

# SO\_GERICHTE SGNEB.2012.2 vom 5. November 2012

SO Obergericht, 2012-11-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_SGNEB.2012.2](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGNEB.2012.2)

FR: SO\_GERICHTE SGNEB.2012.2 du 5 novembre 2012

IT: SO\_GERICHTE SGNEB.2012.2 del 5 novembre 2012

## Regeste

StG § 207 Abs. 1 lit. g - Handänderungssteuer, steuerfreie Handänderungen Voraussetzungen des dauernden und ausschliesslich selbst genutzten Wohneigentums gemäss § 207 Abs. 1 lit. g StG; Auslegung der Bestimmung nach den üblichen Methoden und aufgrund der Materialien, in Anlehnung an § 51 Abs. 1 StG und unter Berücksichtigung der Praxis zum Steueraufschub bei der Grundstückgewinn-Besteuerung

## Erwägungen

### E. 6

Auflage, Rz. 92). Zu entscheiden ist vorliegend, ob die im Gesetz für die steuerfreie Übertragung geforderte Voraussetzung der ■Ausschliesslichkeit■ selbst genutzten Wohneigentums vorliegt. Dies ist mit ausschliesslich grammatikalischer Auslegung nicht zu erreichen, zumal der Begriff alleine keine Antwort auf die sich hier stellenden Fragen (Möglichkeit der Fremdvermietung; Möglichkeit separater Haushaltsführung) gibt. Auch die von den Rekurrenten in den Vordergrund gestellte historische Auslegung kann in casu - obwohl von einer neu eingefügten Gesetzesbestimmung auszugehen ist - nicht zum Ziel führen. Bei der (subjektiv-)historischen Auslegung steht zwar der subjektive Wille des konkreten historischen Gesetzgebers im Vordergrund. Dieser Auslegungsmethode sind aber Schranken gesetzt und nur dort angezeigt, wo eine bestimmte Vorstellung klar als herrschender Wille des Gesetzgebers beim Erlass einer Norm nachgewiesen werden kann. Probleme sind insbesondere dort auszumachen, wo der Erlass in einer Volksabstimmung beschlossen wurde (Häfelin/Haller, a.a.O., Rz. 108). Vorliegend wurde die fragliche Norm in der Volksabstimmung vom 29. November 2009 angenommen und als bereits ausformulierter Text in die Gesetzessystematik eingefügt. Dabei muss just berücksichtigt werden, dass die Norm entgegen der (ablehnenden) Empfehlung von Kantonsrat und Regierungsrat angenommen worden ist. Die Materialien zum Erlass von § 207 Abs. 1 lit. g StG (Botschaft und Entwurf des Regierungsrates an den Kantonsrat von Solothurn vom 27. Januar 2009/ RRB Nr. 2009/146; Sessionsprotokoll des Kantonsrates/III. Session - 5. Sitzung vom 6. Mai 2009) erzeugen im Wesentlichen nur fiskalpolitische Stellungnahmen und Argumente zum neu einzuführenden Steueraufschubtatbestand. Die Wortmeldungen im Kantonsrat drehten sich denn hauptsächlich um die zu erwartenden Steuerausfälle bzw. um die wegen dieser Ausfälle zu befürchtenden Steuererhöhungen bei den direkten Steuern. Ein einziges (ablehnendes) Votum (Votum Beat Käch, FdP, Sessionsprotokoll, a.a.O., S. 214) weist - im Sinne einer steuerrechtlichen Stellungnahme - darauf hin, dass bei Annahme der Vorlage das ohnehin komplexe Steuersystem durch eine zusätzliche Ausnahme verkompliziert würde und der Verwaltungsaufwand für eine dauernde Überprüfung der Bewohnung mit Schwierigkeiten verbunden sein könnte. Auch der Regierungsrat (RRB Nr.

2009/146, a.a.O., S. 9) weist nebst allerlei fiskalischen Bedenken auf gewisse Vollzugsprobleme der neuen Norm hin, wobei speziell die ■dauernde Selbstbewohnung■ als konsequent zu überprüfender Tatbestand hervorgehoben wurde (RRB, ebenda).

Wie im Rechtsschriftenwechsel durch Vorinstanz und Rekurrenten dargelegt, geht auch der Regierungsrat (RRB, ebenda) davon aus, dass sich § 207 Abs. 1 lit. g an § 51 Abs. 1 StG (der bei der Grundstückgewinnsteuer den Steueraufschub im Fall der Ersatzbeschaffung des selbst bewohnten Eigenheimes regelt) anlehnt. Zur ■Ausschliesslichkeit■ des selbst genutzten Wohneigentums äussert sich der Regierungsrat in seiner Botschaft lediglich (aber immerhin) dahingehend, dass diese Voraussetzung bei einem Mehrfamilienhaus oder Wohn-/Geschäftshaus nicht vorliegen kann, auch wenn der Erwerber darin eine Wohnung selbst bewohnen sollte.

5. Es liegt nach Ausgeführtem auf der Hand, den Sinn der neu eingefügten Gesetzesbestimmung anhand einer systematisch-teleologischen Auslegung zu eruieren. Bei der systematischen Auslegung wird der Sinn einer Rechtsnorm durch ihr Verhältnis zu anderen Rechtsnormen und durch den systematischen Zusammenhang, in dem sie sich in einem Gesetz präsentiert, bestimmt (Häfelin/Haller, a.a.O., Rz. 97). Bei der teleologischen Auslegung wird auf die Zweckvorstellung abgestellt, die mit der Rechtsnorm verbunden ist (Häfelin/Haller, a.a.O., Rz. 120).

Vorliegend ist - wie Vorinstanz und Rekurrenten richtigerweise erkennen - der Bezug zwischen beiden Steueraufschubtatbeständen (§ 207 Abs. 1 lit. g StG; § 51 Abs. 1 StG) unverkennbar. Beide Normen knüpfen die Steuerbefreiung an den Tatbestand der dauernden und ausschliesslichen Selbstnutzung von Wohneigentum an, wobei der Wortlaut von § 51 Abs. 1 StG mit dem Wortlaut Art. 12 Abs. 3 lit. e StHG identisch ist.

Die Berücksichtigung der Praxis zum Steueraufschub bei der Besteuerung von Grundstücksgewinnen (Ersatzbeschaffung von selbst genutztem Wohneigentum) ist deshalb angezeigt und naheliegend.

6.1 Die oberwähnte Praxis zum Steueraufschub bei der Grundstückgewinnsteuer hat folglich auch Antwort zu geben darauf, inwieweit eine steuerfreie Handänderung beim Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum zum Tragen kommen kann, wenn im Haushalt - wie vorliegend - noch die Eltern bzw. Partnereltern wohnen und die Liegenschaft zudem über einen zweiten (separaten) Eingang betreten und genutzt werden kann.

Die Praxis zum Steueraufschub (die Grundstückgewinnsteuer betreffend) verneint eine Selbstnutzung, d.h. das Selbstbewohnen der Wohnliegenschaft, insbesondere dann, wenn die Liegenschaft vermietet war. Dem Selbstbewohnen schadet jedenfalls nicht, wenn im Haushalt noch andere, nicht direkt zur Familie gehörende Personen aufgenommen worden sind, ohne dass aber ein Mietverhältnis vorliegen würde (vgl. Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 3. Auflage, Rzn. 6 und 11 zu § 98 StG AG). Entscheidend soll (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. Auflage, Rz. 328 zu § 216 StG ZH) dabei sein, ■ob die betreffenden Personen (...) im selben Haushalt■ leben, wobei eine räumlich abgetrennte Wohneinheit auf keinen gemeinsamen Haushalt mehr schliessen lässt. Gleicher Auffassung ist Zwahlen (Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, StHG, 2. Auflage, Art. 12, N 75), der das ausschliessliche Selbstbewohnen auf ein abgeschlossenes Eigentumsverhältnis bezieht.

6.2 Vorliegend ist nicht zu übersehen, dass die Liegenschaft (vgl. Planunterlagen) im Untergeschoss über eine Art Einliegerwohnung verfügt, in welcher eine separate Haushaltführung möglich wäre. Die Pläne zeigen aber auch auf, dass im Untergeschoss praktisch alle Serviceräume der Liegenschaft platziert wurden (Heizung mit Tankraum, Zivilschutzraum, Reserveraum, Lift/Maschinenraum etc.). Es ist mindestens fraglich, eine solche Einliegerwohnung eo ipso als abgeschlossene Einheit (bzw. Wohnung) in einem MFH einzustufen. Vielmehr erscheint das Vorbringen der Rekurrenten, dass ihre Eltern bzw. Partnereltern mit den 4 Kindern die ganze Wohnfläche über alle 4 Stockwerke gemeinsam bewohnen, mindestens nicht als unglaubwürdig. Ebenso naheliegend ist die Annahme, dass die Eltern/Partnereltern hauptsächlich in den oberen Geschossen wohnen und die vier minderjährigen Kinder dort betreuen, allenfalls auch dort für die ganze Familie kochen. Eine andere Beweissituation - allenfalls durch einen vorinstanzlich anberaumten Augenschein beigebracht - liegt nicht vor. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Rekurrenten tatsächlich mit ihren Kindern und Eltern/Partnereltern die Liegenschaft als Ganzes gemeinsam dauernd und ausschliesslich bewohnen, mithin als wirtschaftliche Einheit einen sog. Mehrgenerationenhaushalt führen. Dieses Beweisergebnis wird zudem dadurch gestützt, dass auch die bisherigen Eigentümer die Liegenschaft vollumfänglich selbst - und zwar als EFH - selbst genutzt haben und keine Mietverhältnisse - auch nicht über die fragliche Einliegerwohnung - abgeschlossen hatten.

6.3 Nach Ausgeführtem ist erstellt, dass die Rekurrenten die Liegenschaft in A. als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum erworben haben und der Erwerb von Grundstück GB A. Nr. 1234 deshalb nicht der Handänderungssteuer unterliegt. Nicht zu entscheiden ist bei diesem Ausgang des Verfahrens, ob - in Analogie zur Grundstückgewinnsteuer - bei der Handänderungssteuer allenfalls auch nur eine anteilmässige Berechnung der Steuer erfolgen kann. Ebenso wenig muss entschieden werden, inwieweit § 63bis Abs. 3 VV StG überhaupt gesetzeswidrig sein kann, zumal bereits die Auslegung von § 207 Abs. 1 lit. g StG zur Klärung der hierortig angebehrten steuerfreien Handänderung führt.

Steuergericht, Urteil vom 5. November 2012

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