

# **SO\_GERICHTE SGNEB.2016.4 vom 24. Mai 2016**

SO Obergericht, 2016-05-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_SGNEB.2016.4](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGNEB.2016.4)

FR: SO\_GERICHTE SGNEB.2016.4 du 24 mai 2016

IT: SO\_GERICHTE SGNEB.2016.4 del 24 maggio 2016

## **Regeste**

Handänderungssteuer, steuerfreie Handänderungen, § 207 Abs. 1 lit. g StGWar die dauerhafte und ausschliessliche Selbstnutzung eines Doppeleinfamilienhauses gar nicht vorgesehen, weil bereits bei Unterzeichnung des Kaufvertrags die Fremdvermietung eines Hausteils beabsichtigt war, kann auch eine anteilmässige Befreiung von der Handänderungssteuer nicht erfolgen.

## **Erwägungen**

### **E. 001**

zwei Einfamilienhäuser stehen würden. Damit sei die Infrastruktur für zwei getrennte Haushalte vorhanden. Das Wohnhaus an der S 02 sei nun auch vermietet worden. Es könne daher nicht von selbstbenutztem Wohneigentum ausgegangen werden.

2.1 Gegen den Einspracheentscheid erhoben die Käufer (nachfolgend Rekurrenten) am 17. Juni 2016 (Postaufgabe) Rekurs beim Kantonalen Steuergericht mit dem Rechtsbegehren, den Einspracheentscheid aufzuheben und festzustellen, dass das Kaufgeschäft steuerfrei sei. Festgehalten wurde, dass das Grundstück am 11. August 2014 gekauft worden sei und sie per 1. Oktober 2014 mit der Familie eingezogen seien. Bis Ende Februar 2016 hätten sie alleine gewohnt. Seit 1. März 2016 sei eine Wohnung nun vermietet. Das Grundstück sei zur Selbstbewohnung gekauft worden. Während mehr als einem Jahr hätten sie alleine dort gewohnt. Daher sei hier von einem steuerfreien Erwerb auszugehen.

2.2 In ihrer Vernehmlassung vom 11. Juli 2016 beantragte das KStA, den Rekurs kostenfällig abzuweisen. Dabei verwies es auf die ausführlich begründete Einsprache. Weiter wurde festgehalten, dass bei Grundstücken mit mehreren Wohnungen es entscheidend sei, ob ein gemeinsamer Haushalt geführt werde. Wenn ein Einfamilienhaus kurze Zeit später in ein Zweifamilienhaus umgebaut werde, liege keine ausschliessliche Selbstnutzung vor. Vorliegend hätten die Rekurrenten in den Jahren 2014 und 2015 umfangreiche Renovationsarbeiten durchgeführt. Das Haus Nr. 02 hätte im Prinzip bereits 2014 vermietet werden können. Dass zwischen dem Kauf des Grundstücks und der effektiven Vermietung des Hauses Nr.

### **E. 01**

bzw. S 02.

Mit Veranlagungsverfügung und Rechnung vom 24. September 2014 erhob das Departementssekretariat FD von den Käufern eine Handänderungssteuer von CHF 12'870.--.

1.2 Mit Schreiben vom 5. Oktober 2014 erhoben die Käufer gegen diese Veranlagungsverfügung Einsprache. Dabei verlangten sie sinngemäss die Aufhebung der Handänderungssteuer und machten geltend, dass wohl ein Missverständnis vorliegen würde. Sie hätten bereits bei der Unterzeichnung mitgeteilt, dass sie momentan nicht vorhätten, etwas zu vermieten. Sie würden sich sofort melden, falls sich etwas ändern würde.

Mit Verfügung vom 24. Mai 2016 wurde die Einsprache vom Steueramt des Kantons Solothurn (KStA) abgewiesen. Das KStA führte dabei aus, dass auf dem Grundstück GB X Nr.

## **E. 02**

mehr als ein Jahr vergangen sei, spiele hier keine Rolle. Die Jahresfrist beziehe sich auf den Verkauf und nicht auf die Vermietung der Liegenschaft. Mangels gesetzlicher Grundlage sei eine teilweise Befreiung von der Handänderungssteuer nicht möglich.

2.3 Mit Replik vom 10. August 2016 liessen die Rekurrenten mitteilen, dass sie das Gesamtgebäude während mehr als einem Jahr ausschliesslich bewohnt hätten. Nach dem Erwerb des Grundstücks hätten sie mit der Renovation sämtlicher Räume begonnen. Ursprünglich hätten sie nicht vorgehabt, einen Gebäudeteil zu vermieten. Die finanzielle Belastung hätte sie letztlich dazu gezwungen. Die sukzessive Renovation eines Eigenheims schliesse die ausschliessliche Selbstnutzung nicht aus. Ursprünglich hätten sie vor allem das Gebäude Nr. 02 bewohnt und primär die Räume des Gebäudes Nr. 01 renoviert. Erst als der Entscheid, einen Teil zu vermieten, feststand, hätten sie ihre Wohnräume auf das Gebäude Nr. 01 beschränkt. Die Voraussetzungen von Art. 63bis VV StG seien erfüllt. Sie hätten das Grundstück während rund 1 ½ Jahren selbst bewohnt. Eine Drittnutzung sei beim Erwerb nie beabsichtigt gewesen.

Das Steuergericht zieht in Erwägung:

1. Gemäss § 214 Abs. 3 StG kann ein Steuerpflichtiger gegen den Einspracheentscheid über die Veranlagung einer Handänderungssteuer beim Kantonalen Steuergericht Rekurs erheben. Die Rekurrenten sind daher grundsätzlich zur Einlegung des Rechtsmittels legitimiert und das angerufene Gericht sachlich zuständig. Der Rekurs ist nach § 216 Abs. 2 i.V.m. § 160 Abs. 2 StG (Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern, BGS 614.11) innert 30 Tagen von der Zustellung an gerechnet, einzureichen. Der Einspracheentscheid datiert vom 24. Mai 2016. Am 17. Juni 2016 wurde der undatierte Rekurs der Post übergeben. Das Rechtsmittel wurde fristgerecht erhoben. Auf den Rekurs ist einzutreten.

2. Der Handänderungssteuer unterliegen Handänderungen an Grundstücken (§ 205 Abs. 1 StG), wobei unter einer Handänderung jedes Rechtsgeschäft verstanden wird, mit dem die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über ein Grundstück übergeht (§ 206 Abs. 1 StG). Indem das Steuergesetz vom 1. Dezember 1985 für die Handänderungssteuer auf die wirtschaftliche Handänderung abstellt, übernimmt es die Praxis der früheren kantonalen Rekurskommission, begründet im Entscheid KRKE 1979 Nr. 24. Damals entschied die KRR, nur die wirtschaftliche Handänderung gebe Anlass zur Erhebung der Handänderungsgebühr. Unter ■wirtschaftlicher Handänderung■ verstand es den ■Wechsel in der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück, ohne dass das Rechtssubjekt, welches rechtsgeschäftlich die Verfügungsmacht und damit die Beherrschung des Grundstücks erworben hat, zivilrechtlich als Eigentümer in Erscheinung träte; der Drittperson wird ermöglicht, über eine Liegenschaft zu verfügen, obwohl sie rein

zivilrechtlich gesehen nicht Eigentümer geworden ist■ (KRKE 1979 Nr. 24 E. 3). Diese Rechtsprechung ist sowohl in der Lehre (vgl. Monteil V., Zum Objekt der solothurnischen Handänderungssteuer, in: Festschrift 500 Jahre Solothurn im Bund, Solothurn 1981, S. 321) als auch in der späteren publizierten Rechtsprechung des Kantonalen Steuergerichts (KSGE 1997 Nr. 12 E. 2; 1998 Nr. 14 E. 2; 2002 Nr. 8 E. 2; 2003 Nr. 1 E. 2; 2005 Nr. 9 E. 1; 2006 Nr. 12 E. 2; 2007 Nr. 11 E. 3) übernommen worden.

3.1 Gemäss § 206 Abs. 1 StG wird die Handänderungssteuerpflicht durch jedes Rechtsgeschäft begründet, mit dem die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über ein Grundstück übergeht. Steuerfrei ist eine Handänderung nach § 207 Abs. 1 lit. g StG allerdings dann, wenn ein Grundstück als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum erworben wird. Vorliegend sind sowohl die Tatbestandselemente "dauernd selbst genutzt" als auch "ausschliesslich selbst genutzt" umstritten, weil die Rekurrenten eines der beiden Gebäude rund 1 ½ Jahre nach dem Erwerb fremdvermietet haben.

§ 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 den 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■.

3.2 Das Kantonale Steuergericht (KSG) 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 vom 4. März 2013 (SGNEB.2012.8) entschieden, dass ■Ausschliesslichkeit■ im Sinne der gesetzlichen Vorgabe zu verneinen ist, wenn diverse Miteigentümer eine Liegenschaft über mehrere Geschosse bewohnen, die separate Haushaltführungen möglich machen und als wahrscheinlich erscheinen lassen.

Im Entscheid SGNEB.2015.4 vom 25. April 2016 hat das KSG festgehalten, dass keine ausschliessliche Selbstnutzung vorliegen würde, wenn die Käufer eines Einfamilienhauses ihr Haus mit einer zusätzlichen separaten Wohnung, die rund 15 Monate nach dem Kauf fremdvermietet wird, aufstocken.

3.3 Von einer "dauerhaften Selbstnutzung" kann gemäss § 63bis Abs. 3 VV StG (Vollzugsverordnung zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern; BGS 614.12) nicht mehr gesprochen werden, wenn die ausschliessliche Selbstnutzung weniger als ein Jahr gedauert hat. Die Jahresfrist ist nicht als absolute Frist zu verstehen, sondern als Richtlinie. Im Gesetzestext ist daher auch festgehalten, dass die Steuerbefreiung ausgeschlossen sei, wenn die Selbstnutzung in der Regel weniger als ein Jahr gedauert habe.

4. Vorliegend haben die Rekurrenten mit Nutzen und Gefahr per 1. Oktober 2014 ein Grundstück mit zwei zusammengebauten Einfamilienhäusern gekauft. Eine eigentliche Hierarchie bei diesen beiden Einfamilienhäusern wie bei einem Haus mit Einlegerwohnung

ist nicht erkennbar. Jedes dieser Hausteile ist selbständig nutzbar (eigener Eingang, Küche, Nasszellen etc.). In den Jahren 2014 und 2015 wurde das Gebäude renoviert. Je nach Stand der Renovationsarbeiten bewohnten die Rekurrenten offenbar unterschiedliche Räume. Anfänglich wohnten sie nach eigenen Angaben primär im Hausteil Nr. 01, später auch im Hausteil Nr. 02.

Festzuhalten ist, dass die Rekurrenten anlässlich der Unterzeichnung des Kaufvertrags auf die Einreichung eines Gesuchs um Steuerbefreiung nach § 207 Abs. 1 lit. g StG bewusst verzichtet haben, obschon sie damals von der beurkundenden Notarin ausdrücklich auf die Möglichkeit, sich von der Handänderungssteuer befreien zu lassen, hingewiesen worden waren. In den Notizen der Amtschreiberei ist festgehalten, dass die Käufer beabsichtigen, den Hausteil Nr. 02 wieder zu vermieten. Effektiv haben die Rekurrenten diesen Hausteil seit dem 1. März 2016 fremdvermietet.

Das Vorgehen der Rekurrenten zeigt klar auf, dass eine dauerhafte und ausschliessliche Selbstnutzung des gesamten Gebäudes offenbar nie vorgesehen war. Bereits bei der Unterzeichnung des Kaufvertrags bestand die Absicht, dass ein Hausteil fremdvermietet wird, was den Notizen der Amtschreiberei ohne weiteres entnommen werden kann. Die Behauptung der Rekurrenten, sie hätten sich im Frühjahr 2016 aufgrund einer plötzlichen Finanzenge entschlossen, einen Hausteil zu vermieten, wirkt demgegenüber wenig glaubhaft. Warum auf einmal eine unerwartete Finanzenge eingetreten sein soll und wie sich diese ausgewirkt haben soll, wird denn auch durch keinerlei Belege oder nähere Angaben untermauert. Festzuhalten ist weiter, dass der in den Jahren 2014 und 2015 vorgenommene Umbau die Selbständigkeit der beiden Hausteile nicht beeinträchtigt hat. Auch aus dem Umbau kann somit nichts herausgenommen werden, dass auf eine Absicht, die gesamte Liegenschaft alleine zu bewohnen, hindeuten würde.

Dass die Rekurrenten vor der Vermietung mehr als ein Jahr alleine in der Liegenschaft gewohnt haben, ändert an dieser Beurteilung nichts. Nachdem verschiedene Räume der Liegenschaft zunächst umgebaut werden mussten, ist es naheliegend, dass mit der Vermietung noch etwas zugewartet wurde.

Unbestritten ist, dass die Rekurrenten zumindest einen Hausteil ausschliesslich selbst bewohnt haben. Da sich die ausschliessliche Selbstnutzung des Wohneigentums aber stets auf die ganze Liegenschaft bezieht, kann hier auch eine anteilmässige Befreiung von der Handänderungssteuer nicht gewährt werden (KSGE 2013, Nr. 14; KSG, Entscheid vom 25.04.2016, SGNEB.2015.4).

Entscheidend ist somit vorliegend, dass die Rekurrenten bereits anlässlich der Unterzeichnung des Kaufvertrags beabsichtigt hatten, einen Hausteil zu vermieten, weshalb auch auf die Einreichung eines Gesuchs um Steuerbefreiung verzichtet wurde. Deshalb kann hier nicht mehr von einer dauernden und ausschliesslichen Selbstnutzung gesprochen werden.

5. Damit ist der Rekurs vollumfänglich abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Rekurrenten die Kosten des Rekursverfahrens von CHF 2'144 (Grundgebühr: CHF 1'500; Zuschlag: CHF 644 [5 % von CHF 12'871]) zu bezahlen.

\*\*\*\*\*

Demnach wird erkannt:

1. Der Rekurs wird abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten von CHF 2'144 werden den Rekurrenten 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 Rekurrenten (eingeschrieben)
- KStA, Recht und Gesetzgebung (mit Beilagen)
- KStA, Sondersteuern
- Amtschreiberei
- Betriebswirtschaftliche Dienste FD

Expediert am:

## **E. 17**

Juni 2016 wurde der undatierte Rekurs der Post übergeben. Das Rechtsmittel wurde fristgerecht erhoben. Auf den Rekurs ist einzutreten. 2. Der Handänderungssteuer unterliegen Handänderungen an Grundstücken (§ 205 Abs. 1 StG), wobei unter einer Handänderung jedes Rechtsgeschäft verstanden wird, mit dem die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über ein Grundstück übergeht (§ 206 Abs. 1 StG). Indem das Steuergesetz vom 1. Dezember 1985 für die Handänderungssteuer auf die wirtschaftliche Handänderung abstellt, übernimmt es die Praxis der früheren kantonalen Rekurskommission, begründet im Entscheid KRKE 1979 Nr. 24. Damals entschied die KRK, nur die wirtschaftliche Handänderung gebe Anlass zur Erhebung der Handänderungsgebühr. Unter „wirtschaftlicher Handänderung“ verstand es den „Wechsel in der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt über ein Grundstück, ohne dass das Rechtssubjekt, welches rechtsgeschäftlich die Verfügungsmacht und damit die Beherrschung des Grundstücks erworben hat, zivilrechtlich als Eigentümer in Erscheinung träte; der Drittperson wird ermöglicht, über eine Liegenschaft zu verfügen, obwohl sie rein zivilrechtlich gesehen nicht Eigentümer geworden ist“ (KRKE 1979 Nr. 24 E. 3). Diese Rechtsprechung ist sowohl in der Lehre (vgl. Monteil V., Zum Objekt der solothurnischen Handänderungssteuer, in: Festschrift 500 Jahre Solothurn im Bund, Solothurn 1981, S. 321) als auch in der späteren publizierten Rechtsprechung des Kantonalen Steuergerichts (KSGE 1997 Nr. 12 E. 2; 1998 Nr. 14 E. 2; 2002 Nr. 8 E. 2; 2003 Nr. 1 E. 2; 2005 Nr. 9 E. 1; 2006 Nr. 12 E. 2; 2007 Nr. 11 E. 3) übernommen worden. 3.1 Gemäss § 206 Abs. 1 StG wird die Handänderungssteuerpflicht durch jedes Rechtsgeschäft begründet, mit dem die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über ein Grundstück übergeht. Steuerfrei ist eine Handänderung nach § 207 Abs. 1 lit. g StG allerdings dann, wenn ein Grundstück als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum erworben wird. Vorliegend sind sowohl die Tatbestandselemente "dauernd selbst genutzt" als auch "ausschliesslich

selbst genutzt" umstritten, weil die Rekurrenten eines der beiden Gebäude rund 1 ½ Jahre nach dem Erwerb fremdvermietet haben. § 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 den 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“. 3.2 Das Kantonale Steuergericht (KSG) 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 vom 4. März 2013 (SGNEB.2012.8) entschieden, dass „Ausschliesslichkeit“ im Sinne der gesetzlichen Vorgabe zu verneinen ist, wenn diverse Miteigentümer eine Liegenschaft über mehrere Geschosse bewohnen, die separate Haushaltführungen möglich machen und als wahrscheinlich erscheinen lassen. Im Entscheid SGNEB.2015.4 vom 25. April 2016 hat das KSG festgehalten, dass keine ausschliessliche Selbstnutzung vorliegen würde, wenn die Käufer eines Einfamilienhauses ihr Haus mit einer zusätzlichen separaten Wohnung, die rund 15 Monate nach dem Kauf fremdvermietet wird, aufstocken. 3.3 Von einer "dauerhaften Selbstnutzung" kann gemäss § 63bis Abs. 3 VV StG (Voll-zugsverordnung zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern; BGS 614.12) nicht mehr gesprochen werden, wenn die ausschliessliche Selbstnutzung weniger als ein Jahr gedauert hat. Die Jahresfrist ist nicht als absolute Frist zu verstehen, sondern als Richtlinie. Im Gesetzestext ist daher auch festgehalten, dass die Steuerbefreiung ausgeschlossen sei, wenn die Selbstnutzung in der Regel weniger als ein Jahr gedauert habe. 4. Vorliegend haben die Rekurrenten mit Nutzen und Gefahr per 1. Oktober 2014 ein Grundstück mit zwei zusammengebauten Einfamilienhäusern gekauft. Eine eigentliche Hierarchie bei diesen beiden Einfamilienhäusern wie bei einem Haus mit Einlegerwohnung ist nicht erkennbar. Jedes dieser Hausteile ist selbständig nutzbar (eigener Eingang, Küche, Nasszellen etc.). In den Jahren 2014 und 2015 wurde das Gebäude renoviert. Je nach Stand der Renovationsarbeiten bewohnten die Rekurrenten offenbar unterschiedliche Räume. Anfänglich wohnten sie nach eigenen Angaben primär im Hausteil Nr. 01, später auch im Hausteil Nr. 02. Festzuhalten ist, dass die Rekurrenten anlässlich der Unterzeichnung des Kaufvertrags auf die Einreichung eines Gesuchs um Steuerbefreiung nach § 207 Abs. 1 lit. g StG bewusst verzichtet haben, obschon sie damals von der beurkundenden Notarin ausdrücklich auf die Möglichkeit, sich von der Handänderungssteuer befreien zu lassen, hingewiesen worden waren. In den Notizen der Amtschreiberei ist festgehalten, dass die Käufer beabsichtigen, den Hausteil Nr. 02 wieder zu vermieten. Effektiv haben die Rekurrenten diesen Hausteil seit dem 1. März 2016 fremdvermietet. Das Vorgehen der Rekurrenten zeigt klar auf, dass eine dauerhafte und ausschliessliche Selbstnutzung des gesamten Gebäudes offenbar nie vorgesehen war. Bereits bei der Unterzeichnung des Kaufvertrags bestand die Absicht, dass ein Hausteil fremdvermietet wird, was den Notizen der Amtschreiberei ohne weiteres entnommen werden kann. Die Behauptung der Rekurrenten, sie hätten sich im Frühjahr 2016 aufgrund einer plötzlichen Finanzenge

entschlossen, einen Hausteil zu vermieten, wirkt demgegenüber wenig glaubhaft. Warum auf einmal eine unerwartete Finanzenge eingetreten sein soll und wie sich diese ausgewirkt haben soll, wird denn auch durch keinerlei Belege oder nähere Angaben untermauert. Festzuhalten ist weiter, dass der in den Jahren 2014 und 2015 vorgenommene Umbau die Selbständigkeit der beiden Hausteile nicht beeinträchtigt hat. Auch aus dem Umbau kann somit nichts herausgenommen werden, dass auf eine Absicht, die gesamte Liegenschaft alleine zu bewohnen, hindeuten würde. Dass die Rekurrenten vor der Vermietung mehr als ein Jahr alleine in der Liegenschaft gewohnt haben, ändert an dieser Beurteilung nichts. Nachdem verschiedene Räume der Liegenschaft zunächst umgebaut werden mussten, ist es naheliegend, dass mit der Vermietung noch etwas zugewartet wurde. Unbestritten ist, dass die Rekurrenten zumindest einen Hausteil ausschliesslich selbst bewohnt haben. Da sich die ausschliessliche Selbstnutzung des Wohneigentums aber stets auf die ganze Liegenschaft bezieht, kann hier auch eine anteilmässige Befreiung von der Handänderungssteuer nicht gewährt werden (KSGE 2013, Nr. 14; KSG, Entscheid vom 25.04.2016, SGNEB.2015.4). Entscheidend ist somit vorliegend, dass die Rekurrenten bereits anlässlich der Unterzeichnung des Kaufvertrags beabsichtigt hatten, einen Hausteil zu vermieten, weshalb auch auf die Einreichung eines Gesuchs um Steuerbefreiung verzichtet wurde. Deshalb kann hier nicht mehr von einer dauernden und ausschliesslichen Selbstnutzung gesprochen werden. 5. Damit ist der Rekurs vollumfänglich abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Rekurrenten die Kosten des Rekursverfahrens von CHF 2'144 (Grundgebühr: CHF 1'500; Zuschlag: CHF 644 [5 % von CHF 12'871]) zu bezahlen.

\*\*\*\*\*

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