Gegenstand



Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

Entscheid vom 30. Januar 2014

| Mitwirkende | Dr. Markus W. Stadlin (Vorsitz), Dr. Piera Beretta, lic. iur. Thomas Jaussi, Dr. Christophe Sarasin, Dr. Ursula Schneider-Fuchs und MLaw Rebecca Mühlebach (Gerichtsschreiberin) |
|-------------|--|
| Parteien | X AG [] vertreten durch lic. iur. A, Advokat, [] gegen Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt Fischmarkt 10, 4001 Basel |

(Steuerbemessung, § 7 Abs. 1 HStG)

Handänderungssteuer (Liegenschaft B und C, Basel)

Sachverhalt

A. Mit Kaufvertrag vom 4. Januar 2012 erwarb die Rekurrentin, die X AG, die Liegenschaften B und C in Basel von der D AG zu einem Kaufpreis von CHF 2'700'000.00. Gleichentags erfolgte die Anmeldung betreffend Handänderungssteuer. Entsprechend der Deklaration wurde eine Handänderungssteuer von CHF 81'000.00 entrichtet.

In Abweichung davon setzte die Steuerverwaltung in ihrer amtlichen Veranlagung vom 1. Februar 2012 einen Steuerwert von CHF 4'435'542.00 ein. Die Handänderungssteuer wurde auf CHF 133'066.00 festgesetzt.

B. Dagegen erhob die Rekurrentin mit Schreiben vom 21. Februar 2012 Einsprache. Sie beantragte, die Handänderungssteuer sei nach Massgabe des beurkundeten Kaufpreises von CHF 2'700'000.00 festzusetzen. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2012 reichte sie zudem eine Verkehrswert-Kurzbewertung der E vom 1. Oktober 2012 ein.

Mit Einspracheentscheid vom 19. April 2013 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen an, dass der eingeforderte Mieterspiegel unvollständig sei und es sich bei der Verkehrswert-Kurzbewertung nicht um ein neutrales Gutachten sondern ein Parteigutachten handle, welchem lediglich der Beweiswert einer eingehend begründeten Parteibehauptung zukomme. Somit sei der Nachweis, dass es sich um eine baufällige Liegenschaften handelt, nicht erbracht, weshalb von der amtlichen Veranlagung nicht abzuweichen sei.

C. Gegen diesen Entscheid richtet sich der vorliegende Rekurs vom 16. Mai 2013. Die Rekurrentin, vertreten durch lic. iur. A, Advokat, beantragt, die Handänderungssteuer entsprechend dem beurkundeten Kaufpreis von CHF 2'700'000.00, eventualiter auf der Grundlage eines Ertragswertes von CHF 3'474'234.86 zu veranlagen. Zudem beantragt die Rekurrentin die Einholung eines Expertengutachtens bei der neutralen Bewertungskommission.

In ihrer Vernehmlassung vom 29. Juli 2013 schliesst die Steuerverwaltung auf Abweisung des Rekurses. Dem Antrag auf Einholung eines Expertengutachtens verschliesst sie sich hingegen nicht.

Auf die Einzelheiten der Standpunkte der Parteien wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Ein zweiter Schriftenwechsel ist nicht angeordnet worden. 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 19. April 2013 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Ihr Vertreter ist gehörig bevollmächtigt. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 16. Mai 2013 (Datum des Poststempels) ist somit einzutreten.
- a) Die Rekurrentin beantragt unter o/e-Kostenfolge, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 19. April 2013 betreffend Handänderungssteuer aufzuheben und die Handänderungssteuer entsprechend dem beurkundeten Kaufpreis von CHF 2'700'000.00 zu veranlagen. Eventualiter sei die Handänderungssteuer auf der Grundlage des Ertragswertes von CHF 3'474'234.86 zu veranlagen. Zudem beantragt die Rekurrentin die Einholung eines Expertengutachtens bei der neutralen Bewertungskommission.
 - b) Es ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung für die Festlegung der Handänderungssteuer zu Recht auf den Ertragswert abgestellt hat oder ob vorliegend auf den Verkaufspreis abgestellt werden muss. Gegebenenfalls ist weiter zu prüfen, ob die Steuerverwaltung den Ertragswert korrekt berechnet hat.
- a) Gemäss § 1 des Gesetzes über die Handänderungssteuer vom 26. Juni 1996 (Handänderungssteuergesetz, HStG) unterliegen die zivilrechtlichen und im Gesetz aufgeführten wirtschaftlichen Handänderungen der Handänderungssteuer. Der Steuersatz beträgt drei Prozent und ist, soweit vom Gesetz nicht anders vorgesehen, vom Erwerber oder von der Erwerberin zu begleichen. § 7 Abs. 1 HStG sieht

vor, dass sich die Steuer nach dem Entgelt bemisst, welches für den Erwerb des Grundstücks vereinbart worden ist, mindestens aber nach dem zur Zeit des Erwerbs anwendbaren Steuerwert des Grundstückes gemäss § 46 StG. Demnach werden Grundstücke zum Verkehrswert bewertet, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann. § 50 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 (Steuerverordnung, StV) führt weiter aus, dass vermietete und verpachtete Grundstücke des Privat- und des Geschäftsvermögens zum Ertragswert bewertet werden. Dieser wird durch Kapitalisierung des Bruttoertrags mit dem Kapitalisierungssatz bestimmt. Der Bruttoertrag entspricht grundsätzlich dem bis zum Bemessungsstichtag erzielten Jahresertrag. Bei fehlender oder nur teilweiser Vermietung oder Verpachtung eines Grundstücks infolge Renovation oder anderer besonderer Umstände wird der Bewertung der durchschnittliche Jahresertrag der Vorjahre zugrunde gelegt oder, falls ein solcher fehlt, der ordentlicherweise erzielbare Jahresertrag.

- b) Gemäss § 153 Abs. 1 StG muss die steuerpflichtige Person alles tun, um eine vollständige und richtige Veranlagung zu ermöglichen. Nach § 153 Abs. 2 StG muss sie auf Verlangen der Steuerverwaltung insbesondere mündlich oder schriftlich Auskunft erteilen, Geschäftsbücher, Belege und weitere Bescheinigungen sowie Urkunden über den Geschäftsverkehr vorlegen. Betreffend die Beweislast gilt entsprechend der allgemeinen Regel im Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsverfahren, dass steuerbegründende oder -erhöhende Tatsachen von den Steuerbehörden, steuermindernde Tatsachen hingegen von den steuerpflichtigen Personen nachzuweisen sind (Blumenstein/Locher, System des schweizerischen Steuerrechts, Zürich 2002, S. 416; StRKE vom 19. März [2008-095], E. 3b, publ. in: BStPra 2/2010, S. 82). In der Rechtsprechung und Doktrin wird demnach die Beweislast für steuermindernde Tatsachen der steuerpflichtigen Person auferlegt. Wird kein entsprechender Beweis erbracht, so hat sie die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts vom 3. Juli 2006, E. 2.3, publ. in: BStPra 6/2007, S. 516).
- 4. a) Die Rekurrentin führt vorliegend an, dass es bei den von ihr gekauften Liegenschaften B und C um Abbruchliegenschaften handle. Daher sei für die Bemessung der Handänderungssteuer auf den Substanzwert der Liegenschaften abzustellen, welcher höchstens dem Kaufpreis von CHF 2'700.000.00 entspreche. Sie ist der Ansicht, bereits im Einspracheverfahren den Beweis erbracht zu haben, dass es sich um baufällige Liegenschaften handelt. Als Beleg für die Baufälligkeit der Liegenschaften hat sie diverse Schreiben des Gesundheitsdepartements Basel-Stadt betreffend eine Taubenplage an der Liegenschaft B, diverse Schreiben betreffend

Mietzinsherabsetzung sowie ein Gutachten "Verkehrswert-Kurzbewertung" der D vom 1. Oktober 2012 eingereicht. Weiter führt sie an, vergleichbare Grundstücke, wie namentlich das Nachbargrundstück [...], seien zu einem wesentlich niedrigeren Quadratmeterpreis veräussert worden. Zudem weist sie ausdrücklich darauf hin, dass sie einen vollständigen Mieterspiegel für das Jahr 2012 eingereicht habe, auch wenn die Steuerverwaltung dies anzweifle. Daher sei für den Fall, dass der Bemessung der Handänderungssteuer nicht der Kaufpreis zugrunde gelegt wird, auf die im Mieterspiegel für das Jahr 2012 festgehaltenen im Jahr 2012 erzielten Mietzinseinnahmen abzustellen und nicht auf die Einnahmen des Jahres 2009.

b) Die Rekurrentin hat als Beweismittel für die Baufälligkeit ihrer Liegenschaften diverse Schreiben betreffend Mietzinssenkungen eingereicht. Im Mietvertrag mit Herrn E vom 31. Januar 2008 für die Liegenschaft B wurde eine monatliche Nettomiete in Höhe von CHF 18'000.00 vereinbart, welche jährlich um CHF 300.00 erhöht wurde. Mit Nachtrag 1 zum Mietvertrag vom 31. Januar 2008 wurde am 30. März 2010 eine erste Mietzinsreduktion um CHF 2'600.00 vereinbart. Im Gegenzug zur Mietzinsreduktion hat sich der Mieter verpflichtet, die Unterhaltskosten künftig zu tragen. Wie hoch diese Unterhaltskosten sind, ist aus den Akten nicht ersichtlich, weshalb unklar bleibt, ob diese Senkung des Mietzinses eine tatsächliche Mietzinsreduktion darstellt. Als Beweis für den behaupteten desolaten Zustand der Liegenschaft taugt der Nachtrag 1 offensichtlich nicht. Mit vom 26. August 2011 datierten Nachtrag 2 zum Mietvertrag vom 31. Januar 2008 kam es zu einer weiteren Mietzinssenkung von CHF 3'200.00 pro Monat ab 1. Januar 2012. Gemäss der Präambel des Nachtrages verzögerte sich der für Januar 2012 geplante Abbruch der Liegenschaft um ein Jahr. Unter Ziffer 3 wird festgehalten, dass der Mieter davon Kenntnis nimmt, dass es sich beim Mietobjekt um eine Abbruchliegenschaft handelt. Daraus kann aber, entgegen der Ansicht der Rekurrentin, nicht geschlossen werden, dass sich die Liegenschaft in einem desolaten Zustand befand. Vielmehr sah sich die Vermieterin offenbar gezwungen, das geplante Neubauprojekt relativ kurzfristig um ein Jahr zu verschieben. Sie konnte nicht damit rechnen, innert nützlicher Frist einen Nachmieter für lediglich ein Jahr zu finden. Die Mietzinssenkung beruht somit darauf, dass der Mieter diesen Umstand ausnutzte. Ebenfalls gegen die Baufälligkeit der Liegenschaften spricht die Tatsache, dass der weitere Mieter der Rekurrentin, welcher die Liegenschaften C und F mietete, keine Mietzinssenkung verlangte. Zumindest findet sich hierauf kein Hinweis in den Akten. Somit kann auch mit dem Nachtrag 2 zum Mietvertrag vom 31. Januar 2008 der Nachweis für die Baufälligkeit der Liegenschaften nicht erbracht werden.

- c) Daher ist nachfolgend zu prüfen, ob der Beweis mit dem eingebrachten Kurzgutachten gelingt. Dieses Gutachten wurde von der D erstellt und von der Rekurrentin mit Schreiben vom 14. Dezember 2012 eingereicht. Die Rekurrentin veranlasste dieses Gutachten aufgrund einer Mitteilung der Steuerverwaltung, dass ein neutrales Gutachten eine neue Einschätzung bewirken könne. Beide Parteien haben im Rahmen des Steuerrekurskommissionsverfahrens bestätigt, dass als mögliche Gutachterin die neutrale Bewertungskommission Basel-Stadt genannt wurde. Ob es die Steuerverwaltung der Rekurrentin freistellte, einen beliebigen Gutachter zu benennen, ist nicht nachgewiesen. Unabhängig davon kann vorliegend nicht die Rede davon sein, dass der von der Rekurrentin gewählte Gutachter, G, neutral ist. Er steht seit mehreren Jahren im Auftragsverhältnis zur Verkäuferin. Diese Nähe zur Rekurrentin mag ihn daran hindern, vorliegend eine vom Verkaufspreis abweichende Schätzung zu erstellen. Es kann daher nicht auf das Gutachten abgestellt werden. Diese Beweislosigkeit hat vorliegend die Rekurrentin zu tragen, da die Baufälligkeit der Liegenschaften eine steuermindernde Tatsache darstellt.
- d) Die Rekurrentin macht nun geltend, die Steuerverwaltung habe den Untersuchungsgrundsatz bzw. den Grundsatz der freien Beweiswürdigung verletzt, indem sie das von ihr eingeholte Gutachten als ungenügend erachtete, aber kein eigenes Gutachten einholte. Wie die Rekurrentin zu Recht ausführt, gilt für die Steuerverwaltung der Untersuchungsgrundsatz. Allerdings gilt dieses Prinzip nicht uneingeschränkt, sondern es wird durch die Mitwirkungspflichten der Steuerpflichtigen relativiert. Vorliegend musste der anwaltlich vertretenen Rekurrentin bewusst sein, dass ein allfälliges Gutachten von einer neutralen Person zu erstellen ist und dass das Kriterium der Neutralität mit der Beauftragung der D nicht erfüllt ist. Mit der Beauftragung eines offensichtlich befangenen Gutachters wurde die Schatzung zu einem Parteigutachten. Da die Beibringung dieses Gutachtens unter die Mitwirkungspflichten der Rekurrentin fällt, kann der Steuerverwaltung kein Vorwurf daraus gemacht werden, dass sie nicht ein eigenes Gutachten in Auftrag gegeben hat.
- e) Weiter stellt die Rekurrentin den Antrag, die Steuerrekurskommission solle ein neutrales Gutachten einholen, sofern sie zum Schluss kommt, dass die eingereichten Unterlagen als Beweis für die Baufälligkeit der Liegenschaften nicht ausreichen. Ein solches Gutachten erübrigt sich vorliegend. Ein heute in Auftrag gegebenes Gutachten hat wenig Aussagekraft bezüglich der Baufälligkeit der Liegenschaften im Jahr 2012. Es ist davon auszugehen, dass der Unterhalt von Liegenschaften, welche ohnehin in absehbarer Zeit abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden sollen, aufs absolute Minimum beschränkt wird. Hinzu kommt, dass der angekündigte Abrisstermin bereits verstrichen ist. Zudem ist es die Aufgabe der Re-

kurrentin, dieses Beweismittel einzubringen, was ihr bereits im Einspracheverfahren und Rekursverfahren möglich gewesen wäre.

- 5. Eventualiter rügt die Rekurrentin, die Steuerverwaltung habe nicht auf den Mieterspiegel des Jahres 2012, sondern auf jenen des Jahres 2009 abgestellt. Somit würde der berechnete Wert der Liegenschaften nicht der Realität entsprechen. Zunächst ist festzuhalten, dass in diesem Zusammenhang der Vollständigkeit bzw. Unvollständigkeit des Mieterspiegels für die vorliegende Frage keinerlei Bedeutung zukommt. Daher ist darauf nicht näher einzugehen. § 50 Abs. 3 StV sieht vor, dass bei fehlender oder nur teilweiser Vermietung bzw. Verpachtung eines Grundstücks infolge Renovation oder anderer besonderer Umstände der Bewertung der durchschnittliche Jahresertrag der Vorjahre zugrunde gelegt wird. Vorliegend soll ein Neubau realisiert werden. Die kurzfristige Verschiebung des Baubeginns führte zu einer Mietzinsreduktion. Somit sind die besonderen Umstände erstellt. Die Berechnung des Ertragswertes mittels des Jahres 2009 wurde somit korrekt vorgenommen. Dass nicht auf das Jahr 2010 abgestellt wurde, liegt daran, dass diese Zahlen der Steuerverwaltung damals nicht vorgelegen haben.
- 6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Rekurrentin der Nachweis bezüglich des desolaten Zustands der Liegenschaften nicht gelungen ist. Gründe für ein durch die Steuerrekurskommission in Auftrag zu gebendes Gutachten liegen keine vor. Die Berechnung des Verkehrswertes der Liegenschaften wurde durch die Steuerverwaltung korrekt vorgenommen. Der Rekurs ist somit abzuweisen.
- 7. Nach dem Ausgang des Verfahrens ist der Rekurrentin 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 der Verordnung hierzu vom 4. März 1975 eine Spruchgebühr aufzuerlegen. Diese Spruchgebühr wird im vorliegenden Fall auf CHF 1'750.00 festgelegt.

Beschluss

- ://: 1. Der Rekurs wird abgewiesen.
 - 2. Die Spruchgebühr wird auf CHF 1'750.00 festgelegt.
 - 3. Die Kosten werden der Rekurrentin auferlegt.
 - 4. Der Entscheid wird dem Vertreter der Rekurrentin und der Steuerverwaltung mitgeteilt.