



Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

Entscheid vom 31. Mai 2018

Mitwirkende

Dr. Markus W. Stadlin (Vorsitz), lic. iur. Nicole Gutzwiller Wetzler, Dr. Ursula Schneider-Fuchs, lic. iur. Debora von Orelli, lic. iur. Adrian Rüegg, lic. iur. Nadia Tarolli und lic. iur. Marc Jordan (Gerichtsschreiber)

Parteien

X AG

[...]

vertreten durch A AG,

[...]

gegen

Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt

Fischmarkt 10, 4001 Basel

Gegenstand

Grundstückgewinnsteuer 2014/001 der Liegenschaft C, Basel (Stockwerkeigentumsparzelle D) und 2014/002 der Liegenschaft C, Basel (Stockwerkeigentumsparzelle E)

(Kostenverteilung im Rekursverfahren, § 170 StG)

Sachverhalt

- A. Nachdem die Rekurrentin, die X AG, zweimal gemahnt worden war, die Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer 2014/001 und 2014/002 der Liegenschaft C in Basel abzugeben, wurde sie mit amtlichen Einschätzungen vom 10. Juni 2015 für die Grundstückgewinnsteuer 2014/001 und 2014/002 veranlagt. Mit vorgenannten Verfügungen veranlagte die Steuerverwaltung betreffend die Grundstückgewinnsteuer 2014/001 (Stockwerkeigentumsparzelle D) einen steuerbaren Gewinn von CHF 274'000.00 bzw. einen Steuerbetrag von CHF 82'200.00 und betreffend die Grundstückgewinnsteuer 2014/002 (Stockwerkeigentumsparzelle E) einen steuerbaren Gewinn von CHF 867'100.00 bzw. einen Steuerbetrag von CHF 276'235.50.

Die Rekurrentin reichte am 8. bzw. am 9. Juli 2015 die entsprechenden Steuererklärungen zur Grundstückgewinnsteuer 2014/001 und 2014/002 ein. Für die Grundstückgewinnsteuer 2014/001 der Liegenschaft C in Basel (Stockwerkeigentumsparzelle D) deklarierte sie (vor Verlustverrechnung) einen Grundstückverlust von CHF 103'857.00 und für die Grundstückgewinnsteuer 2014/002 der Liegenschaft C in Basel (Stockwerkeigentumsparzelle E) deklarierte sie (vor Verlustverrechnung) einen Grundstückgewinn von CHF 288'914.00. In den Steuererklärungen machte die Rekurrentin unter anderem eine Kaufprovision von CHF 29'000.00 sowie Verkaufsprovisionen von CHF 52'950.00 bzw. CHF 26'550.00 geltend.

- B. Aufgrund der innert der Rechtsmittelfrist nachgereichten Steuererklärungen sowie weiterer auf Nachfrage der Steuerverwaltung eingereichter Unterlagen bestätigte die Steuerverwaltung der Rekurrentin am 21. Juli 2015 die rechtzeitige Erhebung der Einsprache gegen die Ermessenstaxationen. Bis auf die Kaufs- und Verkaufsprovisionen seien die Deklarationen nicht zu beanstanden. Da es sich bei der Rekurrentin und dem rechnungsstellenden Architekturbetrieb, der G AG, um wirtschaftlich verbundene juristische Personen handle, seien die Kaufs- und Verkaufsprovisionen aufzurechnen. Die Steuerverwaltung forderte die Rekurrentin auf, innert 30 Tagen mitzuteilen, ob nach den vorgenommenen Aufrechnungen an den Einsprachen festgehalten werde. Am 22. Juli 2015, 17. August 2015 und am 29. April 2016 reichte die Rekurrentin, nunmehr vertreten durch die A AG, weitere Unterlagen ein und hielt damit an den Einsprachen fest.

Mit Einspracheentscheid vom 22. Februar 2017 hiess die Steuerverwaltung die Einsprachen insofern teilweise gut, als sie die in den nachgereichten Steuererklärungen zur Grundstückgewinnsteuer enthaltenen Aufwendungen, mit Ausnahme der

Kaufsprovision von CHF 29'900.00 (recte: CHF 29'000.00) sowie der Verkaufsprovision von CHF 52'950.00 bzw. CHF 26'550.00, akzeptierte und übernahm. In Bezug auf die vorgenannten, aufgerechneten Maklergebühren der G AG wies sie die Einsprache jedoch ab. Sie führte dazu aus, dass H sowohl als Organ der Rekurrentin als auch der G AG geamtet habe und somit die Maklerin nicht als unabhängige Dritte zu betrachten sei. Der Grundstückverlust zur Grundstückgewinnsteuer 2014/001 wurde neu auf CHF 72'552.00, der Grundstückgewinn zur Grundstückgewinnsteuer 2014/002 neu auf CHF 348'852.00 (nach Verlustrechnung auf CHF 276'300.00) und die Grundstückgewinnsteuer neu auf CHF 82'890.00 festgesetzt.

- C. Gegen diesen Entscheid richtet sich der vorliegende Rekurs vom 24. März 2017. Die Rekurrentin, wiederum vertreten durch die A AG, beantragt, es seien sowohl die beim Erwerb des Grundstücks bezahlte Kaufprovision als auch die bei der Veräusserung der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten bezahlten Verkaufsprovisionen steuermindernd zum Abzug zuzulassen. Dementsprechend sei der Grundstückverlust zur Grundstückgewinnsteuer 2014/001 auf CHF 102'073.00 und der Grundstückgewinn zur Grundstückgewinnsteuer 2014/002 auf CHF 291'830.00 festzusetzen. Darüber hinaus sei die resultierende Grundstückgewinnsteuer bei deren Bemessung steuermindernd in Abzug zu bringen.

In ihrer Vernehmlassung vom 21. Juni 2017 schliesst die Steuerverwaltung auf teilweise Gutheissung des Rekurses. Der Grundstückgewinn zur Grundstückgewinnsteuer 2014/001 sei neu auf CHF 0.00 und der Grundstückgewinn zur Grundstückgewinnsteuer 2014/002 sei neu auf CHF 276'300.00 festzusetzen; dies unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Rekurrentin.

Mit Replik vom 26. Juli 2017 erklärt sich die Rekurrentin teilweise mit den Vorgaben der Steuerverwaltung einverstanden. Die Rekurrentin beantragt neu, den Grundstückverlust zur Grundstückgewinnsteuer 2014/001 auf CHF 100'597.00 und den Grundstückgewinn zur Grundstückgewinnsteuer 2014/002 auf CHF 293'999.00 bzw. nach Verlustrechnung auf CHF 193'402.00 festzusetzen. Die Verfahrenskosten seien der Steuerverwaltung aufzuerlegen und der Rekurrentin sei eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

Mit Duplik vom 2. Oktober 2017 anerkennt die Steuerverwaltung die von der Rekurrentin replicando gestellten Anträge, lehnt den darüber hinausgehenden Antrag betreffend die Verteilung der Verfahrenskosten jedoch ab und beantragt, die ordentlichen und ausserordentlichen Kosten der Rekurrentin aufzuerlegen.

Auf die weiteren Vorbringen wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Eine mündliche Verhandlung hat nicht stattgefunden.

Erwägungen

1. Gemäss § 164 Abs. 1 des baselstädtischen Gesetzes über die direkten Steuern vom 12. April 2000 (StG) kann die betroffene Person gegen den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheides an die Steuerrekurskommission Rekurs erheben. Daraus ergibt sich deren sachliche Zuständigkeit zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses. Die Rekurrentin ist als Steuerpflichtige durch den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 22. Februar 2017 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Ihre Vertreterin ist gehörig bevollmächtigt. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 24. März 2017 (Datum des Poststempels) ist somit einzutreten.

2. a) aa) Nach Abschluss des Schriftenwechsels besteht hinsichtlich der steuerbestimmenden Faktoren zur Grundstückgewinnsteuer 2014/001 und 2014/002 zwischen den Parteien Einigkeit. Die Steuerverwaltung anerkennt mit Duplik vom 2. Oktober 2017 für den Verkauf der Liegenschaft C in Basel (Stockwerkeigentumsparzelle D) eine Provision in der Höhe von CHF 26'550.00 und für den Verkauf der Liegenschaft C, Basel (Stockwerkeigentumsparzelle E) eine Provision in der Höhe von CHF 52'950.00. Die Rekurrentin verzichtet mit Replik vom 26. Juli 2017 auf die Geltendmachung der Provision für den Kauf der Liegenschaft C, Basel in der Höhe von CHF 29'000.00 und auf den Abzug der resultierenden Grundstückgewinnsteuer vom Grundstückgewinn in der Höhe von CHF 58'020.00.

bb) Im Steuerrekursverfahren gilt die Oficialmaxime. Die Steuerrekurskommission ist nicht an die Parteianträge gebunden und muss das Recht von Amtes wegen anwenden (vgl. Zweifel/Casanova/Beusch/Hunziker, Schweizerisches Steuerverfahrensrecht, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2018, § 24 N 39). Sie hat mit anderen Worten die von den Parteien gestellten Anträge auf deren Rechtmässigkeit zu prüfen.

cc) Die seitens der Steuerverwaltung anerkannten Verkaufsprovisionen sind nachgewiesen und können gemäss § 106 Abs. 2 StG vom Veräusserungserlös in Abzug gebracht werden. Die Abzüge sind demnach als rechtmässig zu beurteilen. Nicht zu beanstanden ist ebenfalls der Verzicht der Rekurrentin auf die Geltendmachung der Provision beim Kauf des Grundstücks. Wie die Rekurrentin selber einräumt, liegen die Voraussetzungen mangels Vorhandensein eines Maklervertrages und eines Nachweises von Verkaufsbemühungen nicht vor. Weiter erweist sich der zurückge-

zogene Antrag der Rekurrentin betreffend die Berücksichtigung der Grundstückgewinnsteuer bei deren Bemessung als opportun. Wie die Steuerverwaltung zu Recht ausführt (vgl. Vernehmlassung der Steuerverwaltung vom 21. Juni 2017, E. II. 8. a)), ist - im Unterschied zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Vermeidung der interkantonalen Doppelbesteuerung beim Liegenschaftshändler - auf innerkantonaler Ebene von der Steuergesetzgebung keine solche Abzugsmöglichkeit vorgesehen. Demnach erweist sich die beantragte Lösung der Parteien als rechtmässig und den Anträgen ist zu folgen. Der Rekurs ist somit teilweise gutzuheissen. Auf weitere materielle Ausführungen kann somit verzichtet werden.

3. a) Strittig und zu prüfen bleibt demnach die Verlegung der Verfahrenskosten vor der Steuerrekurskommission. Die Rekurrentin beantragt, die Kosten des Verfahrens der Steuerverwaltung aufzuerlegen; dies unter gleichzeitiger Zusprechung einer Parteientschädigung zugunsten der Rekurrentin. Die Steuerverwaltung dagegen begehrt, dass die Verfahrenskosten trotz teilweiser Gutheissung des Rekurses der Rekurrentin aufzuerlegen seien.

b) aa) Laut § 170 Abs. 1 StG werden die Kosten des Verfahrens der unterliegenden Partei auferlegt. Wird der Rekurs teilweise gutgeheissen, werden sie anteilmässig aufgeteilt. Eine Anerkennung durch die Steuerverwaltung ist als Obsiegen, das Zurückziehen eines Antrags als Unterliegen der Rekurrentin zu werten. Der geldwerte Betrag für die von der Steuerverwaltung anerkannten Verkaufsprovisionen beläuft sich auf CHF 79'500.00. Der geldwerte Betrag der von der Rekurrentin zurückgezogenen Anträge betreffend die Kaufsprovision und den Abzug der Grundstückgewinnsteuer vom Grundstückgewinn beläuft sich auf CHF 87'020.00. Die Rekurrentin dringt somit zu knapp 50% mit ihren Anträgen durch.

bb) Entgegen dem Antrag der Steuerverwaltung ist von einer vollständigen Kostenauflegung an die Rekurrentin abzusehen. Die Argumentation der Steuerverwaltung beschränkte sich bis zur Vernehmlassung vom 21. Juni 2017 darauf, dass das Maklermandat infolge der personellen Verknüpfung einem Drittvergleich nicht standhalte. Seitens der Rekurrentin gab es keinen Anlass, weitere Unterlagen, wie beispielsweise tatsächliche Verkaufsbemühungen, ins Recht zu legen. In Bezug auf die Berücksichtigung der Grundstückgewinnsteuer beim Grundstückgewinn hat die Steuerverwaltung wiederum erst in der Vernehmlassung detaillierte Ausführungen gemacht und die Nichtberücksichtigung der Grundstückgewinnsteuer bei deren Bemessung begründet. Vor diesem Hintergrund ist eine vollständige Kostenauflegung zu Lasten der Rekurrentin nicht gerechtfertigt.

cc) Somit ist der Rekurrentin nach dem Ausgang des Verfahrens in Anwendung von § 170 Abs. 1 StG in Verbindung mit § 135 Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 sowie dem Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 und dem Reglement über die Gerichtsgebühren vom 11. September 2017 entsprechend dem Umfang des Obsiegens bzw. Unterliegens eine reduzierte Spruchgebühr von CHF 800.00 aufzuerlegen.

c) Nach § 170 Abs. 3 StG kann der teilweise oder ganz obsiegenden Partei für die notwendigen Kosten der Vertretung (§ 146 StG) resp. für ihr erwachsene notwendige und verhältnismässig hohe Kosten eine Parteientschädigung zugesprochen werden. Entsprechend dem Umfang des Obsiegens bzw. Unterliegens wird der Rekurrentin eine Parteientschädigung von CHF 1'000.00 inkl. Auslagen zuzgl. Mehrwertsteuer zugesprochen.

Beschluss

- ://:
1. In teilweiser Gutheissung des Rekurses wird der Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 22. Februar 2017 insofern aufgehoben, als der Grundstückverlust pro 2014/001 betreffend die Liegenschaft C, Basel (Stockwerkeigentumsparzelle D) auf CHF 100'597.00 und der Grundstückgewinn pro 2014/002 betreffend die Liegenschaft C, Basel (Stockwerkeigentumsparzelle E) auf CHF 293'999.00 (nach Verlustverrechnung auf CHF 193'402.00 festzusetzen ist.
 2. Die Rekurrentin trägt eine reduzierte Spruchgebühr von CHF 800.00.
 3. Die Steuerverwaltung hat der Rekurrentin eine Parteientschädigung in Höhe von CHF 1'000.00 inkl. Auslagen zuzgl. Mehrwertsteuer zu entrichten.
 4. Der Entscheid wird der Vertreterin der Rekurrentin und der Steuerverwaltung mitgeteilt.