

SO_GERICHTE SGNEB.2025.1 vom 8. September 2025

SO Obergericht, 2025-09-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGNEB.2025.1

FR: SO_GERICHTE SGNEB.2025.1 du 8 septembre 2025

IT: SO_GERICHTE SGNEB.2025.1 del 8 settembre 2025

Erwägungen

E. 10

März 2025 hielten die Rekurrenten an der Einsprache fest.

4. Mit Verfügung vom 14. März 2025 wurde die Einsprache vom Kantonalen Steueramt abgewiesen. Dabei wurde festgehalten, dass beim Erwerb eines Einfamilienhauses, welches die neuen Eigentümer selbst bewohnen würden, die Voraussetzungen der ausschliesslichen Selbstnutzung in der Regel erfüllt seien. Handänderungssteuerpflichtig sei demgegenüber der Erwerb eines Mehrfamilienhauses, das zwei oder mehrere Wohnungen umfasse und damit das Führen von mehreren Haushalten ermögliche. Dies gelte auch, wenn der Erwerber selbst in einer von mehreren Wohnungen lebe, die übrigen aber vermietet oder unentgeltlich an Familienangehörigen zum Gebrauch überlasse. Eine anteilige Steuerbefreiung sei in diesen Fällen nicht möglich, weil dies im Gesetz nicht vorgesehen sei. Anders sei nur zu entscheiden, wenn der Erwerber von Anfang an beabsichtigt habe, die Liegenschaft in Stockwerkeigentum aufzuteilen. In diesem Fall sei die Absicht, Stockwerkeigentum zu errichten, im Gesuch um steuerfreie Handänderung schriftlich festzuhalten und das Stockwerkeigentum sei bis zum Einzug zu begründen. Vorliegend hätten die Rekurrenten unmittelbar nach dem Bezug des Einfamilienhauses am Fweg mit der Planung und der Errichtung eines zweiten Einfamilienhauses begonnen. Damit würden sich nun zwei Einfamilienhäuser auf dem Grundstück befinden, weshalb hier nicht mehr von einer ausschliesslichen Selbstnutzung des Grundstücks durch die Rekurrenten gesprochen werden könne.

5. Mit Schreiben vom 9. April 2025 liessen die Rekurrenten Rekurs erheben. Dabei wurde beantragt, die Verfügung des Kantonalen Steueramts vom 14. März 2025 aufzuheben. Eventualiter sei die Handänderungssteuer auf die Parzelle Nr. 0001 nach Parzellierung zu beschränken und für die Parzelle Nr. 0001 ein Verkehrswertgutachten einzuholen. Subeventualiter verlangten sie die Rückweisung der Sache an das Kantonale Steueramt. Weiter wurde die aufschiebende Wirkung verlangt. In der Begründung wurde festgehalten, dass die Rekurrenten am 1. September 2022 in das Einfamilienhaus am Fweg eingezogen seien und dort während 19 Monaten bis am 18. April 2024 gewohnt hätten. Am 30. September 2022 hätten die Rekurrenten ein Baugesuch für die Errichtung eines zweiten Wohnhauses eingereicht, welches am 28. November 2022 bewilligt worden sei. Es sei von Anfang an vorgesehen gewesen, eines der beiden Häuser zu bewohnen. Wäre das Grundstück vor dem Kauf parzelliert worden oder wäre der Entscheid der Parzellierung und des Neubaus den Steuerbehörden von Anfang mitgeteilt worden, hätte die Handänderungssteuer nur auf einem Teil der Parzelle erhoben werden dürfen. Dass die Rekurrenten ihre Absichten nicht von Anfang an kommuniziert hätten, sei ein formeller Fehler gewesen, der die hohe Handänderungssteuer nicht rechtfertige. Auf der neuen Parzelle Nr. 0002 (Gstrasse) sei daher keine Handänderungssteuer zu erheben. Diese werde

dauerhaft von den Rekurrenten bewohnt. Auf der Parzelle Nr. 0001 (Fweg) sei eine Handänderungssteuer zu erheben. Die Parzelle sei neu zu bewerten. Die Rekurrenten hätten keine Umgehungsabsicht gehabt, sondern einfach ein falsches Vorgehen gewählt.

6. In seiner Vernehmlassung vom 2. Mai 2025 beantragte das Kantonale Steueramt die kostenfällige Abweisung des Rekurses. Ergänzend wurde festgehalten, dass eine Parzellierung zur Erfüllung der Voraussetzungen nicht zu jedem x-beliebigen Zeitpunkt vorgenommen werden könne. Sie müsste spätestens beim Einzug in die Liegenschaft erfolgen. Vorliegend sei aber nach wie vor keine Parzellierung vorgenommen worden. Nicht nachvollziehbar sei, warum die Parzellierung - sofern sie wirklich von Anfang an geplant gewesen sei - nicht zusammen mit dem Kaufvertrag vorgenommen worden sei. Es sei davon auszugehen, dass der Entscheid für eine Parzellierung erst kürzlich gefällt worden sei, datiere doch der Parzellierungsvorschlag erst vom 28. März 2025. Seit der Errichtung eines zweiten Einfamilienhauses auf dem nämlichen Grundstück könne nicht mehr von einer ausschliesslichen Selbstnutzung gesprochen werden. Die Rekurrenten seien erst am 19. April 2024 in das neue Haus am Gweg eingezogen. Die Frist des Einzugs innert zwei Jahren seit dem Kauf sei daher damals schon vorbei gewesen. Für die Liegenschaft am Fweg könne auch keine (teilweise) Befreiung von der Handänderungssteuer gewährt werden, weil hier nicht von einer dauernden Selbstnutzung die Rede sein könne, wenn die Rekurrenten von Anfang an die Absicht hatten, am Gweg eine neue Liegenschaft zu errichten und dort einzuziehen. Im Gesuch für dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum sei das Feld «Bemerkungen» leer gelassen worden. Allfällige Absichten hätten mindestens dort erwähnt werden müssen.

7. Mit Replik vom 30. Mai 2025 hielten die Rekurrenten an den bisherigen Ausführungen fest. Die Steuerverwaltung handle äusserst formalistisch und lasse keine Alternativen zu. Ein privater Notar wäre allenfalls sogar haftbar gemacht worden, wenn er seine Klienten so beraten hätte, wie es die Amtschreiberei gemacht habe. Der Amtsnotar hätte hier die Absichten und Überlegungen der Parteien eruieren müssen. Da er dies unterlassen habe, rechtfertige es sich eine für den Steuerzahler günstigere Variante zu veranlagern.

Das Steuergericht zieht in Erwägung:

1. Gegen den Einspracheentscheid bei einer Handänderungssteuer können gemäss Art. 214 Abs. 3 StG (Steuergesetz, BGS 614.11) der Steuerpflichtige und das Finanzdepartement beim Kantonalen Steuergericht (KSG) Rekurs erheben. Die Rekurrenten sind als Steuerpflichtige daher grundsätzlich zur Einlegung des Rekurses legitimiert und das angerufene Gericht ist sachlich zuständig. Rekurs und Beschwerde sind innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, einzureichen. Der angefochtene Entscheid datiert vom 14. März 2025. Er wurde am

E. 15

Monate nach dem Kauf fremdvermietet wird, aufstocken. Im Entscheid SGNEB.2016.9 vom 6. März 2017 (veröffentlicht in: KSGE 2017 Nr. 15) wurde festgehalten, dass eine Befreiung von der Handänderungssteuer nicht möglich sei, wenn ein erheblicher Teil des Gebäudes geschäftlich genutzt oder regelmässig vermietet sei. Im Entscheid SGNEB.2019.3 vom 16. März 2020 (veröffentlicht in: KSGE 2020 Nr. 12) wurde schliesslich die Steuerbefreiung gewährt, wenn die Nutzungs- und Verwaltungsordnung nachträglich (drei Monate nach dem Kauf) im Grundbuch angemerkt worden sei. Im Entscheid SGNEB.2022.1 vom 21. November 2022 (veröffentlicht in: KSGE 2022 Nr. 9)

hat das Steuergericht festgehalten, dass keine ausschliessliche Selbstnutzung vorliegt, wenn bei einem Haus mit zwei Wohnungen eine fremdvermietet wird.

5.2. Vorliegend haben die Rekurrenten mit Kaufvertrag vom 2022 das Grundstück Grundbuch D / Nr. 0001 erworben. Bereits am 2022 und damit nur rund sechs Monate später haben sie ein Baugesuch zur Errichtung eines zweiten Einfamilienhauses auf ihrem Grundstück unterzeichnet. Nach Errichtung dieser Liegenschaft sind die Rekurrenten in den Neubau umgezogen und haben das ursprüngliche Einfamilienhaus am Fweg per 1. Mai 2024 fremdvermietet. Damit haben die Rekurrenten ab diesem Zeitpunkt nur noch einen Teil des Grundstücks selbst bewohnt. Das KSG hat am 25. April 2016 in einem vergleichbaren Fall festgehalten, dass nicht mehr von einer ausschliesslichen Selbstnutzung ausgegangen werden kann, wenn die Erwerber ihre Liegenschaft mit einer zweiten Wohnung aufstocken und diese Wohnung fremdvermieten (SGNEB.2015.4, oben, E. 5.1.). Auch hier bewohnten die Erwerber des Grundstücks nach der Fremdvermietung der zweiten Wohnung nur noch einen Teil des Grundstücks selbst. Von einer ausschliesslichen Selbstnutzung kann ich solchen Verhältnissen nicht mehr gesprochen werden. Nicht massgebend kann es sein, ob die Erwerber die ursprüngliche Liegenschaft oder die neuerbaute Einlegerwohnung bewohnen.

5.3. Zu prüfen sind vorliegend aber auch die zeitlichen Verhältnisse. Die Rekurrenten sind am 1. September 2022 in die gekaufte Liegenschaft eingezogen und haben diese per 1. Mai 2024 fremdvermietet. Damit haben sie ihr Grundstück im Prinzip mehr als ein Jahr ausschliesslich selbst genutzt. § 63bis Abs. 3 VV StG kann nun entnommen werden, dass die Steuerbefreiung nicht greifen soll, wenn ein Grundstück nur vorübergehend selbst bewohnt wird. Der Aspekt der vorübergehenden ausschliesslichen Selbstnutzung hat aber eine objektive und eine subjektive Seite, die zu unterscheiden sind. In objektiver Hinsicht muss die ausschliessliche Selbstnutzung in der Regel mindestens ein Jahr dauern. Erfüllt sein muss aber auch das subjektive Erfordernis, dass innert der Jahresfrist keine Absicht bestehen darf, aus-zuziehen oder das Grundstück teilweise fremd zu vermieten. Vorliegend war für die Rekurrenten von Anfang an klar, dass der Bau eines zweiten Einfamilienhauses beabsichtigt ist und sie danach nur noch einen Teil des Grundstücks ausschliesslich selbst bewohnen werden. Dass die bestehende Liegenschaft erst per 1. Mai 2024 fremdvermietet werden konnte, lag in erster Linie an der Bauzeit der zweiten Liegenschaft. Die Bauzeit kann aber für die Frage der Steuerbefreiung nicht massgebend sein. Privilegiert werden soll nur, wer ein Grundstück dauerhaft und nicht nur vorübergehend ausschliesslich selbst nutzen will. Dies mag vorliegend im Ergebnis als relativ streng erscheinen, ist aber angezeigt, da es hier, wie gesagt, um die Frage der Steuerbefreiung geht, welche zurückhaltend zu beurteilen ist.

6.1. Vorliegend verlangen die Rekurrenten lediglich eine teilweise Befreiung von der Handänderungssteuer. Eine teilweise Steuerbefreiung ist möglich, wenn beim Erwerb eines Mehrfamilienhauses nur eine Wohnung ausschliesslich selbst genutzt wird und von Anfang an die Absicht bestand, die Liegenschaft in Stockwerkeigentum aufzuteilen. Das Stockwerkeigentum muss dann spätestens beim Einzug begründet werden. Analog ist vorzugehen, wenn mehrere Miteigentümer, ein Mehrfamilienhaus unter sich aufteilen und die Wohnungen von unterschiedlichen Miteigentümern genutzt wird. Hier muss die Nutzungs- und Verwaltungsordnung ebenfalls umgehend im Grundbuch eingetragen werden (Müller, a.a.O., S. 455; vgl. auch KSGE 2020 Nr. 12).

6.2. Wird auf einem Grundstück eine zweite Liegenschaft gebaut, die fremdvermietet wird, müsste es in Analogie zum Stockwerkeigentum und zum Miteigentum auch möglich sein, dass das Grundstück parzelliert wird. Wird somit mit dem Kauf des Grundstücks eine Parzellierung vorgenommen, kann für die ausschliesslich selbst genutzte Parzelle eine Steuerbefreiung in Anspruch genommen werden.

6.3. Vorliegend haben die Rekurrenten am 2022 das Grundstück Grundbuch D / Nr. 0001 gekauft und gleichentags das Gesuch um steuerfreie Handänderung eingereicht. Weder dem Kaufvertrag noch dem Gesuch konnte entnommen werden, dass eine Parzellierung des Grundstücks und der Bau eines zweiten Einfamilienhauses auf der zweiten Parzelle beabsichtigt ist. Letzteres stellte das Kantonale Steueramt erst nach einer zweiten Kontrolle fest. Den Akten kann weiter entnommen werden, dass den Rekurrenten am 28. März 2025 ein Parzellierungsvorschlag zugestellt worden ist. Somit kann festgehalten werden, dass auch drei Jahre nach dem Kauf des Grundstücks keine Parzellierung im Grundbuch eingetragen ist. Im Entscheid SGNEB.2021.1 vom 4. Juli 2022 (KSGE 2022 Nr. 8) hat das Steuergericht in E. 4.3 festgehalten, dass beim Erwerb eines Grundstücks in Miteigentum die Nutzung- und Verwaltungsordnung spätestens ein Jahr nach Vertragsschluss im Grundbuch angemerkt sein muss. Übertragen auf den vorliegenden Fall kann daher festgehalten werden, dass die Parzellierung eines Grundstücks ebenfalls innert Jahresfrist im Grundbuch eingetragen sein muss, wenn die Steuerbefreiung für eine Parzelle geltend gemacht werden will. Vorliegend sind auch keine Gründe ersichtlich, weshalb ausnahmsweise eine längere Frist als diese Jahresfrist zur Anwendung kommen sollte.

6.4. Nicht beantwortet werden muss die Frage, ob bei einer fristgerecht vorgenommenen Parzellierung und einem Umzug (rund 26 Monate nach dem Kauf des Grundstücks) von der einen auf die andere Parzelle nach wie vor von einer ausschliesslichen Selbstnutzung einer Parzelle hätte ausgegangen werden können.

7. Ob vorliegend die Rekurrenten von der Amtschreiberei korrekt über die Handänderungssteuer informiert worden sind, kann offengelassen werden, zumal auch unklar ist, in welchem Umfang die Rekurrenten die Amtschreiberei über ihre bestehenden Absichten informiert haben. In Ziff. 5.6 des Kaufvertrags vom 2022 haben die Rekurrenten bestätigt, dass sie das Merkblatt «Steuerliche Hinweise zu Grundstücksgeschäften» erhalten haben. In diesem Merkblatt ist festgehalten, dass die Handänderungssteuer vom Steueramt des Kantons Solothurn, Abteilung Nebensteuern, veranlagt wird. Die Amtschreiberei bereitet die Veranlagung nur vor (§ 213 Abs. 1 StG). Weiter ist im Merkblatt festgehalten, dass man sich für weitere Informationen an die zuständige Steuerbehörde wenden kann. Die entsprechenden Adressen und Telefonnummern werden erwähnt. Auch das KSG hat mehrfach festgehalten, dass die Amtschreiberei im Bereich der Nebensteuern (Handänderungssteuer, Erbschaftssteuer, Schenkungssteuer) nicht zuständig sei, verbindliche Steuerauskünfte zu erteilen (zur Handänderungssteuer: Entscheid SGNEB.2007.2 vom 10. Dezember 2007; zur Schenkungssteuer: Entscheid SGNEB.2007.5 vom 16. November 2009, publiziert in KSGE 2009 Nr. 15). Allfällige Auskünfte der Amtschreiberei geniessen daher keinen Vertrauensschutz.

8. Der Rekurs erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Rekurrenten aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG bzw. § 163 Abs. 1 StG). In Anwendung von § 150 des Gebührentarifs (GT; BGS 615.11) beträgt diese CHF 2'001 (Grundgebühr von CHF 1'000 und Zuschlag von CHF 1'001). Eine Parteientschädigung ist ihnen nicht zuzusprechen.

