

SO_GERICHTE SGNEB.2023.1 vom 7. November 2022

SO Obergericht, 2022-11-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGNEB.2023.1

FR: SO_GERICHTE SGNEB.2023.1 du 7 novembre 2022

IT: SO_GERICHTE SGNEB.2023.1 del 7 novembre 2022

Regeste

Handänderungssteuer, Steuerbefreiungen, § 207 Abs. 1 lit. g StG. In casu keine dauernde Selbstnutzung der Wohnung infolge Umzug bei weniger als einjähriger Bewohnung, finanzieller Verlust und nicht zwingende gesundheitliche Gründe hier nicht relevant, keine Steuerbefreiung.

Erwägungen

E. 3

des Steuergesetzes (StG; BGS 614.11) kann beim Kantonalen Steuergericht (KSG) Rekurs gegen den Einspracheentscheid bezüglich der Veranlagung der Handänderungssteuer erhoben werden. Die Rekurrentin ist 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: KSG) in das Gesetz übernehmen. Eine wirtschaftliche Handänderung ist praxisgemäss 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 2.12.2013 E. 2.1 f.; 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 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 Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern, Ziff. 2.15).

2.3 Nach § 63 bis 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).

3.1 Im konkreten Fall erwarb die Rekurrentin am ... 2020 das Grundstück GB W. Nr. 0001, eine Eigentumswohnung. Sie beantragte die Befreiung von der Handänderungssteuer wegen dauernder, ausschliesslicher Selbstnutzung (Vorakten Nr. 1). Am ... 2021, mithin knapp 8 Monate später wurde die Wohnung wiederverkauft (Vorakten Nr. 2). Am 7. November 2022 wurde die Handänderungssteuer in Rechnung gestellt, weil die Rekurrentin nicht in die neue Wohnung eingezogen sei. Gegen diese Veranlagung und Rechnung wurde Einsprache erhoben; geltend gemacht wurden gesundheitliche Gründe, wonach ein Arztzeugnis bestätigt, dass die Wohnung aus medizinischen Gründen frühzeitig verkauft werden musste. Die Einsprache wurde abgewiesen, weil die Mindestdauer von 1 Jahr im vorliegenden Zusammenhang nicht eingehalten worden sei. Im Rahmen des Rekurses wird ein weiteres Arztzeugnis eingereicht. Darin wird bestätigt, dass die Rekurrentin im Sommer 2020 an diffusen Nachbeschwerden litt. Die Diagnose war ein Reizdarm, dessen Ursache häufig psychologische Probleme seien. Nach dem Verkauf der Wohnung, was laut Rekurrentin die Ursache sei, seien die Beschwerden verschwunden.

3.2 Grundsätzlich ist unbestritten, dass die Rekurrentin nach W. umgezogen ist, aber dort kein Jahr in der neuen Wohnung gelebt hat. Ob der Auszug nach ca. 6 Wochen (vgl. Rekurschrift) planmässig oder unplanmässig war, spielt keine Rolle. Auch der Gewinn oder wie hier geltend gemacht der Verlust aus dem Verkauf sind nicht relevant. Eine dauernde Selbstnutzung lag daher nicht vor (vgl. oben, E. 2.3, § 63bis Abs. 3 VV StG). Das Steuergericht hat im Entscheid SGNEB.2017.2 vom 20. November 2017 (publ. unter [gerichtsentscheide.so.ch](https://www.steuersensuisse.ch/entscheidungen/sgneb.2017.2), E. 3.3 mit Hinweis auf KSGE 2017 Nr. 16, bestätigt mit Urteil des Bundesgerichts vom 1.12.2017, 2C_469/2017) festgehalten, dass auch aus gesundheitlichen Gründen ausnahmsweise von der Jahresfrist abgesehen werden kann; es müssen aber zwingende medizinische Gründe vorliegen, Lärm oder Unwohlsein genügen nicht (Urteil vom 20.11.2017, a.a.O., 3.2). Im vorliegenden Fall stellt sich denn die Frage, ob zwingende medizinische Gründe vorliegen. Ein Reizdarm ist eine häufige Erkrankung des Magen-Darm-Trakts; Stress kann ein Auslöser sein. Die Krankheit ist seelisch belastend, aber nicht gefährlich. Hier sind die Gründe des Reizdarms unklar. Was an der neuen, renovierten Wohnung nicht in Ordnung sein soll, wird nicht erwähnt. Angeführt werden dagegen nur positive Aspekte, wie die Distanz zum Lebenspartner, die Renovation etc. Nach Angaben des Steueramts ist Stress eine häufige Begleiterscheinung eines Wohnungswechsels. Die Rekurrentin hätte aber genügend Zeit gehabt, um zu überlegen, ob sie die Wohnung effektiv kaufen will. Insgesamt erscheint die Kausalität zwischen den gesundheitlichen Beschwerden und dem Einzug in die neue Wohnung als nicht nachgewiesen. Der Rekurs ist demnach unbegründet.

3.3 Was die Rekurrentin weiter vorbringt, kann an diesem Ergebnis nichts ändern. Zwar kann sich fragen, ob das Wohnen mit andauernden Beschwerden nicht unzumutbar ist. Ärztlich wird der Zusammenhang zwischen den Beschwerden und dem Umzug aber nicht

bestätigt. Zwingende Gründe sind damit nicht nachgewiesen. Diese sind im vorliegenden Zusammenhang wie erwähnt jedoch erforderlich, wie auch bei einem Fristversäumnis nach § 137 Abs. 2 StG, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass er durch Krankheit verhindert war, innert der gesetzlichen Frist zu handeln. Es ist hier indessen nicht erwiesen, dass die Rekurrentin von der neuen Wohnung wegziehen musste. Aufgrund des eingereichten Arztzeugnisses vom ... 2023 sind die gesundheitlichen Gründe nicht derart gravierend, als dass vorliegend eine Ausnahme von der Besteuerung gegeben wäre. Zwar wird bestätigt, dass die Rekurrentin im ... 2021 ihre neu gekaufte Wohnung aufgrund von medizinischen Gründen wieder frühzeitig habe verkaufen müssen. Weiter wird aber festgehalten, dass die Rekurrentin im ... 2020 mit diffusen Bauchbeschwerden zum Arzt gekommen sei. Alle Abklärungen hätten einen Normalbefund ergeben, es sei die Diagnose eines Reizdarms gestellt worden. Die Ursache dieser Reizdarmsymptomatik liege häufig im Umfeld bei psychologischen Änderungen und Problemen. Es habe sich gezeigt, dass diese Beschwerden seit dem Umzug in die neue Wohnung mit Änderungen des vertrauten Wohnheims gekommen seien. Die Rekurrentin habe diese Änderungen selber festgestellt und aus gesundheitlichen Gründen die Wohnung verkauft. Bereits nach Verkauf und dann beim Wohnungswechsel in die alte Mietwohnung seien die Beschwerden wie verfliegen gewesen. Somit sei aus medizinischer Sicht klar, dass der Wohnungswechsel zur verbesserten Gesundheit der Patientin beigetragen habe. Die Beschwerden seien bisher nicht mehr aufgetreten. Dieses Arztzeugnis ist hier nicht als hinreichend anzusehen, als dass die Rekurrentin aus der neuen Eigentumswohnung hätte zwingend wegziehen müssen. Eine Therapie wurde offensichtlich nicht angeordnet. Auch hat sich der Lebenspartner der Rekurrentin nicht zur vorliegenden Angelegenheit geäußert. Es ist dafürzuhalten, dass der Rekurrentin eine Entscheidungsfreiheit verblieben ist. Es ist mithin nicht nachgewiesen, dass sie keine andere Möglichkeit gehabt hätte, als aus dieser Wohnung wegzuziehen. Damit liegen hier keine gravierenden gesundheitlichen Gründe vor. Daran ändert auch die Replik vom 20. März 2023 nichts. Die weiteren Einwände der Rekurrentin sind nicht überzeugend. Bei der Bemessung der Handänderungssteuer ist der Verkehrswert der Liegenschaft massgebend (oben, E. 2.1, § 210 StG); Abzüge sind nicht möglich, auch ein Verlust wie hier eingewendet kann wie gesehen (oben, E. 3.2) nicht relevant sein. Ein entsprechendes Arztzeugnis kann in Fällen wie hier wohl zu einem anderen Ergebnis führen. Es muss sich aber anders als vorliegend um gravierende Fälle handeln und diese müssen klar begründet sein, insbesondere auch bei psychologischen Problemen wie hier. Ein Ausnahmetatbestand in Bezug auf die 1-Jahresfrist gemäss § 63bis Abs. 3 VV StG ist im vorliegenden Fall demnach zu verneinen. An der bisherigen, insofern restriktiven Rechtsprechung (vgl. KSG vom 20.11.2017, a.a.O., E. 3.3) ist daher festzuhalten. Schliesslich kann die Rekurrentin bei der Erlassabteilung des Finanzdepartements gegebenenfalls ein Gesuch um Erlass der Handänderungssteuer stellen. Der Rekurs ist somit abzuweisen. 4. Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Rekurrentin die Kosten zu tragen (§ 163 Abs. 1 StG). Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 150 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 500 festzusetzen (Grundgebühr, kein Zuschlag).
