

ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2013.39 vom 29. April 2014

ZH Steuerrekursgericht, 2014-04-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_GR.2013.39

FR: ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2013.39 du 29 avril 2014

IT: ZH_STEUERREKURSGERICHT GR.2013.39 del 29 aprile 2014

Regeste

Steueraufschub infolge von betrieblicher Ersatzbeschaffung. Ein Grundstück, das von einer kirchlichen Stiftung zu Vorzugskonditionen an finanzschwache Personen vermietet und gegen ein zur Wohnnutzung besser geeignetes abgetauscht wird, stellt betriebliches Anlagevermögen dar. Davon ausgenommen ist ein gewerblich genutztes Geschoss beim abgetauschten Grundstück. Rückweisung an Veranlagungsbehörde zur Ermittlung von Veräusserungserlös und reinvestiertem Betrag.

Erwägungen

E. 2

GR.2013.39

- 3 -

E. 3

Subeventualiter sei die Angelegenheit zur genauen Festlegung der Grundstücksgewinnsteuer auf dem Ladenlokal und zur Vornahme weiterer Abklärungen an das Steueramt der Stadt C zurückzuweisen." Namens der Stadt C beantragte die Kommission für Grundsteuern am

E. 4

a) Steueraufschub wird nur in dem Umfang gewährt, wie der Veräusserungserlös in eine Ersatzliegenschaft reinvestiert wird. Sind die Anlagekosten für das Ersatzobjekt tiefer als der Veräusserungserlös für die bisher selbst genutzte Liegenschaft, wird der Grundstücksgewinn nach der sog. absoluten Methode im Umfang des Differenzbetrags besteuert (BGE 130 II 202 = StE 2004 B 42.38 Nr. 24 = StR 2004, 467 = ZStP 2004, 135; RB 2003 Nr. 103 = StE 2004 B 42.38 Nr. 23 = StR 2003, 770 = ZStP 2003, 156; Reich, S. 520; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 216 N 272 ff.; vgl. auch Felix Richner, Ersatzbeschaffung von selbstgenutztem Wohneigentum, ZStP 2010, S. 283 ff.). b) Aufgrund ihrer nach dem Gesagten unzutreffenden Rechtsauffassung hat die Rekursgegnerin nur den Verkaufserlös für die Liegenschaft ...strasse 66 ermittelt und dabei – offenbar ohne weitere Untersuchung, denn der Tauschvertrag liegt nicht bei den Akten – auf die Angaben der Stiftung abgestellt. Hinsichtlich der Anlagekosten für das Ersatzobjekt hat sie ebenfalls keine näheren Abklärungen vorgenommen. Entgegen dem Eventualantrag der Stiftung geht es nicht an, schematisch für 1/5 der abgetauschten Liegenschaft eine Grundstücksgewinnsteuer zu erheben und für die übrigen 4/5 aufzuschieben. Im Entscheid GR.2012.47 vom 22. April 2013 hat sich das Steuerrekursgericht zum Umfang des Steueraufschubs bei der Ersatzbeschaffung einer Wohnliegenschaft ausgesprochen und

erkannt, falls es sich beim Ersatzgrundstück um eine gemischt genutzte Liegenschaft handle, seien die auf das Gewerbe und die Wohnnutzung entfallenden Anteile nach objektiven Grundsätzen individuell zu ermitteln. Dabei hat das Gericht sowohl eine Aufteilung nach Flächen als auch eine Formelbewertung, wie sie für die Besteuerung des Eigenmietwerts und Vermögenssteuerwerts zum Zug kommt, für unzulässig befunden. Sodann enthalten die Akten keinerlei Angaben zum Betrag, den die Stiftung in die Liegenschaft ...strasse 35 reinvestiert hat. Neben dem nicht aktenkundigen An- 2 GR.2013.39

- 8 - rechnungspreis beim Erwerb, der Anhaltspunkte für den Verkehrswert geben könnte, fehlen auch nähere Angaben zur Renovation, den die Stiftung nach dem Tauschgeschäft durchgeführt hat. Denn wie das Steuerrekursgericht im erwähnten Entscheid GR.2012.17 erwogen hat, sind im Zusammenhang mit dem Erwerb vorgenommene wertvermehrnde Aufwendungen beim Ersatzobjekt zum reinvestierten Betrag hinzuzurechnen. Die genannten Untersuchungsmängel sind als schwerwiegende Verfahrensfehler zu würdigen, zu deren Behebung die Sache nach § 206 StG i.V.m. § 149 Abs. 3 StG zur weiteren Untersuchung und zum Neuentscheid an die Kommission für Grundsteuern zurückzuweisen ist.

E. 5

Obwohl der Prozessausgang noch offen ist, obsiegt die Stiftung im Licht der Erwägungen weitgehend. Unter diesen Umständen und wegen der von der Vorinstanz zu vertretenden Untersuchungsmängel rechtfertigt es sich, die Kosten des Rekursverfahrens zu 1/10 der Rekurrentin und zu 9/10 der Rekursgegnerin aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG). Ferner steht der Rekurrentin eine reduzierte Parteientschädigung im angemessenen Betrag von Fr. 3'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu (§ 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.