



# Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

## Entscheid vom 22. März 2012

---

Mitwirkende

lic. iur. Andreas Miescher (Vorsitz), Dr. Stefan Grieder,  
lic. iur. Nicole Gutzwiller Wetzel, lic. iur. David Levin,  
Prof. Felix Uhlmann und  
lic. iur. Marc Jordan (Gerichtsschreiber)

---

Parteien

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

gegen

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

---

Gegenstand

Nachforderung Handänderungssteuer (Grundstück B)

(Handänderungssteuer beim Erwerb eines selbstbewohnten  
Grundstücks, § 4 Abs. 2 lit. a HStG)

## **Sachverhalt**

- A. Am 13. Juli 2006 kaufte der Rekurrent, X, zusammen mit seiner Ehefrau C, das Grundstück B in Basel zu Gesamteigentum (einfache Gesellschaft). Der Handänderungssteuer-Anteil der Käufer von CHF 17'250.00 (1.5 %) wurde nicht erhoben, da die Käufer erklärten, die erworbene Liegenschaft ausschliesslich und während sechs Jahren dauernd selbst zu bewohnen. Sie unterzeichneten die entsprechende Erklärung und anerkannten die Steuerpflicht für den Fall, dass die Voraussetzungen dahinfallen würden. Die Ehegatten trennten sich per 1. November 2009 und der Rekurrent zog an die D-Strasse. Die Ehefrau des Rekurrenten und die gemeinsamen Kinder sind weiterhin an der B-Strasse wohnhaft.

Die Steuerverwaltung veranlagte am 4. Januar 2011 die Handänderungssteuer von 1.5 % auf dem Halbbanteil des Rekurrenten, ausmachend CHF 8'625.00, sowie Verzugszins nach.

- B. Mit Schreiben vom 25. Januar 2011 erhob die Vertreterin des Rekurrenten, A GmbH, Einsprache und beantragte, die Veranlagung vom 4. Januar 2011 „zu stornieren“. Die Liegenschaft sei heute noch in Familienbesitz und werde ausschliesslich von der Ehefrau und den Kindern genutzt. Somit lebe immer noch die Mehrheit der Familie in der Liegenschaft. Handänderungen zwischen Ehegatten seien zudem von der Handänderungssteuer befreit. Es wäre ein systematischer Widerspruch, wenn bei einer Trennung eine Nachbesteuerung erfolge, aber die güterrechtliche Auseinandersetzung befreit sei. Ausserdem werde auch beim Tod eines Ehegatten keine Verletzung der Sperrfrist angenommen.

Mit Einspracheentscheid vom 21. Februar 2011 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Der Rekurrent habe das Grundstück B nicht während der Frist von sechs Jahren dauernd selbst bewohnt. Welcher Grund dem Selbstbewohnen während der gesetzlich statuierten Frist entgegenstehe, sei irrelevant.

- C. Mit Schreiben vom 9. März 2011 hat der Rekurrent, noch immer vertreten durch A GmbH, Rekurs erhoben. Mit Rekursbegründung vom 11. Mai 2011 wird neu auf das Gesamthandverhältnis Bezug genommen, welches fortgeführt werde.

In ihrer Vernehmlassung vom 29. Juni 2011 schloss die Steuerverwaltung auf Abweisung des Rekurses. Es ginge im vorliegenden Fall um die Rückgängigmachung eines Steuerprivilegs, welches dem Rekurrenten anlässlich des Grundstückkaufs im Jahr 2006 eingeräumt worden sei. Die Nachforderung ergebe sich einzig daraus,

dass die die Steuerprivilegierung begründenden Voraussetzungen seitens des Rekkurrenten nicht eingehalten wurden.

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 § 14 Abs. 2 des Gesetzes über die Handänderungssteuer vom 26. Juni 1996 (Handänderungssteuergesetz, HStG) 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. Der Rekurrent ist als Steuerpflichtiger durch den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 21. Februar 2011 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 9. März 2011 (Datum des Poststempels) ist somit einzutreten.
  
2.
  - a) Der Rekurrent beantragt, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 21. Februar 2011 betreffend Handänderungssteuer für die Liegenschaft an der B aufzuheben.
  
  - b) Zu prüfen ist, ob die Steuerverwaltung die Handänderungssteuer von 1.5 % auf den Halbbanteil des Rekurrenten zu Recht veranlagt 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.
  
4.
  - a) Die Steuerverwaltung stützt ihre Abweisung der Einsprache auf das zeitliche Argument, dass der Rekurrent vor Ablauf der gesetzlich statuierten Frist von sechs Jahren aus der Liegenschaft B ausgezogen ist. Dabei würden die Gründe, welcher dem Selbstbewohnen während der gesetzlich statuierten Frist entgegenstehen, keine Rolle spielen. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Zivilrechtlich gesehen kann die Liegenschaft im Falle einer Scheidung oder der Aufnahme des Getrenntlebens einem Ehegatten zugewiesen werden und der andere Ehegatte somit, entgegen seinem Willen, verpflichtet werden, die eheliche Liegenschaft zu verlassen, ohne dass die Frist von sechs Jahren eingehalten wurde (vgl. Art. 121 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907). In solch einem Falle wäre es stossend, die Handänderungssteuer nachzufordern. Die im Eigentum bei-

der Ehegatten stehende Liegenschaft muss folgerichtig als selbstbewohnt gelten, wenn das Eigenheim bis zum Verkauf nur von einem der getrennt lebenden Ehegatten bewohnt wird, sofern der andere Ehegatte die Liegenschaft aufgrund richterlicher Anordnung im Verfahren betreffend Getrenntleben oder Scheidung zu verlassen hatte (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. Auflage, Zürich 2006, § 216 N 324). Eine gleichzusetzende Situation stellt sich im vorliegenden Fall. Der Rekurrent verliess nach der Trennung die Liegenschaft (mehr oder weniger) freiwillig, ohne dass er gerichtlich dazu verpflichtet wurde. Die Liegenschaft wird immer noch von der Ehefrau und den Kindern selbstbewohnt. Aufgrund der Trennung ist es dem Rekurrenten nicht mehr möglich und auch nicht mehr zumutbar, in der gemeinsamen Liegenschaft zu wohnen. Es kann somit keine Rolle spielen, ob der Rekurrent gerichtlich angewiesen wurde, die Liegenschaft zu verlassen, oder ob er dies freiwillig tat.

b) Der Zweck der Einführung von § 4 Abs. 2 lit. a HStG war die Förderung des selbstbewohnten Wohneigentums. Im vorliegenden Fall ist lediglich der Rekurrent aufgrund der Trennung von seiner Ehefrau ausgezogen. Sowohl die Ehefrau als auch die gemeinsamen Kinder wohnen noch in der Liegenschaft. Ebenso befindet sich die Liegenschaft noch immer im Gesamteigentum beider Ehegatten. Sie wurde weder verkauft, noch wurden Zimmer fremd vermietet, weshalb der Zweck der Förderung von selbstbewohntem Wohneigentum weiterhin erfüllt ist.

c) Eine vergleichbare Situation liegt vor, wenn ein Ehegatte vor Ablauf der 6-jährigen Frist verstirbt und der überlebende Ehegatte in der Liegenschaft wohnen bleibt. In beiden Fällen, Todesfall und Trennung, wird die zeitliche Komponente nicht erfüllt, da der Ehegatte das Erfordernis der ausschliesslichen und dauernden Selbstbenutzung nicht mehr erfüllen kann. Im Falle des Versterbens eines Ehegatten erhebt die Steuerverwaltung jedoch richtigerweise nachträglich keine Handänderungssteuer, selbst wenn die Frist von sechs Jahren verletzt wurde.

d) Nach Art. 8 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) sind die rechtsanwendenden Behörden gehalten, Sachverhalte, die sich durch gleiche wesentliche Tatsachen auszeichnen, gleich zu behandeln (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Zürich 2006, N 497 ff.). Das Argument der Steuerverwaltung, dass es einem Steuerpflichtigen im Falle seines Todes, im Gegensatz zum Fall der Trennung, nicht mehr möglich ist, Eigentümer der Liegenschaft zu sein und darin zu wohnen, ist nicht überzeugend. Wie bereits erwähnt, ist es auch bei einer Scheidung oder Trennung dem Ehegatten, welcher die gemeinsame Wohnung verlassen muss, nicht mehr möglich, diese selbst zu bewohnen. Dieser As-

pekt der Unfreiwilligkeit liegt im Falle einer Scheidung oder Trennung genauso wie im Falle des Todes vor. Der vorliegende Fall der Trennung der Ehegatten ist deshalb mit den beiden Szenarien Tod und Scheidung gleichzusetzen, weshalb keine Handänderungssteuer zu erheben ist.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Rekurrent aufgrund der Trennung von seiner Ehefrau aus der Liegenschaft ausgezogen ist, die Familie die Liegenschaft aber noch immer ausschliesslich selbstbewohnt. Sodann befindet sich die Liegenschaft noch immer im Gesamteigentum der Ehegatten. Aus diesen Gründen darf hier wie beim Todesfall keine Handänderungssteuer erhoben werden. Der Rekurs ist somit gutzuheissen.
  
6.
  - a) Nach dem Ausgang des Verfahrens wäre der Steuerverwaltung Basel-Stadt als unterliegender Partei gemäss § 170 Abs. 1 des baselstädtischen Gesetzes über die direkten Steuern vom 12. April 2000 (StG) eine Spruchgebühr aufzuerlegen. In Anwendung von 135 Abs. 1 der baselstädtischen Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 in Verbindung mit dem Gesetz über die Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 und der Verordnung hierzu vom 4. März 1975 wird hiervon aber abgesehen.
  
  - b) Nach § 170 Abs. 3 StG kann der teilweise oder ganz obsiegenden Partei für die notwendigen Kosten der Vertretung (§ 146 StG) resp. für ihr erwachsene notwendige und verhältnismässig hohe Kosten eine Parteientschädigung zugesprochen werden. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens wird dem Rekurrenten eine Parteientschädigung von CHF 1'500.00 zugesprochen.

## **Beschluss**

- ://:
1. Der Rekurs wird gutgeheissen.
  
  2. Auf die Erhebung einer Spruchgebühr wird verzichtet.
  
  3. Dem Rekurrenten wird eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 1'500.00 zugesprochen.
  
  4. Der Entscheid wird der Vertreterin des Rekurrenten und der Steuerverwaltung mitgeteilt.