

SO_GERICHTE SGSTA.2018.49 vom 1. Juli 2019

SO Obergericht, 2019-07-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGSTA.2018.49

FR: SO_GERICHTE SGSTA.2018.49 du 1 juillet 2019

IT: SO_GERICHTE SGSTA.2018.49 del 1 luglio 2019

Regeste

Grundstückgewinnsteuer, Steuerobjekt, Erwerbspreis, § 48 Abs. 1 lit. a, § 55 Abs. 4 StG. Bei der Bestimmung des Erwerbspreises bzw. des Verkehrswerts des Grundstücks vor 30 Jahren ist die statistische Methode resp. ein objektivierter Wert massgebend. In casu kein Nachweis der Beseitigung von Altlasten.

Erwägungen

E. 1

der Veräusserer. Grundstücksgewinn (Steuerobjekt) ist gemäss § 53 Abs. 1 StG die Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen). Als Erlös gelten alle Leistungen des Erwerbers, mit Ausnahme von Nutzniessung und Wohnrecht, wobei Sachleistungen zum Verkehrswert, wiederkehrende Leistungen zum Barwert angerechnet werden (§ 54 Abs. 1 StG). Die Anlagekosten setzen sich zusammen aus dem Erwerbspreis und den Aufwendungen. Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers. Ist der Erwerbspreis nicht feststellbar, so gilt als solcher der Verkehrswert im Zeitpunkt der letzten steuerbegründenden Veräusserung. Liegt der Erwerb mehr als 30 Jahre zurück, so bestimmt sich der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert des Grundstückes vor 30 Jahren, wenn kein höherer Erwerbspreis nachgewiesen wird (§ 55 Abs. 1, 3 und 4 StG). Als Aufwendungen gelten gemäss § 56 Abs. 1 StG die Kosten für Erschliessung, Bauten, Umbauten und andere dauernde Verbesserungen, die eine Wertvermehrung des Grundstückes bewirkt haben, Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren sowie Beiträge für Bodenverbesserungen und die Kosten und Abgaben, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Provisionen und Vermittlungsgebühren. Der steuerbare Gewinn wird nach einer Besitzesdauer von 5 Jahren um je 2 % für jedes weitere Jahr reduziert, höchstens um 50 % nach einer Besitzesdauer von 30 Jahren (§ 57 Abs. 1 StG). Massgebend ist der Steuersatz (gemäss Einkommenssteuertarif nach § 44 Abs. 2 StG), der sich für den Gewinn aus jeder Veräusserung allein ergibt (§ 58 Abs. 1 StG). 3.1 Strittig ist zunächst die Bestimmung des Erwerbspreises. Da der Erwerb mehr als 30 Jahre zurückliegt, ist gemäss § 55 Abs. 4 StG der Verkehrswert des Grundstückes vor 30 Jahren massgebend. Hierzu ist festzuhalten, dass die von der Veranlagungsbehörde angewendete Berechnungsmethode gängiger Praxis entspricht und schon mehrfach durch das Kantonale Steuergericht bestätigt worden ist (Grundsätzliche Entscheide des Steuergerichts KSGE 1989 Nr. 21; Steuergerichtsurteil SGSTA.2005.124 vom 19. Februar 2007). Die Feststellung des Verkehrswertes vor 30 Jahren ist naturgemäss mit einer gewissen Pauschalisierung und Objektivierung verbunden, kommt diese doch nur zum Zug, wenn der Erwerb mehr als 30 Jahre zurückliegt und kein höherer Erwerbspreis nachgewiesen wird (§ 55 Abs. 4 StG). Die Anwendung der statistischen Methode zur Feststellung des

Verkehrswertes vor 30 Jahren ist anerkannt und ergibt einen objektivierten Wert, welcher von den konkreten Einzelheiten des einzelnen Geschäfts wie Zahlungsbedingungen, wirtschaftlicher Situation der Parteien, etc. naturgemäss losgelöst ist. Die Veranlagungsbehörde hat zur Feststellung des Landwertes vor 30 Jahren 21 in den Akten befindliche Verkaufsgeschäfte aus dem Jahr 1987 berücksichtigt. Die Anzahl der beigezogenen Geschäfte erscheint für den vorliegenden Zweck als angemessen. Die in den Vergleichsgeschäften der relevanten Zeitperiode erzielten Preise pro Quadratmeter bewegen sich laut den beigezogenen Kaufverträgen zwischen CHF 20.00 und CHF 160.00. Mit der Annahme von CHF 150.00 für das unbebaute Land hat die Veranlagungsbehörde sich am Maximalwert der Vergleichspreise orientiert, und nicht etwa am Durchschnitt. Dadurch wurde einer gewissen Unsicherheit bezüglich Lage, Grösse und Eignung der betreffenden Grundstücke genügend Rechnung getragen. 3.2 Die vom Rekurrenten genannten Verkäufe von GB X Nr. 004 aus dem Jahr 1991 für CHF 500.00/m

E. 2

können an dieser Einschätzung nichts ändern. Zum einen ist der Vorinstanz zu folgen, dass die erwähnten Verkäufe drei bzw. vier Jahre später erfolgt sind. Zum anderen gesteht der Rekurrent selbst ein, dass die Y AG einen «Spitzenpreis» bezahlt hat (Ziff. 5 Rekurs vom 16. August 2018, in Bezug auf den Kauf von GB Nr. 004) und dass der Kaufpreis von GB Nr. 002 «wohl eher der Überbaumöglichkeit entsprechend» war; dass es sich also um ausserordentliche Geschäfte handelte. Ausserordentliche «Spitzenpreise», welche sich beispielsweise aufgrund eines ortsgebundenen Projektes eines Investors durchaus ergeben können, sind ebenso zurückhaltend zu berücksichtigen, wie ausserordentlich tiefe Preise, welche sich beispielsweise aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten der Verkaufspartei ergeben können. Hinzu kommt, dass die vorgebrachten Rechtsgeschäfte unbestrittenermassen drei bzw. vier Jahre später erfolgt sind, so dass die Vergleichbarkeit mit dem hier relevanten Zeitpunkt nicht mehr gegeben ist. Nach allgemeiner Lebenserfahrung genügen drei bis fünf Jahre durchaus, um auf dem Immobilienmarkt erhebliche Preisveränderungen zu bewirken, gerade wie hier in den 80er Jahren. 3.3 Auch die weiteren Vorbringen des Rekurrenten lassen keine Fehler bei der Veranlagung erkennen. Soweit der Rekurrent in der Replik die Unterschiede zur Besteuerung des offenbar ebenfalls im Jahr 2017 angeblich mit einem ähnlichen hohen Gewinn verkauften Grundstücks GB Nr. 003 bemängelt, fehlen diesbezüglich ausser den Veranlagungen der Grundstückgewinnsteuer jegliche weiteren Angaben oder Belege, so dass eine diesbezügliche Überprüfung nicht möglich ist. Der Rekurrent begründet auch in keiner Art und Weise, was die konkreten Auswirkungen auf das hier relevante Geschäft sind oder sein könnten. Da die Behauptungs- und Beweislast für steuermindernde Tatsachen beim Steuerpflichtigen liegt, geht dies zu seinen Lasten und er kann aus dem entsprechenden Ausführungen nichts für sich ableiten. Soweit er schliesslich die «Bestrafung höherer Bodenpreise» bemängelt, welche das System mit sich bringe, so richtet sich seine Kritik gegen die steuerliche Progression, wonach höhere Einnahmen/Gewinne höher besteuert werden. Diese ist jedoch vorliegend nicht Prozessthema und kann nicht im Rahmen eines Rekurses gegen eine Grundstückgewinnsteuerveranlagung angefochten werden. 4. Der Rekurrent möchte zudem nachträglich in Rechnung gestellte Kosten für die Beseitigung von Altlasten berücksichtigt haben. Er reicht dazu mit der Replik eine tabellarische Aufstellung ein, worin verschiedene Leistungen zwischen Oktober 2017 und September 2018 erwähnt sind. Weder ergibt sich daraus, wer diese Tabelle erstellt hat, noch ist daraus ersichtlich, welches Grundstück betroffen ist. Die Tabelle stellt auch keine Rechnung dar.

Eine Berücksichtigung kann vorliegend aus diesem Grund nicht erfolgen. 5. Der Rekurs erweist sich zusammenfassend als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind dem Rekurrenten die Verfahrenskosten aufzuerlegen, welche in Anwendung von § 150 Abs. 1 lit. a und b Ziff. 1 des Gebührentarifs vom 8. März 2016 auf CHF 1'800.00 festzusetzen sind (Grundgebühr: 1'000.00; Zuschlag: 800.00).

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