



# Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

**Entscheid vom 25. Oktober 2012**

---

Mitwirkende

Dr. Markus W. Stadlin (Vorsitz), lic. iur. Nicole Gutzwiller  
Wetzel, lic. iur. Emanuel Krayer,  
und MLaw Rebecca Niggli (Gerichtsschreiberin)

---

Parteien

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

gegen

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

---

Gegenstand

Grundstückgewinnsteuer 2009/001 (1/2 Anteil an Liegen-  
schaft B)

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

## **Sachverhalt**

- A. Die Rekurrentin, X, erbt zusammen mit ihrem Bruder C die Liegenschaft B. Mit Kaufvertrag vom 18. September 2009 (Grundbucheintrag[...] 2009) verkaufte sie ihren Anteil an der Liegenschaft zu einem Preis von CHF 661'000.00 an ihren Bruder.

In ihrer Steuererklärung deklarierte die Rekurrentin einen Grundstückverlust in Höhe von CHF 310'267.00. Mit Änderungsanzeige vom 11. Mai 2010 teilte die Steuerverwaltung der Rekurrentin mit, dass lediglich wertvermehrende Auslagen in Höhe von CHF 74'132.50 der deklarierten CHF 730'000.00 zum Abzug zugelassen werden könnten. Der Grundstücksgewinn wurde auf CHF 345'601.00 festgesetzt. Mit Veranlagungsverfügung vom 19. Mai 2010 wurde die Grundstücksgewinnsteuer mit CHF 41'460.00 bemessen.

- B. Dagegen erhob die Rekurrentin mit Schreiben vom 28. Mai 2010 Einsprache. Mit Schreiben vom 31. Mai 2010 erhob auch A namens der Rekurrentin Einsprache mit dem Antrag, es seien die wertvermehrenden Aufwendungen wie in der Grundstücksgewinnsteuererklärung geltend gemacht zum Abzug zuzulassen. Zur Begründung wurde angeführt, das Haus sei in den Jahren 1998 bis 2001 komplett um- und ausgebaut worden.

Mit Einspracheentscheid vom 14. Februar 2011 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Sie führte aus, die Umbaukosten seien bereits in den ordentlichen Veranlagungen berücksichtigt worden und könnten daher nicht erneut zum Abzug zugelassen werden.

- C. Gegen diesen Entscheid erhob die Rekurrentin, vertreten durch A, mit Schreiben vom 10. März 2011 Rekurs. In ihrer Rekursbegründung vom 20. Mai 2011 beantragt sie, es sei keine Grundstücksgewinnsteuer zu erheben.

In ihrer Vernehmlassung vom 21. Juni 2011 schliesst die Steuerverwaltung auf Abweisung des Rekurses.

In ihrer Replik vom 5. August 2011 hält die Rekurrentin an ihrem Antrag fest.

In ihrer Duplik vom 30. August 2011 hält die Steuerverwaltung ebenfalls an ihrem Antrag fest.

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 Rekurrentin ist als Steuerpflichtige durch den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 14. Februar 2011 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Ihr Vertreter ist gehörig bevollmächtigt. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 10. März 2011 (Datum des Poststempels: 11. März 2011) ist somit einzutreten.
  
2.
  - a) Die Rekurrentin beantragt, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 14. Februar 2011 betreffend Grundstückgewinnsteuer 2009/001, Liegenschaft B, aufzuheben und keine Grundstückgewinnsteuer zu erheben.
  
  - b) Es ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung zu Recht eine Grundstückgewinnsteuer in der Höhe von CHF 41'460.00 erhoben hat.
  
3.
  - a) Gemäss § 106 StG gilt als Grundstückgewinn die Differenz zwischen dem Veräusserungserlös 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 (§ 106 Abs. 3 StG).

Für Grundstücke, welche vor dem 1. Januar 1977 erworben worden sind, gilt als Einstandswert entweder der Realwert erhöht um die seither vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen oder der nachgewiesene höhere Einstandswert nach § 106 Abs. 3 StG. Dabei setzt sich der Realwert aus dem Gebäudeversicherungswert unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu diesem Zeitpunkt und dem relativen Landwert nach Bodenwertkatalog per 1. Januar 1977 zusammen (§ 106 Abs. 4 StG).

4. a) Die Rekurrentin bestreitet nicht, dass die Liegenschaftsunterhaltskosten der Jahre 1998, 1999, 2000 und 2001 von ihrem Bruder bei den Einkommenssteuern jeweils als Liegenschaftsunterhalt deklariert und von der Steuerverwaltung zum Abzug zugelassen wurden. Sie erklärt jedoch, dass diesem die Tragweite dieser Deklaration zu keinem Zeitpunkt bewusst war. Diese Daten seien an die Steuerverwaltung des Kantons Bern weitergeleitet worden und von dieser mehr oder weniger unbesehen übernommen worden. Sie und ihr Ehemann hätten jedoch nie über ein Einkommen verfügt, um Liegenschaftsunterhaltskosten in solcher Höhe verrechnen zu können. Die Rekurrentin wirft der Steuerverwaltung vor, sie hätte die Umbaukosten nicht ohne Nachfrage als Unterhaltskosten zum Abzug zulassen dürfen. Bei gehöriger Sorgfalt hätte die Steuerverwaltung bemerken müssen, dass viele der geltend gemachten Umbaukosten wertvermehrenden Charakter hatten. Die aus diesem Missverständnis entstandenen Steuerfolgen seien umso stossender, als die Liegenschaft aus dem Nachlass des Vaters stamme und deren Übertragung an sie und ihren Bruder bereits der Erbschaftssteuer unterstellt worden sei.
- b) Zunächst ist festzuhalten, dass das Vorbringen der Rekurrentin bezüglich der bereits bezahlten Erbschaftssteuer für das Grundstück keinen Einfluss auf die Erhebung bzw. die Höhe der Grundstückgewinnsteuer hat. Das gleiche gilt für den Einwand, der Grossteil der von der Steuerverwaltung zugelassenen Abzüge sei ins Leere gelaufen.
- c) Es ist unbestritten, dass die Rekurrentin und ihr Bruder in den Jahren 1998 bis 2001 diverse Investitionen in die geerbte Liegenschaft vorgenommen haben. In der Steuererklärung wurden diese Investitionen grösstenteils als werterhaltend deklariert. Einzig im Jahr 2000 wurden CHF 74'132.50 als wertvermehrend angegeben. Die Steuerverwaltung hat diese Umbaukosten entsprechend der Deklaration zum Abzug zugelassen. § 106 Abs. 3 StG und § 91 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 (StV) sehen vor, dass Aufwendungen, welche bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer in ihrem tatsächlichen Umfang bereits abgezogen worden sind, bei der Grundstückgewinnsteuer nicht anre-

chenbar sind. Aufgrund dieser klaren gesetzlichen Grundlage können die in den Veranlagungen als werterhaltend deklarierten und zum Abzug zugelassenen Umbaukosten nicht umqualifiziert werden. Der Vorwurf der Rekurrentin, die Steuerverwaltung hätte bei gehöriger Sorgfalt erkennen müssen, dass es sich bei den deklarierten Kosten teilweise um wertvermehrende Investitionen handelte und diese daher nicht vollumfänglich zum Abzug zulassen dürfen, zielt ebenfalls ins Leere. Wäre die Deklaration so offensichtlich falsch gewesen, wie die Rekurrentin nun geltend macht, hätte sie den Fehler selbst erkennen und ein entsprechendes Rechtsmittel gegen die damaligen Veranlagungen ergreifen müssen.

d) aa) Es bleibt noch zu prüfen, ob die inzwischen rechtskräftigen Veranlagungen zur Einkommenssteuer zu revidieren sind.

bb) Nach § 173 Abs. 1 StG kann eine rechtskräftige Verfügung oder ein rechtskräftiger Entscheid auf Antrag oder von Amtes wegen zu Gunsten der steuerpflichtigen Person revidiert werden, wenn neue erhebliche Tatsachen oder entscheidende Beweismittel entdeckt werden (lit. a), die erkennende Behörde erhebliche Tatsachen oder entscheidende Beweismittel, die ihr bekannt waren oder bekannt sein mussten, ausser Acht gelassen oder in anderer Weise wesentliche Verfahrensgrundsätze verletzt hat (lit. b) oder ein Verbrechen und Vergehen die Verfügung oder den Entscheid beeinflusst hat (lit. c).

cc) Im vorliegenden Fall liegen keine neuen Tatsachen oder Beweismittel vor und es wird auch nicht geltend gemacht, dass ein Verbrechen oder ein Vergehen die Veranlagung beeinflusst hat. Als möglicher Revisionsgrund kommt somit einzig in Frage, dass die Steuerverwaltung erhebliche Tatsachen oder entscheidende Beweismittel, die ihr bekannt waren oder bekannt sein mussten, ausser Acht gelassen hat. Hierzu ist festzuhalten, dass es sich beim Veranlagungsverfahren um ein Massenverfahren handelt. Die Steuerverwaltung ist daher nicht verpflichtet, sämtliche Angaben und Belege zu überprüfen, sondern sie darf sich grundsätzlich auf die eingereichten Belege und Angaben der steuerpflichtigen Person verlassen. Im Lichte der den Steuererklärungen beigelegten Ausführungen zu den ausgeführten Arbeiten kann der Steuerverwaltung kein Vorwurf daraus gemacht werden, die Umbaukosten entsprechend der Deklaration zum Abzug zugelassen zu haben. Somit liegt auch dieser Revisionsgrund nicht vor und es kann nicht auf die bereits rechtskräftigen Veranlagungen zurückgekommen werden.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bereits in der Einkommens- oder Gewinnsteuer zum Abzug zugelassene Umbaukosten bei der Grundstücksgewinnsteuer

nicht erneut berücksichtigt werden können. Da im vorliegenden Fall kein Revisionsgrund vorliegt, kann auch nicht auf die bereits rechtskräftigen Veranlagungen zurückgekommen werden. Der Rekurs ist somit abzuweisen.

6. 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.