

SO_GERICHTE SGSTA.2021.41 vom 3. April 2023

SO Obergericht, 2023-04-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGSTA.2021.41

FR: SO_GERICHTE SGSTA.2021.41 du 3 avril 2023

IT: SO_GERICHTE SGSTA.2021.41 del 3 aprile 2023

Regeste

Grundstückgewinnsteuer, Anlagekosten. In casu kein Nachweis für einen höheren Erwerbspreis des Grundstücks vor 30 Jahren oder wertvermehrende Investitionen.

Erwägungen

E. 3

Aufl., Zürich 2016, VB zu Art. 109-121, N 100, S. 1249, mit Hinw. zu Praxis und Lehre). Das Kantonale Steueramt hat diese Praxis bei der Veranlagung von Grundstückgewinnen gebildet und im Solothurner Steuerbuch für die Öffentlichkeit festgehalten (vgl. Solothurner Steuerbuch, vorgeannt). Diese Praxis wurde vom Steuergericht des Kantons Solothurn als „gängige Praxis“ gewertet. Es liegt nun nicht im Ermessen der Steuerbehörde, von dieser „gängigen Praxis“ in Einzelfällen abzuweichen. Die festgelegte gängige Praxis beinhaltet insbesondere keine Option, statt der anerkannten Berechnung mittels einer sog. „Rückwärtsberechnung“ (wie sie der Rekurrent vorschlägt) zu Gunsten des Steuerpflichtigen vom Berechnungsschema abzuweichen. Damit würde die Steuerbehörde das verfassungsmässige Gleichbehandlungsprinzip verletzen. Das Steuergericht hat bereits früher entschieden, dass mit der Anwendung eines Berechnungsschemas zur Bestimmung des Gebäudewertes für die Grundstückgewinnsteuer ein gewisser Schematismus unvermeidlich ist (vgl. KSG vom 19.2.2007, SGSTA.2005.124, Erw. 3). Damit ist die publizierte Berechnung zur Ermittlung des Grundstückgewinns weiterhin zu schützen. 3.2.3 Mit der Verwendung des im Grundbuch verzeichneten Gebäudeversicherungswerts 1975 von Fr. 77'200.00 hat die Behörde zu Recht auf den geschäftsnächsten offiziell publizierten Schätzbetrag abgestellt. Der Rekurrent hat mit seinen Argumenten weder einen höheren Erwerbspreis nachgewiesen noch hat er für die von ihm behaupteten angeblichen wertvermehrenden Aufwendungen seines Vaters und seiner Grosseltern in den „70er und 80er Jahren“ die ihm obliegenden Beweise erbracht. Er hat dazu gar nichts eingelegt. Seine Ausführungen zur in diesen Jahren stattgefundenen angeblichen umfassenden Renovation des Hauses sind nirgends belegt. Es erstaunt auch, dass nach den angeblich umfassenden Renovationen in den 70er und 80er Jahren die Voreigentümer des heutigen Rekurrenten keine Neuschätzung des Gebäudes verlangt hatten, wozu sie berechtigt gewesen wären (vgl. § 23 des Gebäudeversicherungsgesetzes). Heute fehlen nun eine Neuschätzung wie auch Belege für angebliche wertvermehrende Investitionen, für welche der Rekurrent beweispflichtig wäre (vgl. Zweifel et al., Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, Zürich 2021, § 10, Ziff. 1.4, S. 320). 3.2.4 Auch die Ausführungen zum angeblichen überproportionalen Anstieg der Immobilienmarktpreise in den Jahren von 1976 bis 1990 mit anschliessender Baisse (1990 bis 1996) können im konkreten Fall nicht als Grundlage für eine Erhöhung des Anlagewertes der Immobilie vor 30 Jahren dienen. Bei diesen Angaben handelt es sich um theoretische Überlegungen zur Volkswirtschaft in der Schweiz

als Ganzes. Im vorliegenden Fall geht es aber um eine einzelne Liegenschaft in Y., also in der Region X., wo die Immobilienpreise auch in Zeiten nachlassender Konjunktur ganz allgemein überdurchschnittlich hoch waren. Die Behauptung, dass in der Zeit der angeblichen massiven Preissenkungen im Immobilienbereich in den Jahren 1990 bis 1996 im fraglichen Haus keine wertvermehrenden Investitionen vorgenommen worden seien, ist nicht belegt. Wie das Kantonale Steueramt in seiner Vernehmlassung vom 31.1.2022 richtig ausführt, verwendet die Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) einen schweizweit anerkannten Baukostenindex als Grundlage zur Ermittlung der Versicherungswerte. Dieser verwendete Zürcher Baukostenindex gilt schweizweit als Referenz und wurde bereits vor 30 Jahren verwendet. Dieser Index gibt die Baukostenentwicklung korrekt wider. Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass die Landpreise im vorliegenden Fall separat ermittelt wurden. Diese Schätzwerte hat der Rekurrent nicht bemängelt und das Steuergericht hat keinen Anlass, auf diese zurückzukommen. 3.2.5 Der von der Steuerbehörde gestützt auf den Gebäudeversicherungswert 1975 von Fr. 77'200.00 ermittelte Anlagewert vor 30 Jahren des fraglichen Grundstücks mit Fr. 945'000.00 liegt im Rahmen des rechtmässigen Schätzungsrahmens und des rechtsgleichen Vorgehens der Steuerbehörde. Die Feststellungen und Berechnungen liegen im Rahmen des naturgemäss gegebenen Ermessensrahmens der Pauschalierungen. Sie kommen zu nachvollziehbaren und objektiven Schlussfolgerungen im vorliegenden Einzelfall. Der Rekurrent hat keinerlei Beweise für wertvermehrnde Investitionen vorgelegt und dafür wäre er beweispflichtet. Der Rekurrent hat insbesondere auch keinen höheren Erwerbspreis gemäss § 55 Abs. 4 StG nachgewiesen. 4. Demzufolge ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden darf. Die Gerichtskosten, die nach den §§ 3 und 150 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 1'000.00 festzusetzen sind (Grundgebühr, kein Zuschlag), obliegen dem Rekurrenten, welcher überdies keinen Anspruch auf Parteikostenersatz hat.

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