

## **SO\_GERICHTE SGNEB.2017.6 vom 17. Juli 2017**

SO Obergericht, 2017-07-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_SGNEB.2017.6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGNEB.2017.6)

FR: SO\_GERICHTE SGNEB.2017.6 du 17 juillet 2017

IT: SO\_GERICHTE SGNEB.2017.6 del 17 luglio 2017

### **Regeste**

Handänderungssteuer, steuerfreie Handänderungen, § 207 Abs. 1 lit. g Stg. Kriterium der dauernden Selbstnutzung hier nicht erfüllt infolge nur 10-monatiger Anmeldung am Ort der Liegenschaft, die zudem vermietet worden ist. Auch keine Ausnahmesituation, da unvorhersehbare familiäre Gründe fehlen.

### **Volltext**

Urteil vom 8. Januar 2018

Es wirken mit:

Präsident: Müller

Richter: Acemoglu, Roberti

Sekretär: Hatzinger

In Sachen SGNEB.2017.6

A + B Y

gegen

Kant. Steueramt betreffend Handänderungssteuer

hat das Steuergericht den Akten entnommen:

1. Mit Kaufvertrag vom August 2014 erwarben A + B Y das Grundstück GB X Nr. 0001 von C + D Z zum Preis von CHF . Die Käufer stellten ein Gesuch um Steuerbefreiung aufgrund von dauernd und ausschliesslich selbst genutztem Wohneigentum. Nach der zweiten Kontrolle lehnte das kantonale Steueramt das Gesuch um Steuerbefreiung ab. Mit Rechnung und Veranlagungsverfügung Nr. vom 21. Juni 2017 eröffnete das Departementssekretariat des Finanzdepartements A + B Y die Handänderungssteuer von CHF , berechnet zum Satz von 2.2 % auf einem Abgabewert von CHF .

Gegen diese Veranlagung der Handänderungssteuer erhoben A + B Y am 28. Juni 2017 Einsprache an das kantonale Steueramt und beantragten, von der Handänderungssteuer befreit zu werden. Zur Begründung brachten sie vor, die Deklaration in der Steuererklärung 2015, wonach sie ihr Reiheneinfamilienhaus in X ab September 2015 vermietet hätten, sei ungewollt falsch. Das Haus hätten sie bis und mit 2015 selbst bewohnt. Die Steuererklärung 2015 werde richtiggestellt.

Mit Verfügung vom 17. Juli 2017 wies das Steueramt die Einsprache ab. Das Steueramt brachte zur Begründung im Wesentlichen vor, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Deklaration ungewollt falsch sein soll, da die Einwohnerkontrollen von X und XZ den Zeitpunkt des Wohnungswechsels der Einsprecher per 31. August 2015 bestätigen würden.

Demnach hätten die Einsprecher das Grundstück in X weniger als 1 Jahr selbst zu Wohneigentum genutzt, was die Steuerbefreiung ausschliesse. Die eingereichten Stromrechnungen bis und mit 30. April 2016 würden daran auch nichts ändern.

2. Gegen den Einspracheentscheid des Steueramts erhoben A + B Y (im Folgenden: Rekurrenten) mit Eingabe vom 14. August 2017 Einsprache an das Steueramt. Dieses überwies am 20. September 2017 die Eingabe dem Kantonalen Steuergericht zur Beurteilung. Die Rekurrenten verlangten die Überprüfung der Sache und die Korrektur der Handänderungssteuer. Sie hätten 3 kleine Kinder. Damals hätten sie nur versucht, die Situation für alle Beteiligten leichter zu gestalten. Die Rekurrenten machten im Wesentlichen geltend, die Abmeldung in X und die Anmeldung in XZ seien tatsächlich per August 2015 erfolgt. Sie seien ganztags ausser Haus, so dass die Eltern des Ehemanns, welche in XZ wohnen würden, die Kinder betreuen würden. Der Sohn der Rekurrenten sollte im Sommer 2016 in den Kindergarten kommen; daher hätten sie die Schriften im Jahr 2015 nach XZ wechseln müssen. Es sei für sie so praktischer gewesen wegen der Betreuung. Die Rekurrenten hätten jedoch weiter in X gewohnt; nur die Post sei nach XZ geschickt worden. Sie seien damit gleichsam gezwungen gewesen, die Schriften raschmöglichst nach XZ zu wechseln. Dies habe aber nichts zu tun gehabt mit ihrer Wohnsituation. Zu jenem Zeitpunkt hätten in XZ die Schwiegereltern und die beiden Schwager mit ihren Familien gewohnt. Für die Rekurrenten hätte es insofern gar keinen Platz gegeben. Sie hätten somit weiterhin ihr Reiheneinfamilienhaus in X bewohnt.

Mit Vernehmlassung vom 24. Oktober 2017 beantragte das Steueramt die kostenfällige Abweisung des Rekurses. Das Steueramt verwies in erster Linie auf seine Ausführungen im angefochtenen Einspracheentscheid. Sodann führte es im Wesentlichen aus, die behördlichen Daten würden mit der Selbstdeklaration der Rekurrenten übereinstimmen. So hätten sie die Liegenschaft in X 10 Monate bewohnt. Diese sei nicht im erforderlichen Mass dauernd und ausschliesslich selbst zu Wohnzwecken genutzt worden. Infolge der Meldung des Wohnsitzwechsels von X sei XZ zum Hauptsteuerdomizil der Rekurrenten geworden. Die Voraussetzungen der steuerfreien Handänderung seien daher nicht erfüllt. Eine Ausnahme sei nicht anzunehmen und auch nicht geltend gemacht worden. Schon vor Bezug des Wohneigentums in X sei klar gewesen, dass der Sohn im darauffolgenden Jahr den Kindergraten besuchen werde. Ausserdem verstosse es gegen Treu und Glauben, für die Handänderungssteuer ein anderes Hauptsteuerdomizil geltend zu machen, um der Erhebung dieser Steuer zu entgehen.

Mit Replik vom 21. November 2017 hielten die Rekurrenten an den bisherigen Anträgen und Ausführungen fest. Sie führten zusätzlich v.a. noch aus, der Sohn habe bereits mit 4 Jahren in den Kindergarten gemusst. Darauf seien die Rekurrenten nicht vorbereitet gewesen. Momentan würden sie nur einen Lohn beziehen. Sollten sie die Handänderungssteuer im Nachhinein bezahlen müssen, hätten sie dadurch finanzielle Probleme. Sie hätten von der Regelung der 1-Jahresfrist nicht gewusst; sie hätten sonst eine andere Lösung gesucht.

Das Steuergericht zieht in Erwägung:

1. Gemäss § 214 Abs. 3 des Steuergesetzes (StG; BGS 614.11) kann der Steuerpflichtige beim Steuergericht Rekurs gegen den Einspracheentscheid bezüglich der Veranlagung der Handänderungssteuer erheben. Die Rekurrenten sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert; das angerufene Gericht ist zur

Beurteilung zuständig. Der Rekurs wurde im Sinne von § 160 und § 216 Abs. 2 StG frist- und formgerecht eingereicht. Auf das Rechtsmittel ist damit einzutreten.

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 (Grundsätzliche Entscheide des Steuergerichts 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. 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 (bzw. 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 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 28.9.2010, Änderung der Vollzugsverordnung zum Steuergesetz, Ziff. 2.15).

2.3 Nach § 63bis der Vollzugsverordnung zum Steuergesetz (VV StG; BGS 614.12) gilt Wohneigentum als dauernd selbst genutzt, wenn der Erwerber eines überbauten Grundstücks in der Regel innert 1 Jahr seit Vertragsabschluss dort Wohnsitz nimmt (Abs. 1). Ist das Grundstück bei Vertragsabschluss nicht überbaut, beträgt die Frist in der Regel 2 Jahre (Abs. 2). Die Steuerbefreiung ist ausgeschlossen, wenn der Erwerber das Grundstück nur teilweise oder nur vorübergehend, in der Regel weniger als 1 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 zuerst abzuklären, ob die Selbstbewohnung der fraglichen Liegenschaft mindestens 1 Jahr gedauert hat. Falls dies nicht zutrifft, ist zu prüfen, ob allenfalls ein Ausnahmetatbestand in Bezug auf die 1-Jahresfrist vorliegt.

3.1 Die Rekurrenten haben im August 2014 ein Einfamilienhaus in X gekauft (Kaufvertrag Nr. 0000). Ab November 2014 wollten sie nach ihren Angaben das Haus nutzen und beantragten eine steuerfreie Handänderung (Gesuch vom 8.2014). Per August 2015 meldeten sie sich unbestrittenermassen in X ab und in XZ an. Im vorliegenden Rekurs wird geltend gemacht, die Rekurrenten hätten weiterhin in X gewohnt und gegenüber den Behörden nur angegeben, in XZ zu wohnen, um den Sohn dort einschulen zu können, weil seine Grosseltern, die das Kind hätten betreuen können, auch in XZ wohnen würden.

3.2 Die Rekurrenten waren nach dem Gesagten nur 10 Monate in X gemeldet (von November 2014 bis und mit August 2015); danach meldeten sie sich wieder nach XZ ab. Gemäss Steuererklärung 2015 ist das Haus in X ab September 2015 vermietet gewesen an E F; aufgrund der Akten ist dies der Vater der Rekurrentin. Es wurden laut Steuererklärung auch Mieteinnahmen von CHF 4'800 deklariert. Dass die Vermietung gemäss den Angaben der Rekurrenten nicht stattgefunden hat, ist demnach wenig glaubhaft. Selbst wenn dem so wäre, müssten sie sich nach Treu und Glauben auf der fehlerhaften Selbstdeklaration behaften lassen. Den Sachverhalt in jedem Verfahren anders darzustellen, um daraus profitieren zu können, darf keinen Rechtsschutz finden. Ob die Rekurrenten nach ihren Einwänden die streitige Steuer bezahlen können, kann hier nicht beurteilt werden. Gegebenenfalls müssten sie nach Abschluss dieses Verfahrens bei der Erlassabteilung des Finanzdepartements ein Erlassgesuch einreichen.

3.3 Was die Rekurrenten weiter eingewendet haben, vermag nicht zu überzeugen.

Zwar ergibt sich aus der Formulierung "in der Regel" in § 63bis Abs. 3 VV StG, dass Ausnahmen von der 1-Jahresregel 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). Die Rekurrenten haben denn sinngemäss solche Gründe geltend gemacht. Konkret geht es hier um die Einschulung des Sohnes in den Kindergarten in XZ. Die Rekurrenten haben sich aber nach dem Gesagten relativ früh entschlossen, aus dem Haus in X auszuziehen. Eine Ausnahme im Sinne der erwähnten Regelung kann hier nicht vorliegen, da vorliegend keine hindernde Situation gegeben und es nicht unvorhergesehen gewesen ist, dass das Kind eingeschult wird; dies mussten die Rekurrenten gewusst haben. Von einer dauernden Selbstnutzung des Hauses in X kann daher nicht gesprochen werden. Ein Ausnahmetatbestand in Bezug auf die 1-Jahresfrist gemäss § 63bis Abs. 3 VV StG ist hier demnach zu verneinen. Daran ändert auch nichts, dass die Rekurrenten die Regelung nicht gekannt haben mögen. Ausserdem ist dieser Ausnahmetatbestand im Sinne einer rechtsgleichen Behandlung aller Steuerpflichtigen zurückhaltend anzuwenden.

Der Rekurs ist somit unbegründet und deshalb abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang haben die unterliegenden Rekurrenten die Gerichtskosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 150 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 1'259 festzusetzen (Grundgebühr: CHF 500; Zuschlag: CHF 759).

\*\*\*\*\*

Demnach wird erkannt:

1. Der Rekurs wird abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten von CHF 1'259 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:

- Rekurrenten (eingeschrieben)
- KStA, Recht und Gesetzgebung (mit Akten)
- KStA, Sondersteuern
- Amtschreiberei
- Betriebswirtschaftliche Dienste FD

Expediert am:

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