

SO_GERICHTE SGNEB.2012.9 vom 12. August 2013

SO Obergericht, 2013-08-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGNEB.2012.9

FR: SO_GERICHTE SGNEB.2012.9 du 12 août 2013

IT: SO_GERICHTE SGNEB.2012.9 del 12 agosto 2013

Regeste

StG § 207 Abs. 1 lit. g - Die ausschliessliche Selbstnutzung des Wohneigentums bezieht sich auf die ganze Liegenschaft; auch eine anteilige Steuerbefreiung ist nicht möglich. Steuerfreie Handänderung eines Wohn- und Geschäftshauses in casu verneint.

Erwägungen

E. 2

A., § 27 N 24). Das Kantonale Steuergericht hatte folglich keine Veranlassung, im vorliegenden Rekursverfahren eine prozessleitende Verfügung bezüglich der durch die Rekurrentin angebehrten aufschiebenden Wirkung zu erlassen.

4.1 Was die in § 207 Abs. 1 lit. g StG festgehaltenen Voraussetzungen für die handänderungssteuerfreie Übertragung von Grundstücken anbelangt, bleibt demnach zu prüfen, inwieweit die Kaufpartei X. das erworbene Grundstück als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum bewohnt und nutzt.

Wie auch die Vorinstanz ausführt, ist vorliegend unbestritten die Voraussetzung der ■Dauerhaftigkeit■ gegeben. Streitig ist hingegen, ob die durch die Rekurrentin erworbene Liegenschaft als ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum zu qualifizieren ist. Dieser durch die Vorinstanz aufgeworfene Zweifel beruht ganz offensichtlich auf dem unbestritten gebliebenen Tatbestand, dass die erworbene Liegenschaft auch über einen geschäftlich nutzbaren Teil verfügt, mithin dieser ohne weiteres an eine Drittperson vermietet bzw. für ein eigenes betriebenes Gewerbe genutzt werden könnte.

4.2 Die im Rechtsschriftenwechsel von Vorinstanz und Rekurrentin ins Feld geführte Präponderanzmethode ist für die Beurteilung der vorliegenden Streitsache insofern wenig bedeutend, als in casu nicht streitig ist, dass die durch die Rekurrentin erworbene Liegenschaft ihr - der Rekurrentin - weder ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dient, mithin - selbst bei teilweiser geschäftlicher Nutzung - ihrem Privatvermögen zuzuordnen ist. Die Zuordnung der erworbenen Liegenschaft ins Privatvermögen der Rekurrentin bedeutet aber nicht, dass die Handänderung wegen überwiegender Selbstnutzung zu Wohnzwecken keine Steuer auslösen kann. Die Frage der handänderungssteuerfreien Übertragung eines Grundstücks hängt davon ab, ob dieses als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum gelten kann.

5.1 § 207 Abs. 1 lit. g StG, der den ■Erwerb von Grundstücken als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum■ als steuerfreie Handänderung (im Unterschied zu anderen Handänderungen) privilegieren will, wurde durch die kantonale Volksabstimmung vom 29. November 2009 angefügt, wobei das Inkrafttreten der Bestimmung auf 1. Januar 2011 festgelegt wurde. Der Wortlaut der angefügten Gesetzesbestimmung entstammt der ausformulierten Volksinitiative ■Willkommen im

Kanton Solothurn - Ja zur steuerfreien Handänderung von selbst bewohntem Wohneigentum■.

Das Kantonale Steuergericht hat seit Inkrafttreten der Norm bereits etliche Fälle entscheiden müssen, zumal bezüglich der Interpretation der ■Ausschliesslichkeit■ zwischen Steuerbehörden und Steuerpflichtigen zum Teil erhebliche Differenzen bestanden. Im Urteil SGNEB.2012.2 vom 5. November 2012 (veröffentlicht in KSGE 2012 Nr. 13) entschied das KSG, dass die Ausschliesslichkeit von selbst genutztem Wohneigentum u.U. auch (noch) bejaht werden kann, wenn in einer Liegenschaft ein Mehrgenerationenhaushalt geführt wird. Andererseits hat das KSG in einem anderen Fall (SGNEB.2012.8 vom 4.3.2013) entschieden, dass ■Ausschliesslichkeit■ im Sinne der gesetzlichen Vorgabe zu verneinen ist, wenn diverse Miteigentümer eine Liegenschaft über mehrere Geschosse bewohnen, diesfalls separate Haushaltführungen möglich machen und als wahrscheinlich erscheinen lassen.

5.2 Die Rekurrentin lässt die Steuerfreiheit des durch sie vorgenommenen Grundstückserwerbs u.a. auch damit begründen, dass - unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise - die erworbene Liegenschaft (selbst unter dem Aspekt einer teilweisen und untergeordneten geschäftlichen Nutzung) ohnehin ganz durch sie genutzt würde. Der Gesetzestext verlange im Übrigen nicht, dass das ganze Grundstück ausschliesslich aus Wohneigentum bestehen müsse; es reiche, wenn der Wohneigentumsanteil selbst genutzt würde. Vorliegend müsse sich die Rekurrentin nicht weniger als gegen ein durch das Steueramt in unzulässigerweise erhobenes Kriterium (das Kriterium, dass sich das selbstbewohnte Wohneigentum auf die ganze Liegenschaft zu beziehen habe) zur Wehr setzen. Ein solches Kriterium ergäbe sich nicht klar genug aus dem Gesetzestext; eine Ergänzung bzw. Änderung des in dieser Beziehung nicht klar formulierten Gesetzestextes dürfe keinen Rechtsschutz finden.

5.3 Die Rekurrentin liegt mit ihrer Gesetzesauslegung nicht richtig. Das KSG hat in seinem Urteil SGNEB.2012.2 (KSGE 2012 Nr. 13) bezüglich der neu eingefügten Gesetzesbestimmung entschieden, dass der Sinn von § 207 Abs. 1 lit. g StG durch systematisch-teleologische Auslegung zu eruieren ist. Dabei hat das KSG u.a. auch festgestellt, dass diese Norm einen engen Bezug zu einem anderen Steueraufschubtatbestand (d.h. zu § 51 Abs. 1 StG) aufweist. 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 von Art. 12 Abs. 3 lit. e StHG identisch ist. Just die Praxis zum Steueraufschub (die Grundstückgewinnsteuer betreffend) verneint eine Selbstnutzung, d.h. das Selbstbewohnen der Wohnliegenschaft, insbesondere dann, wenn die Liegenschaft vermietet war. Es kann deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass der Gesetzgeber die Selbstnutzung nicht auf das ganze Grundstück bzw. auf die ganze Liegenschaft ausdehnen wollte. In diesem Sinne muss der Vorwurf, der Regierungsrat habe mittels Verordnung (§ 63 Abs. 3 VV StG) den Gesetzestext in unzulässiger Weise ergänzt oder abgeändert, verneint werden. Im Gegenteil: Nach Ausgeführtem darf der Gesetzestext durchaus so verstanden werden, dass die Steuerbefreiung ausgeschlossen bleibt, wenn der Erwerber das Grundstück nur teilweise bewohnt. In Botschaft und Entwurf des Regierungsrates an den Kantonsrat von Solothurn vom 27. Januar 2009/RRB Nr. 2009/146 wurde denn u.a. bereits ausgeführt, dass ■Ausschliesslichkeit■ des selbst genutzten Wohneigentums bei einem Mehrfamilienhaus oder Wohn-/Geschäftshaus nicht vorliegen könne, auch wenn der Erwerber darin eine

Wohnung selbst bewohnen sollte. Die vom Kantonalen Steueramt publizierte Steuerpraxis 2010 Nr. 2 ist folglich nicht zu beanstanden, wenn sie davon ausgeht, dass sich die ausschliessliche Selbstnutzung durch den Erwerber auf die ganze Liegenschaft bezieht. So kann ein Wohn- und Geschäftshaus, das teils selber bewohnt, teils vermietet oder zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit verwendet wird, beim Erwerb nicht von der Handänderungssteuer befreit werden. In solchen Fällen ist auch eine anteilige Steuerbefreiung nicht möglich, weil das Gesetz dies - im Unterschied zum Steueraufschub bei der Ersatzbeschaffung des Eigenheimes/§ 51 Abs. 2 StG - nicht vorsieht.

Nach Ausgeführtem bleibt festzuhalten, dass die Prüfung der Voraussetzungen zur steuerfreien Handänderung von selbst genutztem Wohneigentum nicht primär von einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise geprägt ist, sondern sich durchaus von klaren formalen (privatrechtlichen) Vorgaben leiten lässt (vgl. zum Ganzen auch Markus Reich, a.a.O., § 6 N 14).

6. Auf vorliegend zu beurteilenden Fall bezogen bleibt festzustellen, dass die Voraussetzungen zur Befreiung von der Handänderungssteuer überhaupt nicht vorliegen. Einerseits ist aktenmässig erstellt, dass die durch die Rekurrentin erworbene Liegenschaft über mindestens drei Eingänge verfügt, wovon zwei Eingänge (Haupt- und Nebeneingang) dem geschäftlich nutzbaren Teil der Liegenschaft dienen. Ebenso ist erstellt, dass gar nach selbst deklarierten Angaben der geschäftlich nutzbare Teil der Liegenschaft über 10% beträgt, dieser für Wohnzwecke ungeeignet ist und vom Wohneigentum abgekapselt ist. Auch ist ersichtlich, dass der geschäftlich genutzte Teil bislang über 50% der Mietzinseinnahmen ausmachte. Bei dieser Sach- und Rechtslage kann nicht (mehr) von einem Grundstückserwerb gesprochen werden, der der neuen Eigentümerin als dauerndes und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum dient. Auch liegt vorliegend kein Sachverhalt vor, wo der neue Eigentümer einzelne Räume seiner Wohnung oder üblicherweise zu einer Wohnung gehörende Nebenräume (Garage, Bastelraum usw.) untergeordnet beruflich oder geschäftlich (z.B. als Büro des eigenen Handwerksbetriebs) oder für einen Nebenerwerb (Fusspflegepraxis usw.) nutzt.

7. Zu beurteilen bleibt indes noch die Frage, inwieweit die Rekurrentin in ihrem Vertrauen zu schützen ist, welches sie in eine (mündliche) Antwort des Steueramtes setzte. Entgegen der Ausführungen der Rekurrentin wurde diese - unabhängig vom Inhalt der geführten Telefonate zwischen den involvierten Parteien - rechtzeitig davon in Kenntnis gesetzt, dass die Befreiung von der Handänderungssteuer bei vorliegendem Sachverhalt (aus Sicht des Kantonalen Steueramtes) nicht möglich sei. Selbst unter dem Gesichtspunkt, dass die Käuferin erst am Tage der Verurkundung (2011) vom negativem (Vor-)Entscheid der Steuerbehörde (E-Mail vom 2011) Kenntnis erhielt, hätte sie dies durchaus in die Lage versetzt, den Kaufvertrag (vorläufig) nicht zu unterzeichnen, um allenfalls noch ein Stockwerkeigentumsbegründungs-Verfahren einzuleiten. Ein solches Vorgehen wäre vorliegend durch die Rekurrentin umso eher ins Auge zu fassen gewesen, als die Kaufparteien (Vater/Tochter) in einem engen verwandtschaftlichen Verhältnis standen bzw. stehen. Es kann demnach keine Rede davon sein, dass die Rekurrentin in gutem Glauben von einer steuerfreien Handänderung ausgehen konnte. Auch auf die im Einspracheverfahren gestellte Forderung nach einer Sistierung des Veranlagungsverfahrens (d.h. die Besteuerung bis zur Aufteilung der Liegenschaft zu Stockwerkeigentum aufzuschieben) ist nicht näher einzugehen. Die Veranlagung der Handänderungssteuer wird durch jedes Rechtsgeschäft ausgelöst und begründet, mit dem die wirtschaftliche

Verfügungsgewalt übergeht, insbesondere durch Kauf (...) eines Grundstückes (§ 206 Abs. 1 lit. a StG), wobei die Steuer vom Verkehrswert des Grundstückes zur Zeit der Handänderung erhoben (§ 210 StG) und die Steuer vom Kantonalen Steueramt veranlagt wird (§ 213 Abs. 1 StG). Einen Veranlagungsaufschub (d.h. eine andere Veranlagung gestützt auf seit der Verurkundung veränderter Basis zu verlangen) kennt das Gesetz nicht.

Auch in diesem Punkt erweist sich der Rekurs als unbegründet.

Steuergericht, Urteil vom 12. August 2013

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