

SO_GERICHTE SGNEB.2016.8 vom 20. März 2017

SO Obergericht, 2017-03-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGNEB.2016.8

FR: SO_GERICHTE SGNEB.2016.8 du 20 mars 2017

IT: SO_GERICHTE SGNEB.2016.8 del 20 marzo 2017

Regeste

Handänderungssteuer, steuerfreie Handänderungen. Ist die Einjahresfrist des Selbstwohnens nicht erreicht worden, ist eine steuerfreie Handänderung abzulehnen. Dabei sind in erster Linie die Daten der öffentlichen Beurkundung der Kaufverträge massgebend. Hier liegen zudem keine unvorhersehbaren beruflichen oder familiären Gründe vor für eine Ausnahme von der Einjahresregel.

Volltext

KSGE 2017 Nr. 16

StG § 207 Abs. 1 lit. g, VV StG § 63bis Abs. 3. Handänderungssteuer, steuerfreie Handänderungen.

Ist die Einjahresfrist des Selbstwohnens nicht erreicht worden, ist eine steuerfreie Handänderung abzulehnen. Dabei sind in erster Linie die Daten der öffentlichen Beurkundung der Kaufverträge massgebend. Hier liegen zudem keine unvorhersehbaren beruflichen oder familiären Gründe vor für eine Ausnahme von der Einjahresregel.

Aus den Erwägungen

2.1 Der solothurnischen 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). Mit dieser Bestimmung wollte der Gesetzgeber die Praxis der damaligen kantonalen Rekurskommission in Steuersachen (heute: Kantonales Steuergericht) in das Gesetz übernehmen. Eine wirtschaftliche Handänderung ist praxismässig immer dann anzunehmen, wenn einer Drittperson ermöglicht wird, über ein Grundstück wie ein Eigentümer zu verfügen, obwohl sie rein zivilrechtlich betrachtet nicht Eigentümerin geworden ist (KSGE 2007 Nr. 11 E. 3; 2005 Nr. 10 E. 1; 2003 Nr. 1 E. 2; 1997 Nr. 12 E. 2; KRKE 1979 Nr. 24 E. 3; Urteil des Bundesgerichts 2C_662/2013 vom 2. Dezember 2013 E. 2.1 und 2.2; vgl. auch VICTOR MONTEIL, Zum Objekt der solothurnischen Handänderungssteuer, in: Festschrift 500 Jahre Solothurn im Bund, 1981, S. 321 ff.; THOMAS A. MÜLLER, Das Steuerobjekt der Handänderungssteuer im Kanton Solothurn im Lichte der Praxis des Kantonalen Steuergerichts, in: Festgabe Walter Straumann, 2013, S. 441).

Damit löst jeder Eigentumsübergang, der vom Gesetz nicht ausdrücklich ausgenommen wird, die Handänderungssteuer 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). Steuerpflichtig ist gemäss § 208 Abs. 1 StG der Erwerber.

2.2 Das Steuergesetz sieht in § 207 diverse steuerfreie Handänderungen vor. 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 an § 51 Abs. 1 StG und Art. 12 Abs. 3 lit. e des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) an, welche die Grundstückgewinnsteuer betreffen. Auf die diesbezügliche Praxis kann daher zur Auslegung der Norm zurückgegriffen werden (vgl. KSGE 2014 Nr. 19 E. 2.2; 2012 Nr. 13 E. 5; RRB Nr. 2010/1744 vom 28. September 2010, Änderung der Vollzugsverordnung zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern, Ziff. 2.15).

2.3 Nach § 63bis der Vollzugsverordnung vom 28. Januar 1986 zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (VV StG; BGS 614.12) gilt Wohneigentum als dauernd selbst genutzt, wenn der Erwerber eines überbauten Grundstücks in der Regel innert einem Jahr seit Vertragsabschluss dort Wohnsitz nimmt (Abs. 1). Ist das Grundstück bei Vertragsabschluss nicht überbaut, beträgt die Frist in der Regel zwei Jahre (Abs. 2). Die Steuerbefreiung ist ausgeschlossen, wenn der Erwerber das Grundstück nur teilweise oder nur vorübergehend, in der Regel weniger als ein Jahr, selbst bewohnt (Abs. 3).

3. Im vorliegenden Fall ist damit zu prüfen, ob das Kriterium der dauernden Selbstnutzung gemäss § 63bis Abs. 3 VV StG erfüllt ist. Es ist also zunächst abzuklären, ob die Selbstbewohnung der fraglichen Liegenschaft mindestens ein Jahr gedauert hat. Falls dies nicht zutrifft, ist zu prüfen, ob allenfalls ein Ausnahmetatbestand in Bezug auf die Einjahresfrist vorliegt.

3.1 Die Vorinstanz hat im angefochtenen Einspracheentscheid eine steuerfreie Handänderung abgelehnt, da die einschlägige Einjahresfrist nicht erreicht worden sei. Sie hat ausgeführt, im Bereich der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer gelte gemäss § 57 Abs. 3 StG als Beginn und Ende der Besitzesdauer das Datum der öffentlichen Beurkundung; bei Fehlen einer öffentlichen Beurkundung der Zeitpunkt des Übergangs der Verfügungsgewalt. Der Schluss der Vorinstanz, dasselbe müsse auch für die Nutzungsdauer im Bereich der Handänderungssteuer gelten, womit in erster Linie die Daten der öffentlichen Beurkundung der Kaufverträge massgebend seien, ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, da praxisgemäss für die Handänderungssteuer auf die Rechtsprechung zur Grundstückgewinnsteuer zurückgegriffen werden kann (vgl. E. 2.2 hiervor).

3.2 Der Rekurrent hat die fragliche Liegenschaft mit Kaufvertrag vom März 2013 gekauft und mit Kaufvertrag vom Februar 2014 verkauft. Damit beträgt die massgebliche Nutzungsdauer gemäss den zutreffenden Feststellungen der Vorinstanz weniger als ein Jahr. Nicht entscheidend ist entgegen der Ansicht des Rekurrenten der Umstand, dass Nutzen und Gefahr beim Kauf am März 2013 und beim Verkauf am April 2014 übergegangen sind. Erstens wird dieses Kriterium in § 57 Abs. 3 StG nicht an erster Stelle erwähnt und zweitens liesse sich mit diesem Argument die Einjahresfrist von § 63bis Abs. 3 VV StG allzu leicht umgehen, indem fiktive Daten für den Übergang von Nutzen und Gefahr festgelegt werden könnten.

3.3 Allerdings ergibt sich aus der Formulierung "in der Regel" in § 63bis Abs. 3 VV StG, dass Ausnahmen von der Einjahresregel denkbar sind, z.B. wenn sich aus unvorhersehbaren beruflichen oder familiären Gründen ein erneuter Umzug aufdrängt (RRB Nr. 2010/1744, a.a.O., Ziff. 2.15; Steuerpraxis 2013 Nr. 4 Ziff. 2.3; THOMAS A. MÜLLER, a.a.O., S. 453,

Ziff. 4.2.2).

3.3.1 Der Rekurrent hat vor der Vorinstanz solche Gründe geltend gemacht. Konkret hat er die Sistierung seiner vorzeitigen Pensionierung sowie den (zu) weiten Arbeitsweg seiner Partnerin vorgebracht. Der Rekurrent legt im Rekurs für beide Vorbringen Belege vor. So bestätigt die Y in S mit Schreiben vom 15. September 2016, dass das langjährige Arbeitsverhältnis mit A zufolge vorzeitiger Pensionierung per 31. Dezember 2013 aufgelöst und "danach im Teilpensum trotzdem weitergeführt wurde". Das "Enddatum" sei der 31. Oktober 2017. Weiter bestätigt E mit Schreiben vom 14. September 2016, dass für sie als langjährige Partnerin von A die feste Wohnsitznahme in X im Jahr 2013 wegen dem umständlichen Arbeitsweg (Arbeitsort: Z) nicht möglich gewesen sei. Weil A trotz seiner vorzeitigen Pensionierung weiter in S arbeite, hätten sie wieder wie vorher gemeinsam Wohnsitz in R genommen.

3.3.2 Die Vorinstanz hat dagegen eingewendet, die geltend gemachten Gründe für den Umzug (Sistierung der vorzeitigen Pensionierung, zu weiter Arbeitsweg der Partnerin) wiesen nicht die Intensität und Dringlichkeit auf, die notwendig wäre, um eine Unterschreitung der Jahresfrist zu rechtfertigen.

In Bezug auf das Vorbringen der Partnerin (umständlicher Arbeitsweg) kann nicht von einem unvorhergesehenen beruflichen oder familiären Grund gesprochen werden: Erstens liegen X und Z geographisch nicht allzu weit entfernt, so dass der Arbeitsweg (sei es mit dem Privatfahrzeug oder mit dem öffentlichen Verkehr) nicht als übermässig lang bezeichnet werden kann. Zweitens war der Arbeitsweg zum Zeitpunkt des Umzugs bekannt und kann damit nicht als unvorhergesehen bezeichnet werden. Zudem erfüllt das Vorbringen des Rekurrenten, wonach seine vorzeitige Pensionierung per Ende 2013 "sistiert" worden sei und er weiterhin (offenbar bis Oktober 2017) im Teilpensum einer Arbeit nachgehe, das Kriterium eines unvorhergesehenen beruflichen Grundes vorliegend nicht. Die genauen Beweggründe des Rekurrenten gehen aus der Rekurschrift nicht hervor. Der Rekurrent arbeitet unbestrittenermassen weiterhin in S. Dabei erscheint der Arbeitsweg von X nach S nicht als unzumutbar. Wohl wohnen der Rekurrent und seine Lebenspartnerin wieder wie vorher in R; der erneute Umzug hat sich nach dem Gesagten indes nicht aufgedrängt. Ein Ausnahmetatbestand in Bezug auf die Einjahresfrist gemäss § 63bis Abs. 3 VV StG ist hier entgegen der Auffassung des Rekurrenten demnach zu verneinen. Der Rekurs erweist sich damit als unbegründet.

3.4 An diesem Ergebnis vermögen die weiteren Rügen des Rekurrenten nichts zu ändern. Insbesondere kann hier kein Verstoss gegen Treu und Glauben vorliegen. Dass eine Mitarbeiterin des Steueramts eine vom angefochtenen Entscheid abweichende Auskunft erteilt hätte, ist nicht belegt worden. Ausserdem ist der Ausnahmetatbestand von § 63bis Abs. 3 VV StG im Sinne einer rechtsgleichen Behandlung aller Steuerpflichtigen zurückhaltend anzuwenden. Im Übrigen sind vorliegend wie gesehen die Daten der öffentlichen Beurkundung der Kaufverträge massgebend. Der Rekurs ist demnach abzuweisen.

Steuergericht, Urteil vom 20. März 2017 (SGNEB.2016.8)

(Die gegen dieses Urteil vor Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil 2C_469/2017 vom 1. Dezember 2017 abgewiesen)

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