

ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2013.34 vom 13. Mai 2014

ZH Steuerrekursgericht, 2014-05-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_GR.2013.34

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2013.34 du 13 mai 2014

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2013.34 del 13 maggio 2014

Regeste

Abweichungen von der "Normfrist" von zwei Jahren für die Ersatzbeschaffung selbstbewohnten Wohneigentums erfordern, dass zwischen Veräusserung der Erstliegenschaft und Ersatzobjekt ein adäquater Kausalzusammenhang besteht. Dieser entfällt, wenn die Überschreitung der Normfrist durch berufsbedingte Sonderwünsche der Pflichtigen (separater Raum für Naturheilpraxis) verursacht wurde.

Erwägungen

E. 2

a) Vorliegend veräusserten die Pflichtigen ihre Liegenschaft in D am ... 2009. Dafür wurde ihnen eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. 61'240.- auferlegt, welche rechtskräftig ist und bezahlt wurde. Am ... 2013 erwarben die Pflichtigen eine Stockwerkeinheit an der ...-Strasse in F. Am 7. April 2013 stellten sie das Gesuch um Rückerstattung der Grundstückgewinnsteuer aufgrund einer Ersatzbeschaffung. b) Nach der Veräusserung der Liegenschaft in D bezogen die Pflichtigen eine Mietwohnung an der ...strasse in G. Wann sie die Mietwohnung verliessen und in die Liegenschaft an der ...-Strasse in F einzogen, ist unbekannt. Aus den Akten ersichtlich ist, dass die Pflichtigen im Zeitpunkt ihres Revisionsgesuchs vom 7. April 2013 noch die Mietwohnung in G bewohnten. Mithin waren die Voraussetzungen für einen Steu- eraufschub aufgrund einer Ersatzbeschaffung im Zeitpunkt ihres Revisionsgesuchs (sowie im Zeitpunkt der Einsprache) nicht erfüllt, hatten sie doch die Stockwerkeinheit in F noch nicht bezogen. Richtigerweise hätte somit die Finanzkommission D auf das Revisionsgesuch mangels Gültigkeit gar nicht eintreten dürfen. Ob die Pflichtigen durch die bezüglich des Beginns der Revisionsfrist falsche Auskunft der Gemeinde D sowie die materielle Behandlung des Revisionsgesuchs da- von abgehalten wurden, das gleiche Gesuch nochmals innert laufender Frist zu stellen und sich diesbezüglich auf den Grundsatz von Treu und Glauben berufen können, muss vorliegend indessen nicht erörtert werden. Das Gesuch um Steueraufschub we- gen Ersatzbeschaffung ist, wie nachfolgend ausgeführt, auch aus materiellen Überle- gungen abzuweisen.

E. 3

a) Die Grundstückgewinnsteuer wird gemäss § 216 Abs. 1 StG von den Gewinnen erhoben, die sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben. Gemäss Art. 12 Abs. 3 lit. e des Bundesgesetzes über die Harmoni- sierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 2 GR.2013.34

- 5 - und § 216 Abs. 3 lit. i StG wird die Steuer aufgeschoben bei Veräusserung einer dau- ernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Ei- gentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau

einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft im Kanton Zürich bzw. in der Schweiz verwendet wird. b) Bei der Festlegung, welche Frist als "angemessen" zu betrachten ist, steht den Kantonen ein Freiraum offen (BGr, 7. Juni 2005, StE 2005 A 23.1 Nr. 1; vgl. auch ZBJV 2005, 714). Entsprechend dieser Möglichkeit ist im Kanton Zürich keine genaue Frist festgesetzt worden, sondern wird unter "angemessener" Frist im Sinn von § 216 Abs. 3 lit. i StG eine Frist von zwei Jahren im Sinne einer Unbedenklichkeitsfrist angesehen. Die Frist kann unter Umständen auch länger sein. Wesentlich ist hingegen, dass zwischen der Veräusserung und der Ersatzbeschaffung ein adäquater Kausalzusammenhang besteht. Dabei kommt der zeitlichen Abfolge der Handänderungen eine gewichtige Bedeutung zu, denn eine adäquate Kausalität ist regelmässig desto eher anzunehmen, je näher die beiden Handänderungen zeitlich aufeinander folgen. Zu berücksichtigen sind jedoch darüber hinaus sämtliche Umstände des Einzelfalls sowie die konkreten Verhältnisse des Steuerpflichtigen, die zu einer Durchbrechung oder umgekehrt zu einer Verstärkung des adäquaten Kausalzusammenhangs beitragen können (VGr, 19. November 1997 = ZStP 1998, 141; VGr, 28. August 1996, SR.96.00025; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 216 N 266 und N 280). c) Die Tatsachen, welche den adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der steuerauslösenden Handänderung und dem Erwerb einer Ersatzliegenschaft belegen, sowie jene, die eine Unterbrechung der Unbedenklichkeitsfrist von zwei Jahren zur Folge haben können, sind – zumal sie den Pflichtigen von der Steuer befreien – vom hierfür beweisbelasteten Steuerpflichtigen kraft seiner Mitwirkungspflicht (§§ 133 und § 135 in Verbindung mit § 206 StG) hinsichtlich Bestand und Umfang nachzuweisen. Diesen Nachweis hat er durch eine substantiierte Sachdarstellung anzutreten, die spätestens innerhalb der Rekursfrist vorgetragen werden muss (RB 1964 Nr. 68, 1975 Nrn. 54, 55, 64 und 82, 1976 Nr. 77, 1977 Nr. 60, 1978 Nr. 71 am Ende, 1981 Nr. 90). Als substantiiert gilt eine Sachdarstellung, die hinsichtlich Art, Motiv und Rechtsgrund alle Tatsachenbehauptungen enthält, die ohne weitere Untersuchung, aber unter Vorbehalt der Beweiserhebung die rechtliche Würdigung der geltend gemachten Steuerbefreiung erlaubt. Bei ungenügender Substanziierung hat die Rekurskommission nicht von Amtes wegen eine Untersuchung durchzuführen, um sich die fehlenden Grundlagen zu beschaffen (RB 1975 Nr. 64, 1981 Nr. 90, 1987 Nr. 35). Eine unvollständige Sachdarstellung kann nicht im Beweisverfahren nachgeholt werden (RB 1964 Nr. 68, 1973 Nr. 35, 1976 Nr. 26, 1980 Nr. 69). Zur Mitwirkung des Steuerpflichtigen gehört ferner die Beschaffung oder Bezeichnung von Beweismitteln, anhand derer sich die Richtigkeit des dargelegten Sachverhalts ergibt (Zweifel, Die Verfahrenspflichten des Steuerpflichtigen im Steuereinschätzungsverfahren, ASA 49, S. 518). Kommt der Steuerpflichtige diesen Anforderungen nicht nach, so hat die Steuerprivilegierung zu unterbleiben (vgl. RB 1980 Nr. 72).

E. 4

a) Die Pflichtigen führen aus, es sei im Zeitpunkt der Veräusserung der Liegenschaft in D am ... 2009 klar gewesen, dass sie ohne Verzug ein neues Eigenheim kaufen würden. Damals hätten sie geplant, in einem Neubau der Eltern des Pflichtigen in H ein Eigenheim zu erwerben. Mit ein Grund für den Verkauf der Liegenschaft in D sei damals die berufliche Neuausrichtung der Pflichtigen als selbständige Naturheilpraktikerin gewesen, wofür sie einen zusätzlichen Raum, wenn möglich mit separatem Eingang, gebraucht habe. Deswegen sei als neues Objekt von Anfang an nur eine

E. 5

Schliesslich berufen sich die Pflichtigen auf Treu und Glauben, indem sie sinngemäss geltend machen, die Schreiben des Steueramts D hätten ihnen die Vorstellung vermittelt, ihr Vorgehen erfülle die Voraussetzungen für einen Steueraufschub aufgrund einer Ersatzbeschaffung. Inwiefern das Steueramt D den Pflichtigen irgendwelche Zusicherung gemacht haben sollte, ist nicht ersichtlich. Im Gegenteil wurden sie im Schreiben der Gemeinde D vom 22. August 2011 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Frist von zwei Jahren in der Rechtsprechung – Einzelfallgerechtigkeit 2 GR.2013.34

- 10 - vorbehalten – als angemessen erscheine. Im zweiten Schreiben, welches vom 8. November 2011 datiert, machte die Gemeinde D gar keine Aussagen betreffend die Erfolgsaussichten der Pflichtigen, sondern wies sie zu Recht darauf hin, dass eine abschliessende Beurteilung ihres Gesuchs nur aufgrund der konkreten Umstände und der eingereichten Unterlagen erfolgen könne. Auch ist nicht ersichtlich, inwiefern die Pflichtigen im Vertrauen auf allfällige Aussagen der Gemeinde nachteilige Dispositionen getroffen hätten.

E. 6

Aufgrund dieser Erwägungen ist der Rekurs abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Pflichtigen aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG). Der Gemeinde D ist mangels besonderen Aufwands keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 152 StG i.V.m. § 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/6. September 1987).

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