

SO_GERICHTE SGNEB.2019.1 vom 25. Januar 2019

SO Obergericht, 2019-01-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGNEB.2019.1

FR: SO_GERICHTE SGNEB.2019.1 du 25 janvier 2019

IT: SO_GERICHTE SGNEB.2019.1 del 25 gennaio 2019

Regeste

Handänderungssteuer, steuerfreie Handänderungen, § 207 Abs. 1 lit. g StG. Hier liegt bei Umbauarbeiten am Haus eine ausschliessliche Selbstnutzung vor, sofern die Steuerpflichtigen innert der relevanten Jahresfrist in das Haus einziehen.

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). 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 an § 51 Abs. 1 StG und Art. 12 Abs. 3 lit. g des Steuerharmonisierungsgesetzes an, welche die Grundstückgewinnsteuer betreffen. Auf die diesbezügliche Praxis kann daher zur Auslegung der Norm zurückgegriffen werden (Grundsätzliche Entscheide des Steuergerichts KSGE 2014 Nr. 19 E. 2.2; KSGE 2012 Nr. 13 E. 5; RRB Nr. 2010/1744 vom 28.9.2010: Änderung der Vollzugsverordnung zum Steuergesetz, VV StG, BGS 614.11, S. 4). 2.3 Nach § 63 bis 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. 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). 3.1 Im vorliegenden Fall haben die Rekurrenten das Haus der Eltern von X erworben. Die Eltern sollen in ein neu zu bauendes Stöckli umziehen. Bis zu dessen Erstellung bleiben die Eltern mietweise in ihrem Haus; dabei entspricht der Mietzins den Nebenkosten der Liegenschaft (Kaufvertrag Nr. ..., Ziff. 4.7). Anhand der Angaben und Unterlagen wollen die Rekurrenten innert Jahresfrist einziehen. Die Vorinstanz will die umstrittene Steuerbefreiung indessen nicht gewähren, weil ihrer Ansicht nach keine erforderliche Selbstnutzung der Rekurrenten vorliege. 3.2 Bedingung der hier streitigen Steuerbefreiung ist wie gesehen die dauernde Selbstnutzung (§ 207 Abs. 1 lit. g StG). Die umstrittene Frist beginnt grundsätzlich sofort zu laufen; das ist aber nicht praktikabel. Daher gewährt das Gesetz eine Frist für den Einzug. Dieser muss wie erwähnt innert Jahresfrist vorliegen (§ 63 bis Abs. 1 VV StG). Auf den Grund, weshalb die Käufer erst nach ein paar Monaten einziehen, gehen die gesetzlichen Bestimmungen nicht weiter ein. Dass eine Karenzfrist nur gewährt wird, wenn noch Umbauarbeiten anstehen, kann entgegen der Ansicht der

Vorinstanz dem Gesetz indes nicht entnommen werden. Eine entsprechende Frist kann wohl erteilt werden, wenn ein Umbau nötig ist, aber auch wenn ein Mietverhältnis noch gekündigt wird (vgl. Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt Nr. 2011-102 vom 20.9.2012 E. 4d, in Basellandschaftliche und Baselstädtische Steuerpraxis XXII 2014/2015). Vorliegend wird das Grundstück den Verkäufern bzw. den Eltern von X noch vorübergehend für einige Monate überlassen, bis zur Fertigstellung des Eigenheims der Eltern; diese haben bereits vorher nach Angaben der Rekurrenten während 45 Jahren in ihrem Haus gewohnt. Gleichzeitig ist mit den Umbauarbeiten der Liegenschaft der Rekurrenten begonnen worden. Damit kann hier entgegen der Auffassung der Vorinstanz immer noch von einer ausschliesslichen Selbstnutzung durch die Rekurrenten gesprochen werden. Bedingung ist nach dem Gesagten aber selbstverständlich, dass die Rekurrenten innert der genannten Jahresfrist einziehen. Der Rekurs erweist sich nach dem Gesagten damit als begründet. 3.3 Was die Vorinstanz weiter eingewendet hat, vermag nicht zu überzeugen. Im Normalfall werden die Erwerber eines Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufs noch nicht in der Liegenschaft wohnen; dies ist denn auch hier der Fall. Für den Umzug ist ihnen daher eine bestimmte Zeit einzuräumen. Andererseits ist die Steuerbefreiung für einen Erwerb zu Anlagezwecken ausgeschlossen. Dafür sind vorliegend aber keine Anzeichen erkennbar. Von einem Erwerb als dauernd und selbst genutztem Wohneigentum kann ebenfalls nicht gesprochen werden, wenn das Kaufobjekt erst zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. nach der Pensionierung in fünf Jahren) als eigene Wohnung dienen soll. Dies ist im vorliegenden Fall indessen auch nicht ersichtlich. Für die Eltern von X ist ihr Haus eine zu grosse Belastung geworden. So hat der Rekurrent das Haus mit seiner Lebenspartnerin bzw. der Rekurrentin übernommen. Für die Eltern wird wie angeführt neben dem bestehenden Haus ein Stöckli erstellt; bis dahin können sie in ihrem Haus wohnen bleiben, unter Bezahlung der laufenden Kosten. Dies ändert vorliegend entgegen der Ansicht der Vorinstanz jedoch nichts, denn die Eltern sollten bis Ende Juni 2019 ins Stöckli und die Rekurrenten bis Ende Juli 2019 in das Haus einziehen können. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Liegenschaft demnach für den Bezug durch die Rekurrenten vorbereitet. In der Regel kann erwartet werden, dass der Erwerber die neu erworbene, überbaute Liegenschaft wie gesehen innert Jahresfrist seit Vertragsabschluss bezieht. Davon ist nach dem Ausgeführten auch hier auszugehen. In § 63 bis Abs. 1 VV StG wird zudem präzisiert, dass die dauernde Selbstnutzung als Wohneigentum voraussetzt, dass die Erwerber nicht nur zeitweise in dieser Liegenschaft wohnen (Ferien- oder Wochenendhaus), sondern dort Wohnsitz nehmen und an diesem Ort auch unbeschränkt steuerpflichtig werden (§ 8 Abs. 1 und 2 StG; zum Ganzen RRB Nr. 2010/1744 vom 28.9.2010, S. 5). Dies ist nach dem Gesagten vorliegend ebenfalls anzunehmen. Der Rekurs ist nach den Erwägungen gutzuheissen. Die Handänderungssteuer von CHF 7'425 ist aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen zur Prüfung des Einzugs der Rekurrenten innert der erwähnten Jahresfrist spätestens bis am 27. August 2019. 4. Bei diesem Verfahrensausgang sind keine Kosten zu erheben. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen, da die Rekurrenten sich selber vertreten haben. *****