



Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

Entscheid vom 29. August 2011

Mitwirkende

lic. iur. Andreas Miescher (Vorsitz), Dr. Stefan Grieder,
lic. iur. Nicole Gutzwiller Wetzel, Dr. Peter Rickli,
Dr. Christophe Sarasin, Prof. Felix Uhlmann
und MLaw Andreina Biaggi (Gerichtsschreiberin)

Parteien

X AG
v.d. A,
[...]

gegen

Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt,
Fischmarkt 10, 4001 Basel

Gegenstand

Grundstückgewinnsteuer
(Liegenschaft B, Basel)

(Berechnung der Grundstückgewinnsteuer, § 106 StG)

Sachverhalt

- A. Die Rekurrentin, die X AG, verkaufte am 16. Oktober 2007 eine Eigentumswohnung mit 245/1000 Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft B in Basel sowie einen Autoeinstellplatz mit $\frac{1}{4}$ Anteil an 20/1000 Miteigentumsanteilen an dieser Liegenschaft zu einem Preis von CHF 990'000.00. Mangels Abgabe einer Steuererklärung musste die Rekurrentin nach zweimaliger erfolgloser Mahnung amtlich eingeschätzt werden.
- B. Gegen die amtliche Einschätzung erhob die Rekurrentin mit Schreiben vom 24. September 2008 Einsprache, welche die Steuerverwaltung mit Entscheid vom 8. Dezember 2008 teilweise guthiess. Neu setzte die Steuerverwaltung einen steuerbaren Gewinn von CHF 72'872.00 bzw. einen Steuerbetrag von CHF 21'840.00 fest. Bezüglich der Vermittlungsprovision wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab.
- C. Gegen den Einspracheentscheid vom 8. Dezember 2008 hat die Rekurrentin, vertreten durch die A, mit Schreiben vom 22. Dezember 2008 Rekurs erhoben. In ihrem Rekurs stellte die Rekurrentin den Antrag, den Entscheid bis zur Einreichung der definitiven Bauabrechnung, d.h. bis am 30. Dezember 2009, aufzuschieben. Ausserdem sei der steuerbare Gewinn auf CHF 0.00 festzulegen.

Diesem Sistierungsantrag wurde entsprochen. Mit Verfügung vom 30. November 2009 wurde die Sistierung bis am 15. Februar 2010 verlängert. Am 10. Februar 2010 reichte die Rekurrentin eine Schlussabrechnung ein, wobei sie von einem Verkaufspreis von CHF 1'070'354.00 und Anlagekosten von CHF 1'054'365.00 ausging, woraus nach Meinung der Rekurrentin ein Grundstückgewinn von CHF 15'989.00 und ein Grundstückgewinnsteuerbetrag von CHF 0.00 resultiere. Eingereicht wurde einerseits eine Abrechnung der C AG vom 18. Januar 2010 an die Rekurrentin, welche Generalunternehmerkosten von total CHF 3'106'528.70 auswies. Auch wurden drei Kontoblätter (Konto 1630 Objekt B, Basel) für die Jahre 2007 bis 2009 eingereicht. Die Rekurrentin macht geltend, dass ihr aus dem Neubau an der Liegenschaft B in Basel ein Gesamtverlust entstanden sei. Sie habe zwar alle vier Stockwerkeinheiten verkaufen können, doch seien die Kosten insgesamt höher als die dadurch erzielten Einnahmen. Als Nachweis reichte die Rekurrentin eine Aufstellung über den Gesamtverlust des Unterfangens ein.

In ihrer Vernehmlassung vom 23. März 2010 tritt die Steuerverwaltung für eine teilweise Gutheissung ein. Sie geht von einem Grundstückgewinn von CHF 58'600.00 bzw. einem Grundstückgewinnsteuerbetrag von CHF 17'580.00 aus.

Auf die Einzelheiten der Standpunkte 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 8. Dezember 2008 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 22. Dezember 2008 (Datum des Poststempels: 23. Dezember 2008) ist somit einzutreten.
2.
 - a) Die Rekurrentin beantragt, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 8. Dezember 2008 betreffend Grundstückgewinnsteuer für die Liegenschaft B in Basel aufzuheben und den Grundstückgewinn auf CHF 15'989.00 und den steuerbaren Gewinn auf CHF 0.00 festzusetzen.
 - b) Zu prüfen ist, ob die Steuerverwaltung zu Recht von einem Grundstückgewinn von CHF 58'600.00 bzw. einem Grundstückgewinnsteuerbetrag von CHF 17'580.00 ausgeht.
3.
 - a) Nach § 104 Abs. 1 StG wird die Grundstückgewinnsteuer erhoben von den Gewinnen, die sich aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privat- und Geschäftsvermögens der natürlichen und juristischen Personen sowie von Anteilen an solchen ergeben.
 - b) Gemäss § 106 StG gilt als Grundstückgewinn die Differenz zwischen dem Veräusserungsbetrag und dem Einstandswert (Abs. 1). Als Veräusserungserlös gilt der Verkaufspreis mit allen Nebenleistungen des Erwerbers abzüglich der mit der Veräusserung verbundenen Kosten (Abs. 2). Als Einstandswert gilt unter Vorbehalt von § 105 Abs. 2 StG der Erwerbsswert unter Berücksichtigung der mit dem Erwerb verbundenen Kosten und der wertvermehrenden Aufwendungen, soweit diese nicht bereits bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer angerechnet werden konnten (Abs. 3).
4.
 - a) Die Rekurrentin hat weder die mit dem Erwerb und der Veräusserung verbundenen Kosten noch die entsprechenden Aufwendungen beim Umbau der Liegenschaft hinreichend nachgewiesen. So hat sie keine definitive und vollständige Bauabrechnung eingereicht, obwohl sie diese mit Schreiben vom 5. Februar 2009 in

Aussicht gestellt hatte. Eingereicht wurde eine Schlussrechnung ohne Einzelposten. Die Kontoführungsblätter sind chronologisch geordnet und weisen im Wesentlichen Zahlungen an die C AG aus, die aber nicht weiter spezifiziert sind. Zudem enthalten die Rechnungen offensichtlich Posten, welche nichts mit der Grundstücksgewinnsteuer zu tun haben, wie etwa der Kostenvorschuss an die Steuerrekurskommission vom 29. Januar 2009. Wofür die Rekurrentin hingegen die C AG bezahlt hat, wird aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Die Rekurrentin ist somit ihren Mitwirkungspflichten kaum nachgekommen.

b) Sowohl die C AG als auch die Rekurrentin werden von Herrn D beherrscht. Bei der C AG ist Herr D der Präsident des Verwaltungsrates und Mitglied der Geschäftsleitung. Bei der Rekurrentin ist Herr D Mitglied des Verwaltungsrates. Aufgrund dieser personellen Verflechtungen zwischen diesen beiden Aktiengesellschaften wäre eine komplette Bauabrechnung notwendig, um feststellen zu können, welche Leistungen unter dem Titel „C AG“ im Konto 1630 Objekt B, Basel abgegolten und verbucht wurden. Diese Bauabrechnung wurde jedoch durch die Rekurrentin nicht eingereicht.

c) Die Steuerverwaltung beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 23. März 2010 den Rekurs teilweise gutzuheissen und den steuerbaren Gewinn auf CHF 58'600.00 und den Grundstücksteuerbetrag auf CHF 17'580.00 festzulegen. Zu prüfen ist nun, ob dies aufgrund der eingereichten Unterlagen als gerechtfertigt erscheint. Die Steuerverwaltung geht vom Verkaufspreis von CHF 990'000.00 gemäss Kaufvertrag zuzüglich Mehrkosten von CHF 80'354.00 aus, d.h. von einem Verkaufserlös von insgesamt CHF 1'070'354.00. Dieser Verkaufspreis ergibt sich einerseits aus dem verkündeten Grundstückskaufvertrag und andererseits aus den Unterlagen der Rekurrentin selbst. Es ist deshalb von diesem Verkaufspreis auszugehen.

d) aa) Vom Kaufpreis (CHF 1'070'354.00) sind einerseits der Erwerbspreis unter Berücksichtigung der Wertquoten und andererseits die anteiligen wertvermehrenden Investitionen und übrigen Kosten in Abzug zu bringen. Der Erwerbspreis von CHF 950'000.00 ist im Veranlagungsverfahren unbestritten geblieben.

bb) Bei den wertvermehrenden Investitionen und den übrigen Kosten ist folgende Rechnung anzustellen: Ausgewiesen auf den Kontrollblättern der C AG werden Anlagekosten in Höhe von CHF 4'114'996.39. Der Generalunternehmervertrag vom 22. und 25. Februar 2008 enthält ein Verkaufsmandat. Im Kostenvoranschlag ist dafür eine Vermittlerprovision von CHF 75'745.00 enthalten. Im Zeitpunkt des Ein-

spracheentscheidendes ging die Steuerverwaltung davon aus, dass die C AG die Maklerin gewesen sei.

cc) Der Betrag von CHF 75'745.00 kann jedoch nicht zum Abzug zugelassen werden, da die Rekurrentin mit dem Rekursverfahren weitere Unterlagen (E Honorarrechnung für den Verkauf Eigentumswohnungen B in Basel der F AG vom 31. Oktober 2007, Verkauf 1./2. Obergeschosswohnung und Attikawohnung, CHF 28'400.00; BKP Architektenhonorar Honorarrechnung für Verkauf Eigentumswohnungen B in Basel der F AG vom 15. Dezember 2007, Verkauf Erdgeschoss, CHF 9'600.00 und Rechnung von Herrn G vom 10. Oktober 2008, Provision Verkauf Wohnung Dachgeschoss, CHF 30'000.00) eingereicht hat, welche eine Maklerprovision von insgesamt CHF 68'000.00 belegen sollen. Die Steuerverwaltung lässt deshalb lediglich den Betrag von CHF 68'000.00 zum Abzug zu, worin ihr zu folgen ist. Für den Abzug einer zusätzlichen Maklerprovision bleibt aber kein Raum.

dd) Für die insgesamt 250/1000 Miteigentumsanteil (245/1000 Miteigentumsanteil an der Liegenschaft B Basel und $\frac{1}{4}$ an 20/1000 Miteigentumsanteil an der Liegenschaft B Basel) ergibt dies einen Betrag von total CHF 774'249.00 ($\frac{1}{4}$ von CHF 3'096'996.00).

e) Vom Veräusserungserlös von insgesamt CHF 1'070'354.00 ist somit der anteilige Erwerbspreis von CHF 237'500.00 in Abzug zu bringen, ebenso die anteiligen wertvermehrenden Investitionen und übrigen Kosten in Höhe von CHF 774'249.00. Dies ergibt einen Grundstücksgewinn von CHF 58'605.00. Beim anwendbaren Steuersatz von 30% gemäss § 109 Abs. 4 StG ist somit eine Grundstücksgewinnsteuer von CHF 17'580.00 festzulegen.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der steuerbare Grundstücksgewinn entsprechend dem Antrag der Steuerverwaltung in der Vernehmlassung auf CHF 58'600.00 und der Steuerbetrag auf CHF 17'580.00 festzulegen ist. Der Rekurs ist somit teilweise gutzuheissen.
6. a) Da die Rekurrentin nur teilweise mit ihren Anträgen durchdringt, ist ihr 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 reduzierte Spruchgebühr aufzuerlegen.

b) Gemäss § 170 Abs. 2 StG können die Verfahrenskosten nach dem Verursacherprinzip auch der obsiegenden Partei auferlegt werden, wenn sie bei pflichtgemäßem Verhalten schon im Veranlagungs- oder Einspracheverfahren zu ihrem Recht gekommen wäre (vgl. Steuerrekurskommissionsentscheid (StRKE) Nr. 07-61 vom 13. März 2008 i.S. U. und M.-K., sowie Richner/Frei/Kaufmann, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. Auflage, Zürich 2006, § 151 N 16). Im vorliegenden Fall ist die Rekurrentin mehrheitlich unterlegen. Zudem hätte die Rekurrentin schon im Einspracheverfahren die Belege ins Recht legen können, die nun zu einer teilweisen Guttheissung des Rekurses führen. Aufgrund dieser Sachlage rechtfertigt es sich, der Rekurrentin in Anwendung von § 170 Abs. 1 und 2 StG eine Spruchgebühr in regulärer Höhe aufzuerlegen. Die Spruchgebühr wird daher auf CHF 1'500.00 festgesetzt.

c) Hinsichtlich der ausserordentlichen Kosten bestimmt § 170 Abs. 3 StG, dass der teilweise oder ganz obsiegenden Partei für die notwendigen Kosten der Vertretung (§ 146 StG) eine Parteientschädigung zugesprochen werden kann. Jedoch ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, wenn der obsiegenden steuerpflichtigen Person wegen schuldhafter Verletzung von Verfahrenspflichten Verfahrenskosten auferlegt werden (vgl. nochmals StRKE Nr. 07-61 vom 13. März 2008 i.S. U. und M.-K., sowie Richner/Frei/Kaufmann, a.a.O., § 152 N 6).

d) Wie bereits dargelegt, sind der Rekurrentin aufgrund der verspäteten Einreichung der für die teilweise Guttheissung entscheidenden Belege die vollen Verfahrenskosten aufzuerlegen. Der Rekurrentin ist daher keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Beschluss

- ://:
1. Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen. Der steuerbare Grundstücksgewinn wird auf CHF 58'600.00 und der Steuerbetrag auf CHF 17'580.00 festgesetzt.
 2. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
 3. Die Spruchgebühr wird auf CHF 1'500.00 festgesetzt.
 4. Die Kosten werden der Rekurrentin auferlegt.
 5. Der Entscheid wird der Vertreterin der Rekurrentin und der Steuerverwaltung mitgeteilt.