januar 2005 ist unter den gegebenen Umständen nicht weiter einzugehen. f) Zusammenfassend ergibt sich, dass das Vorgehen der Vorinstanz zur Ermittlung des Erwerbspreises für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer nicht zu beanstanden ist und sie zu Recht auf die Schätzung vom 27. Januar 2005 abstellte. Liegt für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer kein Kaufpreis vor, so ist für den fehlenden Kaufpreis nach objektiven Grundsätzen ein Wert einzusetzen. Der Gesetzgeber regelt in Art. 136 Abs. 2 StG, dass sich in diesem Fall der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert bestimmt. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb im vorliegenden Fall von der gesetzlichen Regelung abgewichen werden soll. Der Rekurrent muss sich den Verkehrswert der Schätzung vom 27. Januar 2005 entgegenhalten lassen. Das Abstellen auf die amtlichen Schätzungen zur Bestimmung des Erwerbspreises entspricht der st. gallischen Veranlagungspraxis. Es besteht kein Anlass, davon abzuweichen. Gegen die Berechnung des Steuerbetrags an sich wurden zu Recht keine Einwände erhoben. Demnach beträgt der steuerbare Gewinn Fr. 271'649.–. Der Rekurs ist somit abzuweisen.

E. 3

Dem Verfahrensausgang entsprechend hat der Rekurrent die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 800.– erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss in gleicher Höhe ist damit zu verrechnen. Bei diesem Verfahrensausgang besteht kein Anspruch auf eine Prozessentschädigung (Art. 98 bis VRP). Entscheid: 1. Der

Rekurs wird abgewiesen. 2. Der Rekurrent hat die amtlichen Kosten von Fr. 800.– (Entscheidgebüür) zu bezahlen, unter Verrechnung des Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

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