

SO_GERICHTE SGNEB.2021.3 vom 28. Oktober 2020

SO Obergericht, 2020-10-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGNEB.2021.3

FR: SO_GERICHTE SGNEB.2021.3 du 28 octobre 2020

IT: SO_GERICHTE SGNEB.2021.3 del 28 ottobre 2020

Regeste

Handänderungssteuer, steuerfreie Handänderungen, § 207 Abs. 1 lit. g StG. In casu Miteigentum mit separaten Wohnungen, weder Stockwerkeigentum noch Nutzungs- und Verwaltungsordnung, keine ausschliessliche Selbstnutzung, keine Fristverlängerung, um eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu erstellen.

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 somit der Eigentumsübergang als solcher, wobei als Bemessungsgrundlage der Kaufpreis resp. der Verkehrswert des Grundstücks zur Zeit der Handänderung dient (vgl. § 210 StG). 2.2 In Bezug auf die in § 207 Abs. 1 lit. g StG festgehaltenen Voraussetzungen für die handänderungssteuerfreie Übertragung von Grundstücken ist im vorliegenden Fall streitig, ob die Rekurrenten die von ihnen erworbene Liegenschaft ausschliesslich selbst als Wohneigentum nutzen. Laut Vorinstanz ist dies nicht der Fall, da weder Stockwerkeigentum begründet noch eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Grundbuch eingetragen worden sei. 2.3 Das Steuergericht hat in einem ähnlichen Fall (Urteil vom 4.3.2013, SGNEB.2012.8, E. 4.1 ff., mit Verweis auf Urteil vom 5.11.2012, SGNEB.2012.2) vor allem auch ausgeführt, § 207 Abs. 1 lit. g StG will den Erwerb von Grundstücken als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum als steuerfreie Handänderung privilegieren. Entscheidend soll dabei sein, ob die betreffenden Personen im selben Haushalt leben, wobei eine räumlich abgetrennte Wohneinheit auf keinen gemeinsamen Haushalt mehr schliessen lässt. Die Steuerbefreiung ist denn nach § 63bis Abs. 3 Vollzugsverordnung zum Steuergesetz (VV StG, BGS 614.12) ausgeschlossen, wenn der Erwerber das Grundstück nur teilweise oder nur vorübergehend, in der Regel weniger als ein Jahr, selbst bewohnt. Wohneigentum gilt nach § 63bis Abs. 1 VV StG als dauernd selbst genutzt, wenn der Erwerber eines überbauten Grundstücks in der Regel innert einem Jahr seit Vertragsschluss dort Wohnsitz nimmt. 2.4 Stockwerkeigentum erlaubt eine ausschliessliche Selbstnutzung durch den jeweiligen Eigentümer (vgl. Art. 712a ff. Zivilgesetzbuch; Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 6. Aufl., 2019, Art. 712a N 1). Ein solches spezielles Nutzungsrecht steht dagegen dem gewöhnlichen Miteigentümer nicht zu. Miteigentum zeichnet sich vor allem durch ein Individualrecht an der Quote aus (Miteigentumsanteil). Die Quote umfasst eine rein rechnerische Grösse, über die grundsätzlich wie Alleineigentum verfügt werden kann (siehe zum Ganzen auch Basler Kommentar, a.a.O., Art. 646 N 1 f.). 3.1 Im konkreten Fall haben die Rekurrenten am ... 2020 in X das Grundstück GB Nr. 001 erworben für CHF 930'000; sie sind Miteigentümer dieses Grundstücks zu je 1/3. Den Rekurrenten wurde die Handänderungssteuer von CHF

20'460 in Rechnung gestellt. Dagegen wurde Einsprache erhoben vor allem mit dem Argument, die Rekurrenten hätten als Familie das Grundstück zu dritt erworben; es gebe im Haus zwei Wohnungen, die untere werde von A. und B. und die obere von C. Y. bewohnt. Ferner stehe auf der Verfügung ein falscher Name. Gleichzeitig mit der Einsprache reichten die Rekurrenten ein Gesuch um steuerfreie Handänderung ein (Vorakten Nr. 5). Die Einsprache wurde abgewiesen, unter anderem mit dem Hinweis, der Erwerb eines Mehrfamilienhauses im Miteigentum stelle keine ausschliessliche Selbstnutzung dar. Im vorliegenden Rekurs wird im Wesentlichen geltend gemacht, es sei für die Bildung von Stockwerkeigentum zu spät gewesen; es wurde um Aufschub für eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung ersucht.

3.2 Die Rekurrenten haben wie gesehen ein Mehrfamilienhaus im Miteigentum zu je 1/3 erworben mit zwei separaten Wohnungen. Beim Erwerb eines Mehrfamilienhauses im Miteigentum, das nur teilweise selbstbewohnt ist, ist eine Steuerbefreiung nicht möglich. Verlangt wird wie erwähnt (vgl. oben, E. 2.3) nach § 63bis Abs. 3 VV StG die ausschliessliche Selbstnutzung. Eine ausschliessliche Selbstnutzung bei mehreren Wohnungen wird aufgrund der geltenden Gerichtspraxis nur akzeptiert bei Stockwerkeigentum oder einer im Grundbuch eingetragenen Nutzungs- und Verwaltungsordnung (vgl. Urteil vom 4.3.2013, a.a.O., E. 5.2). Das Grundstück wurde wie gesagt am ... 2020 gekauft. Bis heute wurde die entsprechende Nutzungs- und Verwaltungsordnung anhand der Unterlagen und Angaben nicht im Grundbuch eingetragen. Zudem muss nach § 63bis Abs. 1 VV StG der Erwerber eines Grundstücks wie gesehen (vgl. oben, E. 2.3 am Ende) innert einem Jahr dort Wohnsitz nehmen. Daraus ist ersichtlich, dass die ausschliessliche Selbstnutzung innert nützlicher Frist vorliegen muss. Gründe dafür, warum die Verwaltungs- und Nutzungsordnung bisher nicht eingetragen wurde, wurden nicht geltend gemacht. Der angefochtene Einspracheentscheid ist daher nicht zu beanstanden. Im vorliegenden Rekursverfahren kann entgegen dem Begehren der Rekurrenten keine Fristerstreckung mehr beantragt werden. Der Rekurs ist nach dem Ausgeführten unbegründet.

3.3 Da die Rekurrenten über die Nutzung der einzelnen Wohnungen nichts weiter vereinbart haben, kann nicht von einer Sondernutzung im Sinne des Gesagten ausgegangen werden, sondern lediglich von gewöhnlichem Miteigentum. Damit ist zivilrechtlich bzw. auch wirtschaftlich gesehen die Voraussetzung der ausschliesslichen Selbstnutzung nicht erfüllt. Diese Auslegung des Begriffs der ausschliesslichen Selbstnutzung für den konkreten Fall entspricht auch dem oben erwähnten Willen des Gesetzgebers; dabei ist von einer eher restriktiven Auslegung des Begriffs auszugehen, da es bei dieser Art der Handänderung um einen Tatbestand der Steuerbefreiung geht. Es gilt der Grundsatz der Steuerbarkeit von Handänderungen, welche auch in diesem Fall anzunehmen ist (Urteil vom 4.3.2013, a.a.O., E. 5.2). Dass die Rekurrenten nach ihren Angaben im vorliegenden Zusammenhang steuerlich und anwaltlich nicht korrekt beraten worden seien, kann im Übrigen auch nichts ändern.

3.4 Nach dem Ausgeführten haben die Rekurrenten die fragliche Liegenschaft nicht als ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum erworben; der Erwerb des Grundstücks unterliegt daher der Handänderungssteuer. Der Rekurs ist deshalb abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Rekurrenten die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 150 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 1'523 festzusetzen (Grundgebühr: CHF 500; Zuschlag: CHF 1'023). *****