

SG_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION I/2-2020/53 und 54 vom 19. Mai 2021

Sg Verwaltungsrekurskommission, 2021-05-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_I_2-2020_53 und 54

FR: SG_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION I/2-2020/53 und 54 du 19 mai 2021

IT: SG_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION I/2-2020/53 und 54 del 19 maggio 2021

Regeste

Art. 241 StG (sGS 811.1). Handänderungssteuer. Bei der Bemessung der Handänderungssteuer darf auf den Landwert als Verkehrswert abgestellt werden, ohne gegen allgemeine Schätzungsmethoden zu verstossen (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung I/2, 19. Mai 2021, I/2-2020/53, 54). Gegen diesen Entscheid wurde beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben (B 2021/145).

Erwägungen

E. 1

Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die VRK ist sowohl zur Beurteilung von Streitigkeiten betreffend Handänderungssteuer als auch betreffend Grundbuchgebühren zuständig (Art. 229 in Verbindung mit Art. 194 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, abgekürzt: StG; Art. 41 lit. h Ziff. 1 und 5 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP). Die Befugnis zur Rekuserhebung ist gegeben. Der Rekurs vom 3. September 2020 ist rechtzeitig eingereicht worden. Er erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 45 ff. VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

E. 2

-Preis von Fr. 1'247.92, was für eine gehobene Lageklasse spricht. Es ist daher offensichtlich, dass die vertraglich vereinbarte Baurechtsentschädigung von Fr. 100'000.– weit unter dem Marktwert liegt. Gemäss Art. 243 Abs. 2 StG ist daher zur Bemessung der Handänderungssteuer der Verkehrswert massgebend. Dazu darf auf den Landwert des unbelasteten Grundstücks abgestellt werden; namentlich in Konstellationen, in denen der Baurechtsberechtigte und der Eigentümer des baurechtsbelasteten Grundstücks identisch sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts [BGer] 2C_1081/2018 vom 29. Januar 2020 E. 3.4). Wie es sich um die Eigentumsverhältnisse bei der Beschwerdeführerin genau verhält, lässt sich den Akten zwar nicht entnehmen, jedoch ist der Baurechtsgeber bei der Beschwerdeführerin gleichzeitig Mitglied des Verwaltungsrats mit Einzelunterschrift, was auf ein gewisses Näheverhältnis schliessen lässt. Deshalb darf auch im vorliegenden Fall auf den Landwert als Verkehrswert abgestellt werden, ohne gegen allgemein anerkannte Schätzmethoden zu verstossen (BGer, a.a.O., E. 3.5), zumal der Verkehrswert Allgemeingültigkeit hat und nicht von den Eigentumsverhältnissen abhängig ist. Gemäss Art. 254 Abs. 1 StG beträgt der Steuersatz ein Prozent, was einen Steuerbetrag von Fr. 22'500.– ergibt. dd) Die Vorinstanz ging nicht vom blossen Landwert von Fr. 2'250'000.– aus, sondern errechnete unter Anwendung eines Kapitalisierungszinsfusses von 3 Prozent (vgl. St. Galler Steuerbuch [StB] 135 Nr. 4, im Internet abrufbar unter:

www.sg.ch/steuern-finanzen und dort unter Steuern, Steuerbuch und rechtliche Grundlagen) einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 67'500.– und daraus einen Barwert von Fr. 2'196'914.–. Der daraus errechnete Steuerbetrag von Fr. 21'969.15 liegt folglich nur geringfügig unter dem gestützt auf dem Verkehrswert berechneten Steuerbetrag. Diese Berechnungsmethode der Vorinstanz entspricht der gängigen Praxis und ist nicht zu beanstanden. Entsprechend erweisen sich auch die vom Kapitalwert – dieser entspricht dem Barwert bzw. der Summe der von der Vorinstanz berechneten Jahreszinsen (vgl. Stauffer, Schaetzle, Weber, Barwerttafeln, 7. Aufl. 2018, N 2.15) – abhängigen Gebühren für die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts in der Höhe von Fr. 8'787.70 (2 x Fr. 4'393.85) als rechtmässig. Sie entsprechen der Verordnung über die Gebühren für Amtshandlungen der Grundbuchämter und für die Durchführung von Grundstückschätzungen (sGS 914.5, abgekürzt: GB-GebV). Danach werden für die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts zwei Promille des Kapitalwerts erhoben (Art. 11 Abs. 1 Nr. 22.01 GB-GebV). Für ein Rechtsgeschäft, das durch die Grundbuchverwalterin oder den Grundbuchverwalter öffentlich beurkundet wird, werden die Gebührenansätze verdoppelt (Art. 5 Abs. 1 GB-GebV). Die Kosten für die Grundbuchvermessung und die diversen Gebühren sind nicht umstritten, weshalb darauf nicht näher einzugehen ist. d) Die von der Vorinstanz erhobene Handänderungssteuer von Fr. 21'969.15 und die Gebühren in der Gesamthöhe von Fr. 11'293.40 sind somit nicht zu beanstanden. Der Rekurs erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 3

Dem Verfahrensausgang entsprechend hat die Rekurrentin die Verfahrenskosten zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Die Entscheidgebühr ist auf Fr. 1'200.– festzusetzen (Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von insgesamt Fr. 1'200.– ist mit den Entscheidgebühren zu verrechnen. Ein Anspruch auf Entschädigung der ausseramtlichen Kosten besteht bei diesem Ausgang des Verfahrens nicht (Art. 98 bis VRP). Entscheid: 1. Der Rekurs wird abgewiesen. 2. Die Rekurrentin bezahlt die amtlichen Kosten von Fr. 1'200.–; unter Verrechnung mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe.

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