



# Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

**Entscheid vom 24. Oktober 2019**

Mitwirkende	Dr. Christophe Sarasin (Vorsitz), Jacqueline Landmann, Simon Leuenberger, Dr. Ursula Schneider-Fuchs, Jarkko Schäublin und MLaw Rebecca Mühlebach (Gerichtsschreiberin)
Parteien	<b>X</b> [...]  gegen  <b>Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt</b> Fischmarkt 10, 4001 Basel
Gegenstand	Grundstückgewinnsteuer 2019/001 betreffend Liegenschaft B [...]  (Grundstückgewinnsteuer, Berechnung des Einstandswertes einer Liegenschaft mit unterschiedlichen Eigentums-erwerbszeitpunkten, § 106 Abs. 3 und 4 StG; Wertvermehr-ende Aufwendungen, § 106 Abs. 2 StG; Schadenersatz-forderung)

## Sachverhalt

- A. Die Rekurrentin, X, war bis zum 31. Oktober 2005 zusammen mit A Gesamteigentümerin der Liegenschaft B, Basel. Anlässlich der Auflösung dieses Gesamthandverhältnisses hat die Rekurrentin A deren ½-Anteil an der Liegenschaft mit CHF 213'500.00 abgegolten.

Mit Kaufvertrag vom 12. Juni 2018 (Grundbucheintrag: [...] 2019) verkaufte die Rekurrentin die Liegenschaft B zu einem Preis von CHF 790'000.00. In ihrer Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer deklarierte die Rekurrentin Folgendes:

Position

7.	Verkaufspreis		CHF 790'000.00
8.	Kosten beim Verkauf		
8.1	Handänderungssteuer	CHF 11'850.00	
8.2	Notariatskosten	CHF 3'562.85	CHF -15'412.85
9.	Veräusserungserlös		
10.	Einstandswert:		
10.4	Realwert per 1.1.1977	CHF 202'649.00	
10.5	Wertvermehrungen ab 1.1.1977		
	gemäss Ergänzungsblatt Nr. 2	CHF 467'351.00	CHF -670'000.00
12.	Grundstückgewinn		CHF 104'587.15
			Abzüglich CHF 3'318'865.70 Schaden

Die Steuerverwaltung teilte der Rekurrentin mit Änderungsanzeige vom 15. Mai 2019 diverse Abweichungen von der Deklaration fest. Der Grundstückgewinn wurde wie folgt ermittelt:

Position

7.	Verkaufspreis		CHF 790'000.00
8.	Kosten beim Verkauf		
8.1	Handänderungssteuer	CHF 11'850.00	
8.2	Notariatskosten	CHF 3'562.85	CHF -15'412.85

9.	Veräusserungserlös		CHF 774'587.00
10.	Einstandswert:		
	½ Anteil		
10.1	Kaufpreis (31.10.2005)	CHF 213'500.00	
10.2	Kosten beim Erwerb	CHF 1'068.00	
10.3	Wertvermehrungen gemäss		
	Ergänzungsblatt Nr. 2	CHF 1'308.00	CHF -215'876.00
	½-Anteil		
10.4	Realwert per 1.1.1977	CHF 114'413.00	
10.5	Wertvermehrungen ab 1.1.1977		
	gemäss Ergänzungsblatt Nr. 2	CHF 22'684.25	CHF -137'097.25
12.	Grundstückgewinn 1/1		CHF 421'614.00

Die Schadenersatzforderung der Rekurrentin wurde nicht berücksichtigt.

- B. Mit Einsprache vom 21. Mai 2019 hielt die Rekurrentin fest, dass die Schadenersatzforderung einen unmittelbaren Zusammenhang zu den Liegenschaften C und B aufweise und daher zu berücksichtigen sei. Ferner beantragte sie, als Einstandswert für die gesamte Liegenschaft den Realwert per 1. Januar 1977 festzulegen sowie die Berücksichtigung weiterer Wertvermehrungen unter Ziffer 10.3 und Ziffer 10.5.

Mit Entscheid vom 9. Juli 2019 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Zur Begründung führte sie aus, die Schadenersatzforderung weise keinen Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft auf. Ferner seien die Grundstückgewinnsteuerfaktoren korrekt festgesetzt worden.

- C. Gegen diesen Entscheid richtet sich der vorliegende Rekurs vom 13. Juli 2019. Die Rekurrentin beantragt sinngemäss die vollständige Berücksichtigung der geltend gemachten wertvermehrenden Kosten, einen Verzicht auf die Aufteilung der Einstandswerte sowie die Berücksichtigung einer Schadenersatzforderung in Höhe von CHF 3'318'865.70.

In ihrer Vernehmlassung vom 13. August 2019 schliesst die Steuerverwaltung auf Abweisung des Rekurses.

Mit Schreiben vom 17. August 2019 hält die Rekurrentin an ihren Anträgen fest. Am 27. August 2019 verzichtet die Steuerverwaltung auf eine Duplik.

Auf die Einzelheiten der Standpunkte wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden 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 9. Juli 2019 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 13. Juli 2019 (Datum des Poststempels: 14. Juli 2019) ist somit einzutreten.
  
2. a) Die Rekurrentin beantragt sinngemäss, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 9. Juli 2019 betreffend Grundstückgewinnsteuer 2019 / 001 betreffend Liegenschaft B, Basel, aufzuheben, die vollständige Berücksichtigung der geltend gemachten wertvermehrenden Kosten, einen Verzicht auf die Aufteilung der Einstandswerte sowie die Berücksichtigung einer Schadenersatzforderung in Höhe von CHF 3'318'865.70.  
  
b) Es ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung die Höhe der Einstandswerte sowie der wertvermehrenden Kosten korrekt berechnet hat. Nicht umstritten sind hingegen die Höhe des Verkaufspreises, der Kosten beim Verkauf, der Handänderungssteuer sowie der Notariatskosten. Ferner ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung zu Recht auf die Anrechnung einer Schadenersatzforderung verzichtet hat.
  
3. a) Nach § 104 Abs. 1 StG wird die Grundstückgewinnsteuer erhoben von den Gewinnen, die sich aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privat- und des Geschäftsvermögens der natürlichen und juristischen Personen sowie von Anteilen an solchen ergeben. Nach § 106 Abs. 1 StG gilt als Grundstücksgewinn der Betrag, um den der Veräusserungserlös den Einstandswert übersteigt. Als Veräusserungserlös gilt der Verkaufspreis mit allen Nebenleistungen des Erwerbers abzüglich der mit der Veräusserung verbundenen Kosten (§ 106 Abs. 2 StG). 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. 2 StG).

b) Bei den mit der Veräusserung eines Grundstücks verbundenen Kosten handelt es sich um sämtliche Auslagen, die mit der Veräusserung des Grundstücks in kausalem Zusammenhang stehen. Dazu zählen die mit der Handänderung verbundenen Ausgaben wie Grundbuchgebühren, Beurkundungskosten, Handänderungssteuern, Notariatskosten, Vermessungs- und Planerstellungskosten, Kosten für Inserate, Schätzungsexpertisen sowie Vermittlungsgebühren und Mäklerprovisionen (vgl. Wenk in: Tarolli Schmidt/Villard/Bienz/Jaussi, Kommentar zum Basler Steuergesetz, Basel 2019, § 106 N 21 ff.; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. Auflage, Zürich 2013, § 221 N 78 ff.).

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. Zeitgemässe, gleichwertige und gleichen Komfort bietende Ersatzanschaffungen gehören zu den werterhaltenden Aufwendungen (vgl. Wenk, a.a.O., § 106 M 25 f.; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, a.a.O., § 221 N 1 ff.).

d) Als wertvermehrnde Aufwendungen kommen alle Auslagen in Betracht, die nicht bloss dem Unterhalt eines Grundstücks dienen, sondern eine dauerhafte Verbesserung, eine Neueinrichtung oder eine Erweiterung zur Folge haben, insbesondere Neu- oder Umbauten, die Auslagen für die Wasserversorgung, für Licht- und Heizungsanlagen sowie für Strassenbauten und -korrekturen. Wertvermehrnde Auslagen führen zu einer Erhöhung des Nutzungswertes.

4. a) Zunächst scheint die Rekurrentin die Aufteilung des Einstandswertes in zwei Hälften zu bemängeln. Diese von der Steuerverwaltung vorgenommene Aufteilung erweist sich jedoch als sachgerecht. Die Rekurrentin hat anlässlich einer Erbteilung einen  $\frac{1}{2}$  Anteil an der Liegenschaft übernommen. Da für diesen Teil der Liegenschaft ein Steueraufschubtatbestand vorlag, ist entsprechend auf den Realwert per 1. Januar 1977 bzw. auf den Kaufpreis ihrer Rechtsvorgängerin abzustellen. Den anderen  $\frac{1}{2}$ -Anteil der Liegenschaft hat die Rekurrentin mit Erb- und Erbverzichtsvertrag vom 26. Oktober 2005 per 31. Oktober 2005 von ihrer Schwester gegen eine Entschädigung von CHF 213'500.00 übernommen. Entsprechend ist für diesen Teil der Liegenschaft auf diesen Einstandswert abzustellen. Die Aufteilung ist daher zu Recht erfolgt.

b) Bezüglich der Wertvermehrungen vom 1. Januar 1977 bis zum 31. Oktober 2005 reichte die Rekurrentin diverse Rechnungen ein und machte zudem Eigenleistungen

geltend. Die geltend gemachten Eigenleistungen sind vorliegend nicht abzugsfähig. Entsprechend hat die Steuerverwaltung diese zu Recht nicht berücksichtigt.

c) Bezüglich der Wertvermehrungen ab 31. Oktober 2005 wurden von der Rekurrentin zwei wertvermehrnde Aufwendungen geltend gemacht. Die Rechnung der D vom 18. Januar 2006 mit dem Arbeitsbeschrieb „Mängelbehebung Elektroinstallationen“ ist eindeutig als Unterhalt zu qualifizieren und entsprechend nicht zu berücksichtigen. Die andere ins Recht gelegte Rechnung von der Firma E AG vom 22. April 2010 (Vernehmlassungsbeilage 16) wurde von der Steuerverwaltung berücksichtigt. Diesbezüglich ist an der Änderungsanzeige der Steuerverwaltung nichts auszusetzen.

d) Eine Überprüfung der von der Rekurrentin eingereichten Rechnungen für den Zeitraum vor dem 30. Oktober 2005 erweist sich bis auf eine Position als schlüssig. Die Rechnung der F AG vom 17. Januar 2003 wurde gemäss dem Liegenschaftsblatt der Steuererklärung 2003 zu 2/3 durch die Rekurrentin bezahlt. Davon hat die Steuerverwaltung nur 2/3 als Unterhalt zum Abzug zugelassen. Entsprechend qualifiziert der andere Drittel von CHF 3'976.00 als wertvermehrnde Aufwendung und ist entsprechend bei der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen. Da diese Rechnung nur durch die Rekurrentin getragen wurde, sind diese Wertvermehrungen unter Position 10.5 zu berücksichtigen.

e) Das Steuergesetz sieht bei der Grundstückgewinnsteuer keine Anrechnung von Schadenersatzforderungen vor. Überdies fehlt es an einem Zusammenhang zwischen der Grundstückveräusserung und der Schadenersatzforderung. Die Schadenersatzforderung wurde daher von der Steuerverwaltung zu Recht nicht berücksichtigt.

f) Soweit die Rekurrentin angebliche Fehlleistungen im Zusammenhang mit dem Ehe- und Erbvertrag ihrer Eltern, den Erbschaftssteuern oder der Veranlagungsverfügung zur Grundstückgewinnsteuer der Liegenschaft C, Basel, moniert, ist auf den Rekurs nicht einzutreten. Anfechtungsobjekt ist vorliegend der Einspracheentscheid zur Grundstückgewinnsteuer betreffend Liegenschaft B, Basel.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Steuerverwaltung für die Ermittlung der Grundstückgewinnsteuer die Liegenschaft B zu Recht in zwei Anteile geteilt hat, da die Rekurrentin das Eigentum an den Anteilen zu unterschiedlichen Zeitpunkten erworben hat. Bezüglich der wertvermehrnden Aufwendungen ist festzuhalten, dass die Rechnung der F AG unter Position 10.5 im Umfang von 1/3 zu berücksichtigen

ist. Die geltend gemachte Schadenersatzforderung weist keinen Zusammenhang mit der Grundstückgewinnsteuer auf, so dass sie zu Recht nicht berücksichtigt wurde. Der Rekurs ist somit teilweise gutzuheissen. Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

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 dem Reglement über die Gerichtsgebühren vom 11. September 2017 eine Spruchgebühr aufzuerlegen. Diese Spruchgebühr wird im vorliegenden Fall auf CHF 900.00 festgelegt.



## **Beschluss**

- ://:
1. In teilweiser Gutheissung des Rekurses wird der Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 9. Juli 2019 insofern aufgehoben als unter Position 10.5 zusätzliche Wertvermehrungen in Höhe von CHF 3'976.00 zu berücksichtigen sind. Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
  2. Die Rekurrentin trägt eine Spruchgebühr von CHF 900.00.
  3. Der Entscheid wird der Rekurrentin und der Steuerverwaltung mitgeteilt.