



Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

Entscheid vom 17. Juni 2010

Mitwirkende

lic. iur. Andreas Miescher (Vorsitz), Dr. Stefan Grieder,
lic. iur. David Levin, lic. iur. Heidi Mayer Jülich,
Dr. Christophe Sarasin und
lic. iur. Marc Jordan (Gerichtsschreiber)

Parteien

Erbengemeinschaft X
vertreten durch A, [...]

gegen

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

Gegenstand

Grundstückgewinnsteuer pro 2008

(Berechnung der Grundstückgewinnsteuer, wertvermehrende Aufwendungen; § 104 Abs. 1 StG, § 106 StG)

Sachverhalt

- A. Im Dezember 2008 verkauften die Rekurrenten, die Erbengemeinschaft X, vertreten durch A, die Liegenschaft B für CHF 820'000.00. In der Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer zogen sie unter anderem Notariatskosten in Höhe von CHF 2'800.00 und wertvermehrnde Aufwendungen in Höhe von CHF 83'557.00 ab.

Mit Veranlagungsverfügung vom 1. April 2009 wurde die Grundstückgewinnsteuer der Rekurrenten veranlagt. Dabei wurden die Notariatskosten auf CHF 2'079.00 reduziert und die wertvermehrenden Aufwendungen nicht anerkannt. Gemäss Steuerverwaltung resultierte ein Grundstückgewinn in Höhe von CHF 504'832.00.

- B. Mit Schreiben vom 24. April 2009 erhoben die Rekurrenten fristgerecht Einsprache gegen diese Veranlagung. Sie beantragten, es seien die vollen Notariatskosten in Höhe von CHF 2'800.00 zum Abzug zuzulassen, die Investitionen betreffend Elektro-speicherheizung seien zu 75% von insgesamt CHF 57'380.00, also zu CHF 43'035.00, zum Abzug zuzulassen und bei den übrigen wertvermehrenden Aufwendungen in Höhe von insgesamt CHF 26'577.00 sei ein Wertvermehrungsanteil von 25%, also CHF 6'644.35, zum Abzug zuzulassen.

Mit Einspracheentscheid vom 24. Juni 2009 wies die Steuerverwaltung die Einsprache vollumfänglich ab. Es könnten nur jene Notariatskosten abgezogen werden, welche unmittelbar und notwendigerweise für die Veräusserung eines Grundstückes erforderlich seien. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Die geltend gemachten Aufwendungen seien nicht wertvermehrend gewesen, weshalb sie ebenfalls nicht zum Abzug zugelassen werden könnten.

- C. Mit Schreiben vom 20. Juli 2009 erhoben die Rekurrenten Rekurs gegen den Einspracheentscheid vom 24. Juni 2009. Sie beantragen wiederum, es seien die ganzen Notariatskosten zum Abzug zuzulassen und die Abzüge für wertvermehrnde Aufwendungen seien zu gewähren.

In ihrer Vernehmlassung vom 24. September 2009 schliesst die Steuerverwaltung auf Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, denn der Vertreter der Rekurrenten sei nicht ordentlich bevollmächtigt.

Mit Schreiben vom 16. Oktober 2009 reichte der Vertreter der Rekurrenten gültige Vollmachten seiner Geschwister ein. In der Replik vom 18. November 2009 halten die Rekurrenten an ihrer Begründung und an ihren Anträgen fest.

Die Steuerverwaltung schliesst in ihrer Duplik vom 26. November 2009 wiederum auf Abweisung des Rekurses.

Auf die Einzelheiten der Standpunkte 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 Rekurrenten sind als Steuerpflichtige durch den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 24. Juni 2009 unmittelbar berührt. Der Vertreter der Rekurrenten reichte gültige Vollmachten seiner Geschwister zu ihrer Vertretung vor der Steuerrekurskommission ein. Die Rekurrenten sind daher zum Rekurs legitimiert. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 20. Juli 2009 (Datum des Poststempels) ist somit einzutreten.

2.
 - a) Die Rekurrenten beantragen, der Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 24. Juni 2009 betreffend Grundstückgewinnsteuer pro 2008 sei aufzuheben und der Abzug der gesamten Notariatskosten sowie für wertvermehrende Aufwendungen, eine Elektrospeicherheizung und diverse Aufwendungen sei zu gewähren.

 - b) Es ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung den Abzug bei den Notariatskosten zu Recht gekürzt hat und ob sie die Abzüge für wertvermehrende Aufwendungen zu Recht nicht gewährt hat.

3.
 - a) 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).

 - b) Bei den mit der Veräusserung eines Grundstücks verbundenen Kosten handelt es sich um sämtliche Auslagen, die mit Erwerb und Veräusserung des Grundstücks in kausalem Zusammenhang stehen. Dazu zählen die mit der Handänderung zusammenhängenden Ausgaben wie Grundbuchgebühren, Beurkundungskosten, Handänderungssteuern, Notariatskosten, Vermessungs- und Planerstellungskosten, Kosten für Inserate, Schätzungsexperten sowie insbesondere Vermittlungs-

gebühren und Maklerprovisionen (vgl. Höhn/Waldburger, Steuerrecht, Band I, 9. Auflage, Bern/Stuttgart/Wien 2001, § 22 N 53 mit Hinweisen).

c) Wertvermehrnde Aufwendungen schaffen zusätzliche neue Werte, welche zu einer dauernden Verbesserung des Grundstücks führen. Sie sind von den werterhaltenden Aufwendungen zu unterscheiden, welche dazu dienen, den konkreten Nutzungswert einer Liegenschaft zu erhalten, instand zu stellen oder ihn zu ersetzen. Zeitgemässe, gleichwertige und gleichen Komfort bietende Ersatzanschaffungen gehören zu den werterhaltenden Aufwendungen (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuterer, Handkommentar zum DBG, 2. Auflage, Zürich 2009, Art. 32 N 23ff).

4. a) Zu den mit der Veräusserung verbundenen Kosten gehören grundsätzlich auch die Notariatskosten. Bei den von der Steuerverwaltung nicht anerkannten Notariatskosten handelt es sich um die Kosten für die Abklärung betreffend Grundstückgewinnsteuer und die Kosten für die Errichtung eines Depots betreffend Grundstückgewinnsteuer. Diesbezüglich macht die Steuerverwaltung geltend, die Abklärungen seien nicht notwendigerweise für die Veräusserung eines Grundstückes erforderlich und es sei nicht ersichtlich, weshalb im vorliegenden Fall der Notar zwingend ein Depot für die Zahlungen der Erbengemeinschaft errichten musste. Daher seien diese Abzüge nicht zuzulassen. Weiter lasse sich der Rechnung des Notars nicht entnehmen, welche Kosten nun für die Abklärung und welche für das Depot entstanden seien.

b) Das Argument der Steuerverwaltung, die vom Notar vorgenommenen Abklärungen zur Grundstückgewinnsteuer hätten die Rekurrenten selbst tätigen können, daher seien die Kosten nicht zwingend und nicht zum Abzug zuzulassen, vermag nicht zu überzeugen. Wären alle nicht zwingend notwendigen Kosten, die mit der Veräusserung zusammenhängen, nicht zum Abzug zuzulassen, wären auch Maklergebühren nicht abzugsfähig, da ein Makler für den Verkauf einer Liegenschaft nicht zwingend nötig ist. Die Kosten für die Abklärungen zur Grundstückgewinnsteuer sind daher zum Abzug zuzulassen.

c) Auch bezüglich des Depots ist die Ansicht der Steuerverwaltung nicht zu teilen. Aus dem Kaufvertrag geht klar hervor, dass der Notar von beiden Parteien, nicht bloss von den Rekurrenten, als Zahlstelle eingesetzt worden ist. Die Käuferschaft hatte ebenfalls ein Interesse an diesem Depot, da daraus die Handänderungssteuer beglichen wurde. Die Depotkosten stehen zudem im Zusammenhang mit dem

Verkauf der Liegenschaft und müssen daher ebenfalls zum Abzug zugelassen werden.

5. Weiter beantragen die Rekurrenten, dass die 1986 eingebaute Elektrospeicherheizung als wertvermehrende Aufwendung zum Abzug zugelassen wird. Die fragliche Heizung wurde zusätzlich zur bestehenden und nach wie vor vorhandenen Holz-/Kohleheizung eingebaut, wobei letztere durch das Umlegen einer Klappe wieder in Betrieb genommen werden kann. Dass die bereits bestehende Holz-/Kohleheizung nicht ausgebaut wurde, sondern in einem betriebsbereiten Zustand beibehalten wurde, spricht gegen den blossen Ersatz der besagten Heizung. Die Elektrospeicherheizung ist eine neue, zusätzliche Anschaffung und deren Kosten sind daher als wertvermehrende Aufwendung zu qualifizieren. Auch die für ein Einfamilienhaus verhältnismässig hohen Kosten deuten auf eine wertvermehrende Investition hin. Die Kosten für die Elektrospeicherheizung sind daher antragsgemäss in einem Umfang von 75% zum Abzug zuzulassen.
6.
 - a) Die Rekurrenten machen diverse weitere, wertvermehrende Aufwendungen geltend. Gemäss ihrer Aufstellung im Ergänzungsblatt Nr. 2 für die Grundstückgewinnsteuer deklarieren sie die Posten Heizungsrevision, Badezimmer Platten neu, Fenster und diverse Malerarbeiten, Sanitärarbeiten, Rollläden ersetzen, Malerarbeit und Dachglas einsetzen. Die Arbeiten wurden zwischen 1996 und 2008 vorgenommen und verursachten Aufwendungen in Höhe von insgesamt CHF 26'577.40. Die Rekurrenten beantragen, dass sie zu mindestens 25% als wertvermehrend anerkannt werden.
 - b) Diverse dieser Aufwendungen sind eindeutig nicht wertvermehrend. So gehören die Heizungsrevision, die Sanitärarbeiten sowie die Malerarbeiten oder das Ersetzen von Rollläden klar zu den werterhaltenden Unterhaltskosten. Mit ihnen wird nicht ein neuer Wert geschaffen, sondern vielmehr wird bereits Bestehendes instand gehalten. Bei den Posten „Fenster“, „Dachglas einsetzen“ und „Badezimmer Platten neu“ könnte es sich unter Umständen um wertvermehrende Aufwendungen handeln. Die Rekurrenten bleiben jedoch einen Beweis für einen wertvermehrenden Charakter der Kosten schuldig. Einen pauschalen Abzug in Höhe von 25%, wie ihn die Rekurrenten vorschlagen, kann mangels einer gesetzlichen Grundlage nicht vorgenommen werden. Daher hat die Steuerverwaltung diese Aufwendungen zu Recht nicht zum Abzug zugelassen.
7. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Steuerverwaltung die diversen Aufwendungen zu Recht nicht zum Abzug zugelassen hat. Hingegen sind die gesam-

ten Notariatskosten und die Aufwendungen für die Elektrospeicherheizung zum Abzug zuzulassen. Der Rekurs ist somit teilweise gutzuheissen.

8. Nach dem Ausgang des Verfahrens ist den 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 Verwaltungsgebühren vom 9. März 1972 und der Verordnung hierzu vom 20. Juni 1972 eine reduzierte Spruchgebühr aufzuerlegen. Diese Spruchgebühr wird im vorliegenden Fall auf CHF 800.00 festgelegt.

Beschluss

- ://:
1. Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen.
 2. Die Rekurrenten tragen eine Spruchgebühr von CHF 800.00.
 3. Der Entscheid wird dem Vertreter der Rekurrenten und der Steuerverwaltung mitgeteilt.