

SO_GERICHTE SGNEB.2016.11 vom 4. September 2017

SO Obergericht, 2017-09-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGNEB.2016.11

FR: SO_GERICHTE SGNEB.2016.11 du 4 septembre 2017

IT: SO_GERICHTE SGNEB.2016.11 del 4 settembre 2017

Regeste

Handänderungssteuer, steuerfreie Handänderungen. Bei der Befreiung von der Handänderungssteuer beträgt die massgebliche Frist zur Wohnsitznahme in der Regel 2 Jahre, wenn das Grundstück bei Vertragsschluss noch nicht überbaut ist. In casu ist eine Erstreckung der 2-Jahresfrist gerechtfertigt aufgrund einer Änderung des kommunalen Zonenreglements und eines Architektenwechsels durch die Steuerpflichtigen. Ein Verlängerungsgesuch ist nicht Voraussetzung für die Fristerstreckung.

Erwägungen

E. 1

StG unterliegen Handänderungen an Grundstücken der Handänderungssteuer. Jeder Eigentumsübergang, der vom Gesetz nicht ausdrücklich ausgenommen wird, löst die Handänderungssteuerfolge aus. Steuerobjekt ist der Eigentumsübertrag als solcher, wobei als Bemessungsgrundlage der Kaufpreis (resp. der Verkehrswert) des Grundstücks zur Zeit der Handänderung dient (vgl. § 210 StG).

Von der Handänderungssteuer befreit ist gemäss § 207 Abs. 1 Bst. g StG der Erwerb von Grundstücken als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum. Gemäss § 63bis Abs. 1 der Vollziehungsverordnung zum StG (VV StG) gilt Wohneigentum als dauernd selbst genutzt, wenn der Erwerber eines überbauten Grundstücks in der Regel innert einem Jahr seit Vertragsabschluss dort Wohnsitz nimmt. Abs.

E. 2

VV StG rechtfertigen würde (vgl. E. 2).

Die Vorinstanz ist demgegenüber der Auffassung, aufgrund des gewählten Projekts (gemeint offenbar ein Projekt ohne Steildach) hätten die Rekurrenten damit rechnen müssen, dass es zu Verzögerungen kommt; somit habe sich der Bezug aus Gründen verzögert, die die Rekurrenten hätten beeinflussen können. Nach der Praxis sei somit keine Ausnahme von der 2-Jahres-Frist gegeben.

Zwar kann sich fragen, ob die erwähnte Projektierung nicht den Rekurrenten anzulasten ist. Die Argumentation der Vorinstanz hätte aber zur Folge, dass die Befreiung von der Handänderungssteuer bei einem EFH-Projekt, das sich aufgrund einer erforderlichen Zonenplanänderung über mehr als zwei Jahre erstreckt, ausgeschlossen wäre. Dies kann jedoch nicht der Sinn von § 63bis Abs. 2 VV StG sein; die Bestimmung ist insofern nicht engherzig auszulegen. Im vorliegenden Fall ist zudem beachtlich, dass von Anfang an bekannt war, dass die Gemeindebehörden eine entsprechende Änderung in Planung hatten und das Projekt somit nach der Revision bewilligt werden kann. Das Überschreiten der 2-Jahres-Frist ist in einem solchen Fall nachvollziehbar und von dieser Frist kann eine

Ausnahme gemacht werden.

Ein anderer Teil der Verzögerungen ist sodann der Tatsache geschuldet, dass die Rekurrenten im Verlauf der Projektierung den Architekten wechselten. Dies liegt an sich - wie die Vorinstanz hervorhebt - im Einflussbereich der Rekurrenten. Dennoch sollte es im Hinblick auf die Befreiung von der Handänderungssteuer denkbar sein, ein erstes Projekt zu verwerfen bzw. einen Architekten zu wechseln. § 63bis Abs. 2 VV StG darf nicht dazu führen, dass sich Bauwillige unter zeitlichem Druck und leichtfertig für ein Projekt entscheiden müssen. Hinzu kommt, dass der Architektenwechsel vorliegend soweit ersichtlich nicht zu einer wesentlichen zeitlichen Verzögerung geführt hat, da so oder so die Revision der Zonenordnung abgewartet werden musste, bis ein Baugesuch erstellt und eingereicht werden konnte. Wie die Rekurrenten zutreffend festhalten, sind ab Inkrafttreten des geänderten Zonenplans (Ende Juni 2015) bis zum geplanten Einzug im Sommer 2017 nur ungefähr 2 Jahre vergangen.

Entscheidend für die Befreiung von der Handänderungssteuer ist, dass das Land effektiv zum Zweck der Selbstnutzung als Wohneigentum verwendet wird, und nicht zu Anlagezwecken (vgl. E. 2). Solche Anlagezwecke liegen hier nicht vor. Vielmehr ist der anfängliche und bis heute bestehende Wille zur Selbstnutzung dokumentiert. Wie das KSG mehrfach festgehalten hat, geht es bei der 2-Jahresfrist von § 63bis Abs. 2 VV StG auch darum, dass die Befreiung nicht gewährt werden soll, wenn jemand den Einzug bewusst verzögert bzw. hinausschiebt, weil er eben das Grundstück (noch) gar nicht selbst nutzen will. In solchen Fällen von gezielten Verzögerungen von Bauvorhaben kann die Befreiung nicht gewährt werden (vgl. dazu E. 2). Dies ist hier nicht der Fall. Auch wenn es zweifellos möglich gewesen wäre, ein EFH innert kürzerer Zeit zu planen und zu erstellen, können den Rekurrenten keine bewussten Verzögerungen vorgeworfen werden. Vielmehr ist die von Anfang an bestehende Absicht, ein EFH zur Selbstnutzung erstellen zu wollen, dokumentiert und diese wurde grundsätzlich stetig weiterverfolgt.

3.3 Die Vorinstanz weist im Übrigen darauf hin, dass bei Verzögerungen ein Verlängerungsgesuch zu stellen sei. Ein solches Gesuch sei aber nicht gestellt worden. Das KSG hat jedoch bereits erkannt, dass ein fehlendes Verlängerungsgesuch den Gesuchstellern nicht zu ihren Ungunsten entgegengehalten werden könne. So sehe die Steuerpraxis 2013 Nr. 4 sogar vor, dass ein Befreiungsgesuch erst nach der Veranlagung mit der Einsprache gestellt werden kann (SGNEB.2015.9 vom 21. November 2016 E. 8). Damit ist ein Verlängerungsgesuch vor Ablauf der 2 Jahre keine Voraussetzung einer Erstreckung der 2-Jahresfrist.

3.4 Zusammenfassend ist eine Erstreckung der 2-Jahresfrist von § 63bis Abs. 2 VV StG vorliegend zugunsten der Rekurrenten gerechtfertigt und der Rekurs gutzuheissen. Sofern die Rekurrenten das EFH per dato noch nicht bezogen haben, ist die Vorinstanz berechtigt, das Vorliegen der Voraussetzungen von § 207 Abs. 1 Bst. g StG zu gegebener Zeit neu zu überprüfen.

Steuergericht, Urteil vom 4. September 2017 (SGNEB.2016.11)

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