

SO_GERICHTE SGSTA.2007.71 vom 17. September 2007

SO Obergericht, 2007-09-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGSTA.2007.71

FR: SO_GERICHTE SGSTA.2007.71 du 17 septembre 2007

IT: SO_GERICHTE SGSTA.2007.71 del 17 settembre 2007

Regeste

StG § 51 Abs. 1, StG § 165. Abs. 1 lit. f, StHG Art. 12 Abs. 3 lit. e - Grundstückgewinnsteuer; Steueraufschub.1. Steuerrechtlich als veräussert gilt eine Liegenschaft mit der Eintragung ins Grundbuch; die Frist für die Ersatzbeschaffung beginnt ab diesem Zeitpunkt zu laufen. Der Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Gefahr und die Übergabe des Grundstückes spielen diesbezüglich keine Rolle.2. Der Kausalzusammenhang zwischen dem Verkauf der ursprünglichen und dem Kauf der Ersatzliegenschaft wird unterbrochen, wenn während 2 Jahren keinerlei Kaufbemühungen stattgefunden haben. Ein solcher Unterbruch des Kausalzusammenhangs hat zur Folge, dass die in § 51 Abs. 1 StG vorgesehene Regelfrist von 2 Jahren nicht verlängert werden kann.

Erwägungen

E. 2

Jahren zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird (§ 51 Abs. 1 StG).

4.2. Der Rekurrent (und seine Ehefrau) haben die Liegenschaft am 8. August 2002 verkauft und den Kauf gleichentags ins Grundbuch eintragen lassen. Unbestrittenermassen sind sie erst am 31. März 2003 aus der Liegenschaft ausgezogen. An diesem Datum wurde offenbar auch der Rest des Kaufpreises fällig. Der Vertreter des Rekurrenten hat mehrmals darauf hingewiesen, dass einerseits der Übergang von Nutzen und Gefahr und andererseits die Bezahlung des Restkaufpreises ausschlaggebend für den Beginn der Regelfrist von 2 Jahren seien. Dem kann nicht zugestimmt werden.

Die in Art. 12 des StHG gewählte Formulierung des Begriffs "Veräusserung" (welche im Solothurner Steuergesetz unverändert übernommen wurde) umfasst grundsätzlich alle zivilrechtlich vorgesehenen Arten der Eigentumsübertragung wie etwa Kauf und Tausch (ZWAHLEN in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/1, Basel 2002, Art. 12 N 31). Gemäss Art. 656 Abs. 1 ZGB bedarf es zum Erwerb des Grundeigentums der Eintragung ins Grundbuch. Ab diesem Zeitpunkt gilt eine Liegenschaft zivilrechtlich (und auch steuerrechtlich) als veräussert. Der vom Vertreter des Rekurrenten wiederholt geltendgemachte Übergang von Nutzen und Gefahr und die Übergabe des Grundstückes betrifft in erster Linie Fragen des Besitzes und nicht des Eigentums und ist demnach vorliegend irrelevant.

4.3. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Frist für die Ersatzbeschaffung bereits am 8. August 2002 zu laufen begann und somit am 8. August 2004 endete. In diesem Zeitpunkt hatte der Rekurrent allerdings noch keine rechtlichen Schritte unternommen, um eine Ersatzliegenschaft zu erwerben. Der Vorvertrag für die Ersatzliegenschaft wurde erst am 31. März 2005 abgeschlossen, der Kaufvertrag am 18. Mai 2005. Am 31. Oktober 2006

bezog der Rekurrent das Ersatzobjekt. Ohne weiter auf die Frage einzugehen, in welchem Zeitpunkt die vom Gesetz verlangte Erlösverwendung stattgefunden hat (ob mit dem Vorvertrag, oder mit dem Einzug in die Liegenschaft) kann gesagt werden, dass die Frist von 2 Jahren erheblich überschritten wurde.

Wesentlich für eine Verlängerung der Frist ist zudem, dass zwischen der Veräusserung und der Ersatzbeschaffung ein adäquater Kausalzusammenhang besteht (Urteil des Steuergerichts vom 26. Juni 2006 i.S. W., Nr. SGSTA.2006.18; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zürich 2006, § 216 N 280). Für die Einhaltung der angemessenen Frist ist der Steuerpflichtige beweisbelastet. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich sieht den Kausalzusammenhang in der Regel schon dann unterbrochen, wenn die Kaufs- bzw. Verkaufsbemühungen während einem Jahr ruhen (Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich vom 9. März 2005).

Der Rekurrent hat ausführen lassen, dass zum Zeitpunkt des Verkaufs der Altliegenschaft keinerlei Absicht bestanden habe, ein Ersatzobjekt zu erwerben. Es wurde folgendermassen argumentiert: Der Rekurrent wusste im Zeitpunkt der Einreichung der Steuererklärung für Grundstückgewinn noch nicht, dass er dereinst eine Ersatzbeschaffung vornehmen würde. Auf Druck der Finanzgläubiger wurde das Einfamilienhaus verkauft, um finanzielle Verbindlichkeiten der Einzelfirma X. zu erfüllen. Deshalb konnte damals noch keine Ersatzbeschaffung angeführt werden (...) Erst als feststand, dass der Rekurrent eine neue Arbeitsanstellung angeboten bekam, zeichnete sich ab, dass eine Ersatzbeschaffung eines Eigenheims in finanzieller Hinsicht möglich werden würde. Der Rekurrent hat ausgeführt, dass er seine neue Arbeitsstelle im Sommer 2004 angetreten habe. Sinngemäss ist daraus der Schluss zu ziehen, dass er während der zweijährigen Frist aus finanziellen Gründen keine Kaufbemühungen getätigt hat. Das wird gestützt dadurch, dass er keinerlei Beweis erbracht hat, dass er schon vorher ernsthaft tätig geworden wäre. Damit wurde der Kausalzusammenhang zwischen dem Verkauf der ursprünglichen Liegenschaft und dem Kauf der Ersatzliegenschaft jedenfalls unterbrochen.

Vorliegend war demnach keine Verlängerung der in § 51 Abs. 1 StG genannten Frist geboten. Demnach hätte die im Gesetz genannte Frist von 2 Jahren eingehalten werden müssen. Da diese allerdings überschritten wurde, kann kein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung gewährt werden. Damit hat die Vorinstanz richtig entschieden. Der Rekurs erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

Bei diesem Ergebnis kann offengelassen werden, ob die übrigen Voraussetzungen für einen Steueraufschub gegeben wären.

Steuergericht, Urteil vom 17. September 2007

E. 5

Als nächstes ist zu klären, ob und inwiefern von dieser Frist abgewichen werden darf. Zwar besteht keine ausdrückliche Gesetzesformulierung, die von einer Verlängerung spricht, allerdings sind die Parteien darin einig, dass der Gesetzgeber mit der Formulierung "in der Regel" einen Spielraum für eine Verlängerung offenhalten wollte. Das Steuergericht hat sich mit dieser Frage auch schon auseinandergesetzt und ausgeführt: Es handelt sich um eine Vorschrift "in der Regel", was aber nicht bedeuten kann, dass beliebig von der Regel abgewichen werden darf. Es müssen gewichtige, zwingende Gründe nachgewiesen sein, welche ein Einhalten der Regel verunmöglichen. Keine solche Gründe sind blosses

Zuwarten, Warten auf höhere Kaufpreisangebote usw. ... Der Rekurrent hätte alles daran setzen müssen, die Frist von 2 Jahren einzuhalten (Grundsätzliche Entscheide des Steuergerichts 1996 Nr. 10 E. 3). Wesentlich für eine Verlängerung der Frist ist zudem, dass zwischen der Veräußerung und der Ersatzbeschaffung ein adäquater Kausalzusammenhang besteht (Urteil des Steuergerichts vom 26. Juni 2006 i.S. W., Nr. SGSTA.2006.18; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, Zürich 2006, § 216 N 280). Für die Einhaltung der angemessenen Frist ist der Steuerpflichtige beweisbelastet. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich sieht den Kausalzusammenhang in der Regel schon dann unterbrochen, wenn die Kaufs- bzw. Verkaufsbemühungen während einem Jahr ruhen (Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich vom 9. März 2005). Der Rekurrent hat ausführen lassen, dass zum Zeitpunkt des Verkaufs der Altliegenschaft keinerlei Absicht bestanden habe, ein Ersatzobjekt zu erwerben. Es wurde folgendermassen argumentiert: Der Rekurrent wusste im Zeitpunkt der Einreichung der Steuererklärung für Grundstückgewinn noch nicht, dass er dereinst eine Ersatzbeschaffung vornehmen würde. Auf Druck der Finanzgläubiger wurde das Einfamilienhaus verkauft, um finanzielle Verbindlichkeiten der Einzelfirma X. zu erfüllen. Deshalb konnte damals noch keine Ersatzbeschaffung angeführt werden (...) Erst als feststand, dass der Rekurrent eine neue Arbeitsanstellung angeboten bekam, zeichnete sich ab, dass eine Ersatzbeschaffung eines Eigenheims in finanzieller Hinsicht möglich werden würde . Der Rekurrent hat ausgeführt, dass er seine neue Arbeitsstelle im Sommer 2004 angetreten habe. Sinngemäss ist daraus der Schluss zu ziehen, dass er während der zweijährigen Frist aus finanziellen Gründen keine Kaufbemühungen getätigt hat. Das wird gestützt dadurch, dass er keinerlei Beweis erbracht hat, dass er schon vorher ernsthaft tätig geworden wäre. Damit wurde der Kausalzusammenhang zwischen dem Verkauf der ursprünglichen Liegenschaft und dem Kauf der Ersatzliegenschaft jedenfalls unterbrochen. Vorliegend war demnach keine Verlängerung der in § 51 Abs. 1 StG genannten Frist geboten. Demnach hätte die im Gesetz genannte Frist von 2 Jahren eingehalten werden müssen. Da diese allerdings überschritten wurde, kann kein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung gewährt werden. Damit hat die Vorinstanz richtig entschieden. Der Rekurs erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ergebnis kann offengelassen werden, ob die übrigen Voraussetzungen für einen Steueraufschub gegeben wären. Steuergericht, Urteil vom 17. September 2007

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