



Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

Entscheid vom 23. Mai 2013

Mitwirkende	lic. iur. Andreas Miescher (Vorsitz), Dr. Stefan Grieder, lic. iur. Nicole Gutzwiller Wetzel, lic. iur. David Levin, Dr. Christophe Sarasin, Dr. Ursula Schneider-Fuchs und lic. iur. Marc Jordan (Gerichtsschreiber)
Parteien	X [...] v.d. A AG [...] gegen Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, Fischmarkt 10, 4001 Basel
Gegenstand	Handänderungssteuer (Liegenschaft B) (Handänderungssteuer beim Erwerb eines selbstbewohnten Grundstücks, § 4 Abs. 2 lit. a HStG)

Sachverhalt

- A. Der Rekurrent, X, hat mit Kaufvertrag vom 5. April 2007 das Grundstück Liegenschaft B zu einem Preis von CHF 3'900'000.00 erworben. Gegenüber der Steuerverwaltung erklärte er, das Grundstück werde ausschliesslich und während sechs Jahren dauernd selbst bewohnt. Aufgrund dieser Erklärung wurde vom Rekurrenten keine Handänderungssteuer erhoben. Die Verkäuferschaft beglich die Handänderungssteuer zum privilegierten Steuersatz von 1.5%.

Mit Schreiben vom 3. Januar 2011 eröffnete die Steuerverwaltung dem Rekurrenten eine Nachforderung der Handänderungssteuer bezüglich der Liegenschaft B. Zur Begründung führte die Steuerverwaltung an, der Rekurrent habe die Liegenschaft nie ausschliesslich selbst bewohnt, weshalb die Voraussetzung der Steuerprivilegierung nicht gegeben sei. Die nachzuzahlende Handänderungssteuer von 1.5% des Verkaufspreises wurde auf CHF 58'500.00 festgesetzt und es wurde (für die Periode vom 5. Mai 2007 bis 3. Januar 2011) ein Verzugszins von CHF 13'921.35 in Rechnung gestellt.

- B. Mit Schreiben vom 11. Januar 2011 erhob der Rekurrent gegen diese Nachforderung der Handänderungssteuer Einsprache. Er führt im Wesentlichen an, er habe die Liegenschaft aufgrund umfangreicher Sanierungsarbeiten bis anhin nicht beziehen können. Die Absicht dazu würde aber weiterhin bestehen. Das Anwesen werde voraussichtlich anfangs 2012 bezugsbereit sein.

Mit Entscheid vom 2. Februar 2012 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Zur Begründung führte sie an, der Rekurrent habe das Grundstück bereits am 5. April 2007 erworben. Dennoch würden keine Anhaltspunkte bestehen, dass das Haus unterdessen fertig gestellt worden sei und vom Rekurrenten bezogen worden wäre. Der Rekurrent habe gemäss Meldung des Einwohnerregisters vom 31. Januar 2012 seinen Wohnsitz nach wie vor in Deutschland, weshalb die Voraussetzung des dauernden Selbstwohnens, an welche eine privilegierte Besteuerung knüpft, vorliegend nicht erfüllt sei.

- C. Gegen diesen Entscheid erhob der Steuerpflichtige, vertreten durch die A AG, mit Schreiben vom 2. März 2012 Rekurs. Er beantragt die Aufhebung des Einsprachenteschlusses vom 2. Februar 2012 und die Anerkennung der privilegierten Handänderungssteuer von 1.5% vorbehältlich eines Nichtbezugs der Liegenschaft bis spätestens zum 31. Juli 2012. Zur Begründung führt er an, es sei weiterhin geplant, die Liegenschaft zukünftig dauernd selbst zu bewohnen. Deshalb sei auch erheblich in

die Renovation und den Umbau investiert worden. Allerdings habe sich der Baufer-tigungstermin verzögert, weshalb ein Bezugstermin erst auf Mai/Juni 2012 möglich wäre. Diesbezüglich reichte der Rekurrent eine Erklärung der C Architekten AG ein, aus welcher entnommen werden kann, dass sich der Bezugstermin im Zeitraum Mai/Juni 2012 bewegen dürfte.

In der Vernehmlassung vom 9. Mai 2012 schliesst die Steuerverwaltung auf Abwei-sung des Rekurses.

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 § 14 Abs. 2 des Gesetzes über die Handänderungssteuer vom 26. Juni 1996 (Handänderungssteuergesetz, HStG) ist gegen den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheides an die Steuerre-kurskommission Rekurs zu erheben. Daraus ergibt sich deren sachliche Zuständig-keit zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses. Der Rekurrent ist als Steuerpflich-tiger durch den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 2. Februar 2012 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Vorliegend wird er von der A AG rechtmässig vertreten. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 2. März 2012 (Datum des Poststempels) ist somit einzutreten.
2.
 - a) Der Rekurrent beantragt die Aufhebung des Einspracheentscheides vom 2. Februar 2012 und die Anerkennung der privilegierten Handänderungssteuer von 1.5% vorbehältlich eines Nichtbezugs der Liegenschaft bis spätestens zum 31. Juli 2012.
 - b) Fraglich ist, ob die Steuerverwaltung zu Recht eine Nachforderung der Handän-derungssteuer verfügt hat.
3.
 - a) Nach § 1 HStG unterliegen der Handänderungssteuer die zivilrechtlichen und die in diesem Gesetz aufgeführten wirtschaftlichen Handänderungen (Abs. 1). Der

Steuersatz beträgt 3% (Abs. 2). Steuerpflichtig ist, soweit dieses Gesetz nichts anderes vorsieht, der Erwerber oder die Erwerberin (Abs. 3).

b) Gemäss § 4 Abs. 2 lit. a HStG wird die Handänderungssteuer zum Satze von 1.5% erhoben bei Erwerb eines ausschliesslich und während mindestens sechs Jahren dauernd selbstbewohnten Grundstücks. § 5 Abs. 2 HStG sieht vor, dass in diesem Fall nicht der Erwerber bzw. die Erwerberin sondern der Veräusserer bzw. die Veräusserin steuerpflichtig wird.

4. a) Im vorliegenden Fall hat der Rekurrent das Grundstück B am 5. April 2007 erworben und gegenüber der Steuerverwaltung erklärt, er werde dieses ausschliesslich und während sechs Jahren dauernd selbst bewohnen. Die Handänderungssteuer wurde deshalb gemäss § 4 Abs. 2 lit. a HStG zum privilegierten Steuersatz von 1.5% erhoben.

b) Die Voraussetzung für ein dauerndes Selbstbewohnen des Grundstücks ist, dass die steuerpflichtige Person am fraglichen Ort ihren zivil- bzw. steuerrechtlichen Wohnsitz hat. Grundsätzlich beginnt die Frist für das Selbstbewohnen sofort mit dem Eigentumsübergang auf die Erwerber zu laufen und nicht erst mit dem Bezug der Liegenschaft (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuer-gesetz, 3. Aufl., Zürich 2013, § 216 N 331). Ausnahmsweise können Gründe vorliegen, die dazu führen, dass die Voraussetzungen für die Privilegierung nicht bereits im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs erfüllt sein müssen. Diesbezüglich hat die Steuerrekurskommission in einem unpublizierten Entscheid festgehalten, dass die Erwerber auch dann in den Genuss der Steuerprivilegierung kommen, wenn sie innerhalb von einem Jahr, gerechnet ab dem Eigentumsübergang, in die Liegen-schaft einziehen (Entscheid der Steuerrekurskommission vom 20. September 2012, in Sachen D.S. und I.S., 2011-102). Grundsätzlich ist an dieser Praxis nichts aus-zusetzen, zumal bei Ersatzbeschaffungen gemäss § 4 Abs. 2 lit. b HStG ebenfalls eine Frist von einem Jahr gilt. Es mag durchaus Fälle geben, in denen eine etwas längere Karenzfrist denkbar ist, etwa wenn die Liegenschaft bisher vermietet war, die Erwerber das Mietverhältnis zunächst kündigen mussten und die Mieter allen-falls eine Erstreckung erhielten. Vorliegend macht der Rekurrent geltend, er habe das Grundstück aufgrund umfangreicher Renovationsarbeiten und geschäftlich be-dingten Absenzen nicht beziehen können. Dass die Renovation allerdings über fünf Jahre andauerte, ist höchst unüblich und dem Rekurrenten selbst zuzuschreiben. Es ist weder im Sinne des Gesetzes noch mit der Praxis der Steuerverwaltung zu vereinbaren, den Beginn für ein dauerndes Selbstbewohnen weiter hinauszuzö-gern. Selbst wenn vorliegend auf die Bereitschaft des Rekurrenten abgestellt wer-

den würde, bis Juli 2012 einzuziehen, wären seit dem Abschluss des Kaufvertrages über fünf Jahre verstrichen, eine viel zu lange Verzögerung, welche sich nicht mit den Vorbringen des Rekurrenten erklären lässt. Hinzu kommt, dass gemäss telefonischer Auskunft der Einwohnerkontrolle bis heute, mehr als sechs Jahre nach dem Eigentumsübergang, keine Wohnsitzanmeldung des Rekurrenten erfolgte und das Grundstück augenscheinlich nach wie vor nicht selbst bewohnt wird.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Rekurrent die Voraussetzungen für eine privilegierte Besteuerung gemäss § 4 Abs. 2 lit. a HStG nicht erfüllt. Die Steuerverwaltung hat daher zu Recht eine Nachforderung der Handänderungssteuer erhoben. Somit ist der Rekurs abzuweisen.

6. Nach dem Ausgang des Verfahrens ist dem Rekurrenten 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 1'500.00 festgelegt.

Beschluss

- ://:
1. Der Rekurs wird abgewiesen.

 2. Die Spruchgebühr wird auf CHF 1'500.00 festgelegt.

 3. Die Kosten werden dem Rekurrenten auferlegt.

 4. Der Entscheid wird der Vertreterin des Rekurrenten und der Steuerverwaltung mitgeteilt.