

SO_GERICHTE SGNEB.2016.3 vom 14. August 2015

SO Obergericht, 2015-08-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGNEB.2016.3

FR: SO_GERICHTE SGNEB.2016.3 du 14 août 2015

IT: SO_GERICHTE SGNEB.2016.3 del 14 agosto 2015

Regeste

Handänderungssteuer, steuerfreie Handänderungen, § 207 Abs. 1 lit. g StG Wird eine Liegenschaft nicht nur vorübergehend, sondern während längerer Zeit teilweise vermietet, besteht keine ausschliessliche Selbstnutzung; damit sind die Voraussetzungen zur Befreiung von der Handänderungssteuer nicht erfüllt.

Volltext

Urteil vom 23. Januar 2017

Es wirken mit:

Präsident: Müller

Richter: Acemoglu, Roberti

Sekretär: Hatzinger

In Sachen SGNEB.2016.3

A

v.d.

gegen

Kant. Steueramt

betreffend Handänderungssteuer

hat das Steuergericht den Akten entnommen:

1.1 A (nachfolgend: Käuferin) erwarb mit Kaufvertrag vom 14. Juni 2012 (Übergang von Nutzen und Gefahr: 1. August 2012) das Grundstück GB X Nr. 001 zu einem Preis von CHF 1'030'000.00. Gleichzeitig wurde mit dem entsprechenden Formular ein Gesuch um steuerfreie Handänderung für dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum gestellt. Mit Rechnung und Veranlagungsverfügung vom 14. August 2015 stellte das Departementssekretariat des Finanzdepartements Kanton Solothurn der Käuferin nachträglich die Handänderungssteuer von CHF 22'660.00 in Rechnung.

1.2 Gegen diese Veranlagungsverfügung liess die Käuferin mit Schreiben vom 2. September 2015 durch ihren Vertreter Einsprache erheben mit dem Begehren, es sei die Veranlagung aufzuheben und festzustellen, dass keine Handänderungssteuer geschuldet sei. Zur Begründung wurde im Wesentlichen zusammengefasst ausgeführt, dass die Käuferin das Einfamilienhaus mit ihrem Ehemann und ihren beiden Kindern bewohne. Da es insgesamt sieben Zimmer aufweise, hätten sich die Ehegatten ein Jahr nach dem Antritt entschlossen, vorübergehend bis zur Geburt eines dritten Kindes und/oder wenn die Kinder

grösser seien, ein Zimmer zu vermieten. Eine bleibende Vermietung sei nie geplant gewesen. Wenn die Käuferin das Haus nach 13 Monaten verkauft hätte, wäre keine Steuer erhoben worden. Nun sei ein Jahr nach Bezug lediglich ein Zimmer vermietet worden. Wenn wegen dieses geringen, vorübergehenden Ertrages die Steuerbefreiung wegfallen würde, so würde dies dem gesetzlichen Ziel der Eigentumsförderung widersprechen.

Mit Verfügung vom 13. April 2016 wurde die Einsprache durch das Steueramt des Kantons Solothurn teilweise gutgeheissen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen zusammengefasst ausgeführt, dass die tatsächlich erfolgte Vermietung eines Zimmers die Gewährung der Steuerbefreiung ausschliesse. Die Tatsache, dass es sich bloss um eine vorübergehende Vermietung handle, ändere nichts daran, dass keine ausschliessliche und dauernde Selbstnutzung mehr vorliege. In Anbetracht der Tatsache, dass im Kaufvertrag eine hälftige Übernahme einer allfälligen Handänderungssteuer durch den Verkäufer vereinbart sei, wurde jedoch die Veranlagungsverfügung vom 14. August 2015 aufgehoben und die geschuldete Handänderungssteuer auf CHF 22'413.45 reduziert.

2.1 Gegen diesen Einspracheentscheid führt die Käuferin (nachfolgend Rekurrentin) mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 13. Mai 2016 Rekurs an das Kantonale Steuergericht mit den Rechtsbegehren, es sei die Verfügung vom 13. April 2016 und die Veranlagung vom 14. August 2015 aufzuheben und festzustellen, dass keine Handänderungssteuer geschuldet sei; unter o/e-Kostenfolge. Zur Begründung wird insbesondere ausgeführt, die erworbene Liegenschaft werde durch die Rekurrentin mit ihrem Ehemann und zwei kleinen Kindern selbst bewohnt. Da sie insgesamt sieben Zimmer aufweise, hätten sich die Ehegatten entschlossen, vorübergehend bis zur Geburt eines dritten Kindes ein Zimmer an einen Studenten zu vermieten, was 13 Monate nach Bezug erfolgt sei. Der Fall sei nicht vergleichbar mit dem Entscheid des kantonalen Steuergerichts SGNEB.2012.9 bzw. KSGE 2012 Nr. 13. Bei den vereinzelt Entscheidungen des Steuergerichts zu diesem Punkt könne kaum von einer ständigen Praxis die Rede sein. Die gesetzliche Ordnung sei nach ihrem Wortlaut, aber auch nach den Motiven auszulegen. Die Steuerbefreiung solle den Eigentumserwerb zu eigenen Wohnzwecken fördern, insbesondere den Erwerb durch junge Familien. Die teilweise, vorübergehende Vermietung dürfe gegenüber einem Weiterverkauf nach 13 Monaten steuerlich nicht schlechter gestellt werden, da die beiden Vorgänge in Bezug auf die Selbstnutzung die gleiche Wirkung zeigen würden.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 27. Mai 2016 beantragte das Steueramt die kostenfällige Abweisung des Rekurses. Zur Begründung hielt es an den Ausführungen im angefochtenen Einspracheentscheid vom 13. April 2016 vollumfänglich fest und führte des Weiteren aus, dass die Behauptung, die Vermietung sei erst 13 Monate nach dem Bezug der Liegenschaft (25. September 2012) erfolgt, nicht belegt sei. Die Rekurrentin habe sich im August 2013 bei Airbnb angemeldet. Auch in den Jahren 2014 und 2015 habe die Rekurrentin gemäss den entsprechenden Rückmeldungen ein Zimmer in der Liegenschaft über Airbnb vermietet. Im Jahr 2015 sei das Zimmer schliesslich während rund acht Monaten an B vermietet worden. Entgegen dem Vertreter der Rekurrentin könne aus dem Urteil SGNEB.2012.9 des Steuergerichts vom 12. August 2013 nicht abgeleitet werden, dass nur eine Vermietung zu Geschäftszwecken eine Steuerbefreiung ausschliesse. In den Fällen SGNEB.2012.2 und SGNEB.2012.5 sei jeweils bei der Führung eines Mehrgenerationenhaushalts weiterhin von einer Ausschliesslichkeit der Selbstnutzung ausgegangen worden, wobei keine Miete oder Beiträge an die Wohnkosten geflossen seien. Diese Fälle liessen sich nicht mit dem vorliegenden Sachverhalt vergleichen. Schliesslich

handle es sich bei einem Weiterverkauf ein Jahr nach dem Bezug der Liegenschaft um einen von einer teilweisen Vermietung unterschiedlichen Sachverhalt. Ein Weiterverkauf sei im Rahmen der Gesetzgebung bewusst anders behandelt worden, um die berufliche Mobilität der Steuerpflichtigen nicht zu behindern. Eine Gleichbehandlung der unterschiedlichen Sachverhalte komme nicht in Betracht.

2.3 Die Vernehmlassung wurde der Rekurrentin am 3. Juni 2016 zur Kenntnisnahme und zur allfälligen Stellungnahme zugestellt. Innert erstreckter Frist erfolgte am 29. Juli 2016 die Stellungnahme der Rekurrentin, in welcher diese im Wesentlichen an der Argumentation im Rekurs festhielt. Zusätzlich wird neu ausgeführt, die Rekurrentin verhalte sich sehr steuerehrlich, indem sie alle Einnahmen über ■Airbnb■ deklariere. Die Vermietung sei tatsächlich nach rund einem Jahr erfolgt. Es werde nach wie vor ein Zimmer vermietet. Die Rekurrentin sei aber mit einem dritten Kind schwanger, und es sei beabsichtigt, nach dessen Geburt zur Unterstützung ein Au-Pair aufzunehmen, womit die Vermietung dann entfalle. Das Gesetz sei einerseits nach seinem Wortlaut, aber auch nach seinem Sinn und Zweck auszulegen, wobei der Wille des historischen Gesetzgebers gerade bei jüngeren Gesetzen heranzuziehen sei. Dazu lässt die Rekurrentin den Entscheid des Bundesgerichts 9C_698/2015, E. 5.1 zitieren. Daraus ergebe sich, dass - analog zum Steueraufschub im Bereich der Grundstückgewinnsteuer - das Kriterium der Ausschliesslichkeit unter dem Aspekt der Dauerhaftigkeit zu würdigen sei. Wer wie vorliegend während beschränkter Zeit einzelne Zimmer vermiete, gebe damit die dauernde Selbstnutzung nicht auf. Schliesslich sei die Steuerbefreiung auch zu gewähren, wenn nach einem Jahr ausschliesslicher Selbstnutzung kein Verkauf, sondern eine teilweise Vermietung erfolge.

Das Steuergericht zieht in Erwägung:

1. Gemäss § 214 Abs. 3 StG (Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern; BGS 614.11) ist der oder die Steuerpflichtige berechtigt, gegen den Einspracheentscheid Rekurs beim Kantonalen Steuergericht (KSG) zu erheben. Die Rekursfrist gegen einen Einspracheentscheid die Handänderungssteuer-Veranlagung betreffend beträgt 30 Tage (§ 160 Abs. 2 StG). Vorliegend ist der Rekurs form- und fristgerecht erfolgt. Das Kantonale Steuergericht ist gemäss § 160 StG zur Beurteilung zuständig. Die Rekurrentin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert. Auf den Rekurs ist somit einzutreten.

2.1 Gemäss § 205 Abs. 1 StG unterliegen Handänderungen an Grundstücken der Handänderungssteuer. Jeder Eigentumsübertrag, der vom Gesetz nicht ausdrücklich ausgenommen ist, 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).

2.2 Von der Handänderungssteuer befreit ist gemäss § 207 Abs. 1 lit. g StG der Erwerb von Grundstücken als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum. Diese am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Regelung lehnt sich vom Wortlaut her deutlich erkennbar an § 51 Abs. 1 StG und Art. 12 Abs. 3 lit. g StHG an, welche die Grundstückgewinnsteuer betreffen. Auf die diesbezügliche Praxis kann deshalb zur Auslegung der Norm soweit sinnvoll und notwendig zurückgegriffen werden (KSGE 2012 Nr. 13 E. 5; RRB 2010/1744 vom 28. September 2010, S. 4).

3. Vorausgesetzt für eine Steuerbefreiung ist nach dem Wortlaut der Regelung zunächst der Erwerb eines Grundstückes zu Wohneigentum. Dass das fragliche Grundstück von den Rekurrenten in diesem Sinne als Wohneigentum erworben worden ist, blieb von Seiten des Steueramtes unbestritten. Ebenfalls unbestritten ist die Tatsache der dauerhaften Selbstnutzung, nachdem diese zum Zeitpunkt des angefochtenen Entscheides über 30 Monate gedauert hat.

4. Umstritten und nachfolgend zu prüfen ist, ob im Sinne des Gesetzes eine ausschliessliche Selbstnutzung besteht.

4.1 Der Wortlaut von § 207 lit. g StG und des diesen konkretisierenden § 63bis Abs. 3 VV StG schliessen eine Steuerbefreiung aus, wenn der Erwerber eine Liegenschaft nicht oder nur teilweise selbst bewohnt. Entsprechend fällt eine Steuerbefreiung ausser Betracht, wenn die Liegenschaft oder Teile davon tatsächlich vermietet sind (KSGE 2015 Nr. 19 E. 4.1; KSGE 2012 Nr. 13 E. 6.1). Dasselbe Ergebnis ergibt sich auch im Lichte einer systematisch-teleologischen Auslegung der Norm (siehe die ausführlichen Erwägungen zur Auslegung in KSGE 2012 Nr. 13 E. 4 ff., zum Ergebnis insb. E. 6.1; vgl. auch KSGE 2014 Nr. 19 E. 4.1; RRB 2010/1744 vom 28. September 2010, S. 5).

4.2 Die Rekurrentin hat einen Teil der Liegenschaft - nämlich mindestens ein Zimmer - unbestrittenermassen seit August 2013 und nachgewiesenermassen bis mindestens am 31. Dezember 2015 vermietet. Damit besteht keine ausschliessliche Selbstnutzung der Liegenschaft durch die Rekurrentin. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Befreiung von der Handänderungssteuer wegen ausschliesslich selbst genutztem Wohneigentum sind somit nicht gegeben.

5.1 Die Rekurrentin macht geltend, die Vermietung sei bloss vorübergehend erfolgt, und eine vorübergehende Vermietung dürfe im Lichte des Ziels der Förderung des Erwerbs von selbst bewohntem Wohneigentum kein Hinderungsgrund für eine Steuerbefreiung sein. Zudem dürfe eine vorübergehende Vermietung gegenüber einem Weiterverkauf nicht schlechter gestellt werden.

5.2 Ob bei einem Nachweis der vorübergehenden Natur der Vermietung - beispielsweise indem die Eigentümerin nachweist, dass sie aus beruflichen Gründen für eine gewisse Zeit wegziehen muss - eine Steuerbefreiung gewährt werden könnte, kann vorliegend dahingestellt bleiben. Denn im vorliegenden Fall ist nicht nachgewiesen, dass die Vermietung nur vorübergehend erfolgt ist. Vielmehr ist die Vermietung während über zwei Jahren und in systematischer Art und Weise - unter Verwendung von verschiedenen Vermietungskanälen, unter anderem der Vermittlungsplattform ■airbnb■ - erfolgt. Die Vermietung dauerte zudem zum Zeitpunkt der Vernehmlassung der Rekurrentin weiter an. Im Eintrag auf der Plattform ■airbnb■ (Beilage 7 zur Vernehmlassung) führt die Rekurrentin aus, dass sich in einem abgetrennten Hausteil zwei Gästezimmer befinden, welche sich ein Bad und eine Kochecke teilen. Es besteht ein einfacher eigener Eingang. Somit sind zwei Zimmer in einem separaten Hausteil der Rekurrentin sehr gut für eine Vermietung geeignet. Selbst wenn ein Au-Pair für die Kinderbetreuung einziehen wird, wie die Rekurrentin in der Stellungnahme vom 29. Juli 2016 ausführt, besteht in der Liegenschaft weiterhin ein vermietbares und dafür gut geeignetes Zimmer. Vor diesem Hintergrund und insbesondere im Lichte der bereits während längerer Zeit erfolgten Vermietung ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft eine Vermietung erfolgen kann und wird. Mangels Nachweis der vorübergehenden Natur der Vermietung erübrigen sich auch

Betrachtungen zur geltend gemachten Gleichbehandlung mit einem allfälligen Weiterverkauf nach einem Jahr.

6. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass betreffend der mit Kaufvertrag vom 14. Juni 2012 durch die Rekurrentin erworbenen Liegenschaft keine dauernde und ausschliessliche Selbstnutzung vorliegt und somit die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung von der Handänderungssteuer gemäss § 207 Abs. 1 lit. g StG nicht gegeben sind.

Damit erweist sich der Rekurs als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind der Rekurrentin die Kosten aufzuerlegen, welche in Anwendung von §§ 3 und 150 Abs. 1 lit. a und lit. b Ziff. 6 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 2■120.00 festzusetzen sind (Grundgebühr: CHF 1■000.00; Zuschlag: CHF 1■120.00).

Demnach wird erkannt:

1. Der Rekurs wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten von CHF 2■120.00 werden der Rekurrentin zur Bezahlung auferlegt.

Im Namen des Steuergerichts

Der Präsident:

Der Sekretär:

Dr. Th. A. Müller

W. Hatzinger

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Bundesgericht (Adresse: Schweizerisches Bundesgericht, 1000 Lausanne 14) Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angaben der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

- Vertreter der Rekurrentin (eingeschrieben)
- KStA, Recht und Gesetzgebung (mit Beilagen)
- KStA, Sondersteuern
- Amtschreiberei X
- Betriebswirtschaftliche Dienste FD

Expediert am:

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