

SO_GERICHTE SGSTA.2017.48 vom 31. Mai 2017

SO Obergericht, 2017-05-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGSTA.2017.48

FR: SO_GERICHTE SGSTA.2017.48 du 31 mai 2017

IT: SO_GERICHTE SGSTA.2017.48 del 31 maggio 2017

Regeste

Grundstückgewinnsteuer, Ersatzbeschaffung, Steuerberechnung, § 51 Abs. 1, § 57, § 58 Abs. 3 StG.Reinvestition des steuerpflichtigen Gewinns aus dem Verkauf einer Liegenschaft in eine altersgerechte Eigentumswohnung. Dabei soll der Rentensatz nur gewährt werden, wenn ein erheblicher Teil des Gesamtvermögens zum Zweck der Vorsorge verwendet wird. Ein Missbrauch ist hier nicht ersichtlich. Nur für den freien Erlös abzüglich des Besitzesdauerabzugs ist die Rentensatzbesteuerung zuzusprechen.

Volltext

Urteilvervom 20. November 2017

Es wirken mit:

Präsident: Müller

Richter: Kellerhals, Winiger

Sekretär: Hatzinger

In Sachen SGSTA.2017.48

A + B Y

v.d. ...

gegen

Veranlagungsbehörde Solothurn

betreffend Grundstückgewinnsteuer 2015

hat das Steuergericht den Akten entnommen:

1. Gemäss Meldung betreffend Liegenschaftenreingewinn der Amtschreiberei Region Solothurn vom 3. Juni 2015 verkauften A und B Y als je hälftige Miteigentümer die Liegenschaft GB Nr. 0001 zum Preis von 2,165 Mio. Franken an C und D Z. Mit zwei Verfügungen vom 28. September 2016 wurden A und B Y in dieser Hinsicht jeweils von der Veranlagungsbehörde (VB) Solothurn für einen satzbestimmenden Grundstückgewinn von CHF 80'991 veranlagt bei einem Steuersatz nach Tarif B (7.882425 %) mit einer Grundstückgewinnsteuer (einfache Steuer) von CHF 6'384.05. Der Grundstückgewinn wurde im Umfang von CHF 189'738 jeweils aufgeschoben. Gegen diese beiden Verfügungen liessen A und B Y am 12. Oktober 2016 Einsprache erheben. Sie beantragten, den Grundstückgewinn zum Rentensatz zu besteuern und gegebenenfalls eine Einspracheverhandlung durchzuführen. Am 1. Februar 2017 nahm das Steueramt zur Angelegenheit ausführlich Stellung. Danach sei der Rentensatz bei den Einsprechern voraussichtlich nicht anwendbar. Diese nahmen am 17. Februar 2017 dazu Stellung. Am 11.

April 2017 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Mit Verfügung vom 31. Mai 2017 wurde die Einsprache abgewiesen. Dazu wurde v.a. ausgeführt, die Einsprecher könnten von der Ersatzbeschaffung profitieren. Der anteilige freie Erlös aus der Veräusserung der Liegenschaft der beiden Einsprecher mache nicht jeweils die massgeblichen mindestens 25 % ihres zu Verkehrswerten bewerteten Vermögens aus. Eine Anwendung des Rentensatzes sei daher ausgeschlossen, unabhängig davon, wie die Einsprecher diesen freien Erlös investiert hätten. Dabei sei die veräusserte Liegenschaft infolge der Ersatzbeschaffung nur im Umfang des freien Erlöses einzubeziehen in die Beurteilung, ob das veräusserte Grundstück die 25 %-Grenze erreiche.

2. Gegen diesen Einspracheentscheid gelangte der Vertreter von A und B Y (nachfolgend Rekurrenten) mit Rekurs vom 30. Juni 2017 an das Kantonale Steuergericht. Die Rekurrenten verlangten die Aufhebung des angefochtenen Entscheides, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Steueramtes. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Eingabe richte sich gegen die Berechnung des Anteils am freien Erlös und die Gewährung des Rentensatzes auf dem steuerpflichtigen Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft GB Nr. 0001. Es sei davon auszugehen, dass sich die Beurteilung des Steueramtes bezüglich Altersgerechtigkeit der neuen Eigentumswohnung am O-Weg mit der Beurteilung der Rekurrenten decke. Im vorliegenden Fall erfolge kein doppelter Abzug. Es werde lediglich der gesetzlich mögliche aufschiebbare Grundstücksgewinn als Folge der Ersatzbeschaffung aufgeschoben. Dieser werde bei einem allfälligen Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt jedoch besteuert werden. Für den nach Abzug der Ersatzbeschaffung zu besteuern den Gewinn werde der Rentensatz beantragt. Die Bedingungen für einen Steueraufschub seien hier klar erfüllt. Die veräusserte und die neu erworbene Liegenschaft würden ausschliesslich durch die Rekurrenten selbst bewohnt. Auch die Bedingungen für die Anwendung des Rentensatzes seien gegeben. Die Rekurrenten seien in einem vorgerückten Alter. Das veräusserte Grundstück stelle mehr als einen Viertel des gesamten Vermögens dar. Der Erlös werde zum Zweck der Vorsorge verwendet. Die Beurteilung des Steueramtes, ob der freie Erlös über oder unter 25 % des Vermögens liege, basiere auf falschen Berechnungen. Anstelle des Erlöses sei der steuerbare Gewinn nach Abzug des aufgeschobenen Gewinns als Berechnungsbasis herangezogen worden. In den rechtlichen Grundlagen schliesse die Geltendmachung der Ersatzbeschaffung die Anwendung des Rentensatzes auf dem Restgewinn indes nicht aus. Auch bestimme keine Rechtsnorm, dass ein aufgeschobener Grundstücksgewinn die Berechnungsgrundlage des freien Erlöses verändere. Der Begriff des Erlöses als Verkaufspreis der Liegenschaft abzüglich darauf lastender Schulden habe sich seit 1992 nicht geändert. Die Art der Bestimmung des Erlösbegriffes sei dieselbe geblieben. Die Rekurrenten hätten den gesamten Erlös in die neu erworbene, altersgerechte Wohnung investiert und als Ersparnisse angelegt. Es seien keine Gelder verschenkt worden. Die Besteuerung des Restgewinns von je CHF 80'991 sei nach der Rentensatzbestimmung mit einer Bemessungsgrundlage für den Rentensatz von CHF 149'983 vorzunehmen. Gegebenenfalls sei von der Erhebung von Gerichtskosten abzusehen.

Am 6. Juli 2017 reichte der Vertreter noch die Vollmacht der Rekurrenten ein.

Mit Schreiben vom 23. August 2017 beantragte das Steueramt die kostenfällige Abweisung des Rekurses. Zur Begründung wurde auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid verwiesen und daran vollumfänglich festgehalten. Weitere Erörterungen erfolgten nicht.

Mit Replik vom 22. September 2017 hielten auch die Rekurrenten an ihren bisherigen Rechtsbegehren und Ausführungen fest. Darüber hinaus hätten sie je einen Verkaufserlös von CHF 797'500 erzielt. Wäre der in die Altersvorsorge reinvestierte und weiterhin aufgeschobene Gewinn nicht als Verkaufserlös zu qualifizieren und würde dieser vom Verkaufserlös abgezogen, wäre der freie Erlös so zu berechnen, dass sich prozentuale Anteile des Erlöses nach Abzug des aufgeschobenen Gewinns von 30,4 % beim Ehemann und 35,1 % bei der Ehefrau ergeben würden. Selbst nach Abzug des aufgeschobenen Gewinns, was jedoch gesetzlich nicht vorgesehen sei bei einer Reinvestition zur Altersvorsorge, belaufe sich der Anteil des Verkaufserlöses über 25 % des Gesamtvermögens der Rekurrenten. Das Steueramt ziehe nur den steuerbaren Gewinn zur Beurteilung der 25 %-Grenze heran und nicht den Verkaufserlös abzüglich des aufgeschobenen Gewinns.

Das Steuergericht zieht in Erwägung:

1. Der Rekurs ist form- und fristgerecht eingereicht worden. Das Kantonale Steuergericht (KSG) ist sachlich zuständig (§ 59 Abs. 5 und § 160 des Steuergesetzes, StG, BGS 614.11). Die Rekurrenten sind durch den angefochtenen Einspracheentscheid beschwert. Auf den Rekurs ist einzutreten.

2. Streitig ist, ob der Rentensatz auf dem grundsätzlich steuerpflichtigen Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft GB Nr. 0001 im Jahr 2015 zu gewähren ist oder nicht. Dass sowohl diese veräusserte Liegenschaft als auch die neu erworbene Eigentumswohnung ausschliesslich von den Rekurrenten selbstbewohnt wurden bzw. werden, ist nicht streitig.

Bei der Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) wird die Besteuerung aufgeschoben, soweit der erzielte Erlös in der Regel innert 2 Jahren zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird (§ 51 Abs. 1 StG; Fassung ab 1.1.2001). Der Grundstückgewinnsteuer wird der Einkommenssteuertarif nach § 44 Abs. 1 zugrunde gelegt; massgebend ist der Steuersatz, der sich für den Gewinn aus jeder Veräusserung allein ergibt (§ 58 Abs. 1 StG; Fassung ab 1.1.2008). Erfolgt die Veräusserung wegen vorgerückten Alters oder Invalidität, stellt das veräusserte Grundstück mehr als einen Viertel des gesamten Vermögens dar und wird der Erlös zum Zweck der Vorsorge verwendet, so wird die Steuer zu dem Satz berechnet, der sich ergäbe, wenn anstelle des ganzen Grundstückgewinns eine entsprechende jährliche Leistung ausgerichtet würde. Diese Besteuerung kann nur einmal in 10 Jahren beansprucht werden (§ 58 Abs. 3 StG; Fassung ab 1.1.2004).

3.1 Im vorliegenden Fall erwarben die Rekurrenten aufgrund der unbestrittenen Angaben und Unterlagen im Jahr 2014 die Liegenschaft GB Nr. 0002 zum Preis von 1,55 Mio. Franken. Inkl. Ausbau investierten die Rekurrenten laut den Angaben CHF 1'865'034. Im Jahr 2015 veräusserten die Rekurrenten ihre Liegenschaft GB Nr. 0001 zum Preis von 2,165 Mio. Franken. Der freie, nicht reinvestierte Erlös betrug somit CHF 299'966 bzw. CHF 149'983 pro Person. Nach Abzug der Besitzesdauer verblieb anhand der Akten ein Gewinn von CHF 80'991/Person, welcher zu einer Grundstückgewinnsteuer von je rund CHF 6'384 führte (Veranlagungen vom 28.9.2016). Die Rekurrenten haben die Rentensatzbesteuerung verlangt. Das Steueramt hat dies indes abgelehnt, da der fragliche Erlös weniger als 25 % des Vermögens der Rekurrenten ausgemacht habe.

3.2 Wie gesehen, kann nach § 51 StG bei einer Ersatzbeschaffung die Besteuerung des Grundstücksgewinns aufgeschoben werden. Hier wurde der Gewinn wie erwähnt reinvestiert. Weiter kann wie gesagt nach § 58 Abs. 3 StG die Rentensatzbesteuerung verlangt werden, wenn (1.) das Alter der Betroffenen vorgerückt ist, (2.) der Erlös mehr als 25 % deren Vermögens ausmacht und (3.) der Erlös zum Zweck der Vorsorge verwendet wird. Der Erwerb einer altersgerechten Wohnung statt eines grösseren Eigenheims wie vorliegend stellt nach der Rechtsprechung des Steuergerichts denn Vorsorge dar (vgl. KSG vom 2.4.2001, ST/00000102). Unbestritten ist des Weiteren das vorgerückte Alter der Rekurrenten mit 73 Jahren im Jahr der Veräusserung (2015). Umstritten ist dagegen die Berechnung des Erlöses in Prozenten. Während die Rekurrenten den Gesamterlös beachtet haben wollen, hat das Steueramt nur den nicht reinvestierten Gewinn bzw. den freien Erlös berücksichtigt, weil die Rekurrenten für den investierten Gewinn nicht einen Aufschub und die Rentensatzbesteuerung verlangen könnten wegen des daraus resultierenden sog. double dips bzw. der Erzielung eines doppelten Vorteils.

Die Ausführungen der Rekurrenten vermögen indessen durchaus zu überzeugen. Der Rentensatz soll nach Ansicht des Gesetzgebers wie gesehen nur gewährt werden, wenn ein erheblicher Teil des Gesamtvermögens, d.h. 25 %, zum Zweck der Vorsorge verwendet wird. Dies ist vorliegend entgegen der Auffassung des Steueramtes aufgrund der Unterlagen und Angaben der Rekurrenten der Fall. Mehr als 25 % des Vermögens der Rekurrenten wurden in die neue Wohnung investiert. Die Interpretation des Steueramtes widerspricht denn dem Wortlaut des Gesetzes. Ein sog. double dip bzw. ein Missbrauch ist hier nicht auszumachen. Nur für den freien Erlös abzüglich des Besitzesdauerabzugs (vgl. § 57 StG) ist die Rentensatzbesteuerung zu gewähren. Der Rekurs erweist sich nach dem Gesagten als begründet.

3.3 Was das Steueramt weiter dagegen eingewendet hat, kann zu keinem andern Ergebnis führen. Dass die Rekurrenten doppelt profitieren würden, ist nicht ersichtlich. Sie haben den Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft GB Nr. 0001 in die neue Eigentumswohnung am O-Weg investiert. Dass dieses Vorgehen der Altersvorsorge dient, ist vom Steueramt nicht bestritten worden. Dass im Weiteren die Berechnung des prozentualen Anteils des verkauften Anteils am Gesamtvermögen nur unter Berücksichtigung des steuerbaren Gewinns möglich sein soll, ist so vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. § 58 Abs. 3 StG nennt den Erlös und nicht den steuerbaren Gewinn. Die Anwendung des Rentensatzes auf dem Restgewinn ist anhand der gesetzlichen Grundlagen nicht ausgeschlossen. Auch ist nicht erkennbar, dass ein aufgeschobener Grundstücksgewinn die vorliegende Berechnungsgrundlage des freien Erlöses verändern würde. Es ist denn der Verkaufserlös zu berücksichtigen (1,595 Mio. Franken bzw. je CHF 797'500), welcher sich aus dem Verkaufspreis der Liegenschaft (2,165 Mio. Franken) abzüglich der darauf lastenden Schuld (CHF 570'000) ergibt. Dieser Erlös ist sodann dem unbestritten gebliebenen Gesamtvermögen vor dem Verkauf der Liegenschaft gegenüberzustellen (Ehemann; CHF 1'998'819; Ehefrau: CHF 1'729'503; vgl. auch KSGE 2010 Nr. 12). Dies ergibt hier einen prozentualen Anteil am Vermögen von wie gesagt über 25 %, mithin 39,9 % beim Ehemann und 46,1 % bei der Ehefrau. Daran ändert nichts, wenn vom Verkaufserlös (je CHF 797'500) der aufgeschobene Gewinn (je CHF 189'738) abgezogen würde. Dass das Steueramt in diesem Zusammenhang nur den steuerbaren Gewinn heranzieht, ist nach dem Gesagten indes nicht zutreffend. Diese Auffassung ist auch nicht weiter belegt worden; das Steueramt hat vorliegend keine materielle Vernehmlassung eingereicht. Im Übrigen kann

das von den Parteien erwähnte Steuergerichtsurteil vom 13. Januar 1992 (publ. in Steuerpraxis 1992 Nr. 4) nicht ohne weiteres auf die hier anwendbaren Gesetzesbestimmungen übertragen werden. Dies gilt auch für das Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 4. Februar 2015 (810 14 334), welches insbesondere auch den erwähnten double dip bei Schuldzinsen zum Gegenstand hat. Schliesslich folgt ebenso wenig aus dem vom Steueramt angeführten Bundesgerichtsentscheid vom 14. Oktober 2009 (2C_308/2009) v.a. auch betreffend Ersatzbeschaffung, dass im vorliegenden Zusammenhang der Altersvorsorge eine enge Auslegung der massgeblichen Gesetzesbestimmungen angezeigt wäre.

Der Rekurs ist nach diesen Erwägungen gutzuheissen und der Rentensatz auf dem Grundstücksgewinn von je CHF 80'991 zu gewähren (Bemessungsgrundlage: CHF 149'983).

4. Bei diesem Verfahrensausgang sind keine Gerichtskosten zu erheben. Den Rekurrenten ist zulasten Staates eine Parteientschädigung von CHF 1'500 (inkl. Auslagen und MWST) zuzusprechen (§ 163 Abs. 4 StG; §§ 160 f. des Gebührentarifs, BGS 615.11).

Demnach widerkannt:

1. In Gutheissung des Rekurses wird der Rentensatz auf dem Grundstücksgewinn von je CHF 80'991 gewährt.

2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

3. Den Rekurrenten wird zulasten des Staates eine Parteientschädigung von CHF 1'500 (inkl. Auslagen und MWST) zugesprochen.

Im Namen des Steuergerichts

Der Präsident:

Der Sekretär:

Dr. Th. A. Müller

W. Hatzinger

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Bundesgericht (Adresse: Schweizerisches Bundesgericht, 1000 Lausanne 14) Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angaben der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

- Vertreter der Rekurrenten (eingeschrieben)
- VB Solothurn (mit Steuerakten)
- KStA, Recht und Gesetzgebung
- Finanzdepartement
- Steuerregisterführer der EG

Expediert am:

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