



Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

Entscheid vom 21. November 2013

Mitwirkende	lic. iur. Andreas Miescher (Vorsitz), Dr. Piera Beretta, Dr. Stefan Grieder, Dr. Judith Natterer Gartmann, Dr. Peter Rickli und MLaw Andreina Biaggi (Gerichtsschreiberin)
Parteien	X [...] vertreten durch: A AG, [...] gegen Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt, Fischmarkt 10, 4001 Basel
Gegenstand	Kantonale Steuern pro 2009 (Bestimmung des Vermögenssteuerwertes einer Liegen- schaft, § 45 Abs. 1, § 46 Abs. 1, 7 StG und § 50 StV)

Sachverhalt

- A. Die Rekurrenten, X, deklarierten in ihrer Steuererklärung für die kantonalen Steuern pro 2009 einen Vermögenssteuerwert für die Liegenschaft an der B in Basel in der Höhe von CHF 2'800'000.00.

Mit Veranlagungsverfügung vom 17. November 2011 setzte die Steuerverwaltung für diese Liegenschaft einen Vermögenssteuerwert von CHF 5'373'200.00 fest. Sie hatte bei der Bestimmung des für die Berechnung des Vermögenssteuerwerts massgeblichen Ertrags die mit den Zusatzdienstleistungen für Wäscherei und Reinigung der vermieteten Appartements angefallenen Kosten ausgeklammert und einen Abschlag für die Mobiliarnutzung gewährt. Dies ergab einen massgeblichen Ertrag von CHF 402'990.90, was mit dem gesetzlichen Kapitalisierungssatz von 7,5% zu einem Vermögenssteuerwert von CHF 5'373'200.00 führte.

- B. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2011 erhoben die Rekurrenten, vertreten durch die A AG, Einsprache. Der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft sei auf CHF 3'445'000.00 gemäss eingereichtem Verkehrswertgutachten der Firma C GmbH vom 10. Oktober 2011 festzusetzen. Sie machten unter anderem geltend, dass ein Darlehen aufgerechnet worden sei. Es handle sich dabei jedoch um Lohnaufwand an Dritte. Dieser sei auch so abgerechnet worden, jedoch unter der Rubrik Darlehen aufgeführt, da eine Verrechnung mit einer Darlehensforderung stattgefunden habe.

Mit Einspracheentscheid vom 6. Dezember 2012 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Das Verkehrswertgutachten der C GmbH vom 10. Oktober 2011 erweise sich als unbehilflich, da es zwischen unmöblierten Mietwohnungen und möblierten Appartements mit Zusatzdienstleistungen an der Vergleichbarkeit fehle. Sodann würden Liegenschaften, welche im Privatvermögen gehalten werden, zum Ertragswert besteuert.

- C. Mit Schreiben vom 27. Dezember 2012 erhoben die Rekurrenten, noch immer vertreten durch die A AG, Rekurs. Sie wiederholten den Antrag, dass der Vermögenssteuerwert der Liegenschaft in Basel auf CHF 3'445'000.00 festzusetzen sei. Es sei im vorliegenden Fall nicht zum Ertragswert zu bewerten und es sei, zumindest gefühlt, nicht richtig, wenn die Steuerverwaltung argumentiere, dass die Vermögenssteuerwerte der Jahre 2006 bis 2008 unangefochten in Rechtskraft erwachsen seien. Die Rekurrenten seien auch in den genannten Jahren nicht damit einverstanden gewesen, jedoch hätten sie die Fristen nicht gewahrt, um dies geltend zu machen.

Ausserdem müsse der Kapitalisierungszinssatz über demjenigen von 7.5% bei vermieteten Liegenschaften liegen.

Mit Vernehmlassung vom 29. April 2013 beantragt die Steuerverwaltung die Abweisung des Rekurses. Der Steuerwert der Liegenschaft sei lediglich im Jahre 2005 aufgrund einer speziellen Ausnahmeregelung auf CHF 2'503'333.00 festgesetzt worden. Für die Berechnung des Vermögenssteuerwertes per 31. Dezember 2009 sei nun jedoch, wie in den Vorjahren, der kapitalisierte Ertragswert der Liegenschaft massgebend. Bei der Vermögenswertberechnung für ein im Privatvermögen gehaltenes Appartementhaus könne ausserdem kein kalkulatorischer Lohn des Eigentümers berücksichtigt werden.

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 Rekurrenten sind als Steuerpflichtige durch den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 6. Dezember 2012 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Die Vertreterin ist gehörig bevollmächtigt. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 21. Dezember 2012 (Datum des Poststempels: 27. Dezember 2012) ist somit einzutreten.

2. a) Die Rekurrenten beantragen, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 6. Dezember 2012 betreffend kantonale Steuern pro 2009 aufzuheben und den Vermögenssteuerwert der Liegenschaft B in Basel auf CHF 3'445'000.00 festzusetzen.

b) Es ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung zu Recht den Vermögenssteuerwert der Liegenschaft B in Basel auf CHF 5'373'200.00 festsetzte.

3. a) Gemäss § 45 Abs. 1 StG unterliegt der Vermögenssteuer das gesamte Reinvermögen.

b) Nach § 46 StG ist das Vermögen grundsätzlich zum Verkehrswert zu bewerten (Abs. 1). Grundstücke werden zum Verkehrswert bewertet, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann. Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Besteuerung erforderlichen Bewertungsvorschriften (Abs. 7).

c) Gemäss § 50 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 (StV) werden vermietete und verpachtete Grundstücke des Privat- und des Geschäftsvermögens grundsätzlich zum Ertragswert bewertet (Abs. 1). Der Ertragswert wird durch Kapitalisierung des Bruttoertrags mit dem Kapitalisierungssatz gemäss Abs. 4 bestimmt (Abs. 2). Der Bruttoertrag entspricht grundsätzlich dem bis zum Bemessungsstichtag erzielten Jahresertrag (unter Einschluss der dem Eigenbedarf dienenden Nutzungen), ohne Abzug der Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie der Schuldzinsen und ohne Berücksichtigung der Nebenkosten (wie Heizung, Warmwasser, Lift, Hauswart usw.). Bei fehlender oder nur teilweiser Vermietung oder Verpachtung eines Grundstückes infol-

ge Renovation oder anderer besonderer Umstände wird der Bewertung der durchschnittliche Jahresertrag der Vorjahre zugrunde gelegt, bei Fehlen eines solchen der ordentlicherweise erzielbare Jahresertrag (Abs. 3). Der Regierungsrat legt den Kapitalisierungssatz periodisch fest und berücksichtigt dabei den Zinssatz der Basler Kantonalbank für neue Ersthypotheken auf Wohnbauten per 30. September vor dem Bemessungsstichtag, einen Zuschlag für die üblichen Bewirtschaftungskosten und die Ergebnisse regelmässiger statistischer Verkaufspreiserhebungen (Abs. 4).

4. a) Die Rekurrentin erwarb im Jahre 2004 die Liegenschaft B in Basel zu einem Preis von CHF 1'280'000.00. In den Jahren 2004 und 2005 erfolgten eine Gesamtsanierung und eine Nutzungsänderung. Die Liegenschaft sollte als Appartementhaus geführt werden. Für den Vermögenssteuerwert für das Jahr 2005 wurde von der Steuerverwaltung ein zeitnaher Verkehrswert ermittelt, da aufgrund der Umbauarbeiten nicht auf den erzielten Bruttoertrag abgestellt werden konnte. In den Folgejahren stellte die Steuerverwaltung sodann auf den Ertragswert gemäss den deklarierten Bruttoerträgen ab. Die Rekurrenten machen nun für die Steuerperiode pro 2009 geltend, dass die unbereinigte Kapitalisierung der Bruttomietzinseinnahmen bei Appartementhäusern nicht anwendbar sei, da dies nicht zu einem sachgerechten Resultat führe. Es sei auf das von ihnen eingereichte Privatgutachten der C GmbH vom 10. Oktober 2011 abzustellen und deshalb der Vermögenssteuerwert auf CHF 3'455'000.00 festzusetzen.
- b) aa) Das Appartementhaus wird im Privatvermögen gehalten. Dies war bereits in der Steuerperiode 2005 nicht mehr streitig. Vermietete und verpachtete Grundstücke des Privat- und des Geschäftsvermögens werden grundsätzlich zum Ertragswert bewertet (§ 50 Abs. 1 StV). Der Regierungsrat legte den Kapitalisierungssatz für die Steuerperiode 2009 auf 7.5% fest.
- bb) Die Rekurrenten machen geltend, dass gemäss § 50 Abs. 1 StV die vermieteten und verpachteten Grundstücke des Privat- und des Geschäftsvermögens nur „grundsätzlich“ zum Ertragswert bewertet würden. In begründeten Fällen könne somit von diesem Grundsatz abgewichen werden. Weshalb im vorliegenden Fall von diesem Grundsatz abgewichen werden sollte, wird von den Rekurrenten jedoch nicht rechtsgenügend dargelegt. Es besteht somit kein Anlass, von diesem Grundsatz hier abzuweichen.
- c) Aus dem Verkehrswertgutachten der C GmbH vom 10. Oktober 2011 können sich die Rekurrenten keinen Vorteil ableiten. Für die Ertragsberechnungen wurde auf die vom Statistischen Amt Basel-Stadt ermittelten Durchschnittsmieten für un-

möblierte Mietwohnungen abgestellt. Diese Daten stützen sich auf die Volkszählung aus dem Jahre 2000 und erbringen keine Anhaltspunkte für Appartementhäuser. Auch die Reinigungs- und Wäschereikosten bleiben im Verkehrswertgutachten völlig unbeachtet. Die Steuerverwaltung hat deshalb zu Recht für den Ertragswert nicht auf das Verkehrswertgutachten der C GmbH vom 10. Oktober 2011 abgestellt.

d) aa) Bei der Ermittlung des Nettoliegenschaftsertrages stellte die Steuerverwaltung auf die Angaben der Rekurrenten ab, welche unter den effektiven Unterhaltskosten auch die Kosten für die Reinigung der Appartementhäuser und die Wäscherei enthielten.

bb) Für die Berechnung des Vermögenssteuerwertes wurde nicht auf den Bruttoliegenschaftsertrag abgestellt, wie dies bei reinen Mietliegenschaften der Fall ist. Die Steuerverwaltung berücksichtigte die Reinigungs- und Wäschereikosten nicht und gewährte einen Abschlag für die Mobiliarnutzung. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um eine reine Mietliegenschaft handelt, sondern um ein vermietetes Appartementhaus mit Zusatzdienstleistungen.

e) Weiter rügen die Rekurrenten, dass es dem Ersatzinvestitionsbedarf, in Abhängigkeit der Nutzungsdauer, nicht gerecht werde, wenn für die ganze Ausstattung der Appartementwohnungen kalkulatorischen Abschreibungen in der Höhe von CHF 15'000.00 vorgenommen werden. Die Steuerverwaltung legte diesen Wert jedoch aufgrund der Darstellungen der Rekurrenten fest. Gemäss diesen betrug der Wert des beweglichen Mobiliars am 31. Dezember 2009 CHF 100'000.00. Der Anschaffungswert in den Jahren 2005 und 2006 betrug CHF 160'000.00. Somit ergibt sich ein jährlicher Abschreibungswert von CHF 15'000.00. Obwohl diese Wertverminderungen bei beweglichem Mobiliar im Privatvermögen nicht steuerlich abziehbar sind, gewährte die Steuerverwaltung unpräjudiziell einen Abzug für die Mobiliarnutzung. Dieses Vorgehen der Steuerverwaltung liegt in ihrem Ermessen, weshalb dies nicht zu beanstanden ist.

f) aa) Die Rekurrenten machen weiter geltend, dass die Steuerverwaltung bei der Berechnung den Dienstleistungsteil nicht abgezogen habe. Die Steuerverwaltung nahm jedoch den Betrag der deklarierten Erträge (CHF 513'949.60), zog die Ausgaben für Wäscherei und Reinigung (CHF 119'136.00) davon ab und rechnete das Darlehen (CHF 2'500.00), die Gebäudeversicherungskosten (CHF 6'075.00) und die Kosten für Heizung (CHF 14'602.00) wieder auf. Auch gewährte die Steuerver-

waltung einen Abschlag für die Mobiliarnutzung (CHF 15'000.00). Gestützt auf diesen Basisertrag von CHF 402'990.60 und den massgeblichen Kapitalisierungssatz von 7.5% wurde zu Recht ein Vermögenssteuerwert von CHF 5'373'200.00 ermittelt.

bb) Dass es sich beim Darlehen um Lohnaufwand Dritter handelt, wie die Rekurrenten geltend machen, wurde von ihnen lediglich behauptet und nicht bewiesen, weshalb das Vorgehen der Steuerverwaltung zu schützen ist. Weiter bleibt festzuhalten, dass bei der Vermögenssteuerwertberechnung keine Möglichkeit für die Gewährung eines kalkulatorischen Lohns des Eigentümers besteht.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Steuerverwaltung zu Recht den Vermögenssteuerwert der Liegenschaft B in Basel auf CHF 5'373'200.00 festsetzte. Der Rekurs ist somit abzuweisen.
6. 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 Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 und der Verordnung hierzu vom 4. März 1975 eine Spruchgebühr aufzuerlegen. Diese Spruchgebühr wird im vorliegenden Fall auf CHF 1'800.00 festgelegt.

Beschluss

://:

1. Der Rekurs wird abgewiesen.
2. Die Spruchgebühr wird auf CHF 1'800.00 festgelegt.
3. Die Kosten werden den Rekurrenten auferlegt.
4. Der Entscheid wird der Vertreterin der Rekurrenten und der Steuerverwaltung mitgeteilt.