



Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

Entscheid vom 22. September 2011

Mitwirkende

Christophe Sarasin (Vorsitz), Dr. Stefan Grieder,
Dr. Ursula Schneider-Fuchs und
lic. iur. Marc Jordan (Gerichtsschreiber)

Parteien

X, [...]
Y, [...]
Z, [...]
v.d. A, [...]

gegen

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

Gegenstand

Grundstückgewinnsteuer 2007 (Liegenschaft B)

(Berechnung der Besitzdauer, § 107 StG; Berechnung des
Einstandswertes, § 106 StG)

Sachverhalt

- A. Die Rekurrenten, X, Y und Z, verkauften am 9. November 2006 als Gesamteigentümer die beiden Miteigentumsparzellen 1 (Wertquote $\frac{3}{4}$) und 2 (Wertquote $\frac{1}{4}$) betreffend die Liegenschaft B zu einem Preis von CHF 1'000'000.00. Der Verkauf wurde am [...] 2007 im Grundbuch eingetragen.

Die Rekurrenten haben die Miteigentumsparzellen durch Erbgang von ihrem Grossvater C erworben. Der Erblasser hat die Miteigentumsparzelle 1 aus dem Erbgang seiner verstorbenen Frau erhalten und die Miteigentumsparzelle 2 aus der Konkursmasse seines Sohnes A am 27. Juni 1989 zu einem Kaufpreis von CHF 90'000.00 erworben.

Mit Veranlagungsverfügungen vom 29. April 2009 veranlagte die Steuerverwaltung einen Grundstückgewinn in Höhe von jeweils CHF 148'750.00, also insgesamt CHF 446'250.00. Nach Berücksichtigung des Besitzdauerabzuges ergab sich eine Grundstückgewinnsteuer in Höhe von jeweils CHF 9'960.00.

- B. Mit Schreiben vom 27. Mai 2009 erhoben die Rekurrenten Einsprache gegen diese Veranlagung. Sie machten geltend, sie könnten die Berechnung des Grundstückgewinnes nicht nachvollziehen, ausserdem fehlten noch Abrechnungen über einen Umbau. Mit Schreiben vom 4. Februar 2010 bestätigte die Architektin D, dass bei Umbauarbeiten an der Liegenschaft vom April 2003 bis Februar 2004 ein Aufwand in Höhe von CHF 6'800.00 entstanden war.

Mit Einspracheentscheid vom 17. Mai 2010 hiess die Steuerverwaltung die Einsprache bezüglich der wertvermehrenden Aufwendungen teilweise gut. Im Übrigen wurde die Einsprache abgewiesen. Zudem nahm die Steuerverwaltung die Korrektur eines Rechnungsfehlers zu Ungunsten der Rekurrenten vor. Der Grundstückgewinn auf der Miteigentumsparzelle 1 wurde von CHF 115'157.00 auf CHF 125'157.00 erhöht.

- C. Mit Schreiben vom 24. Juni 2010 erhoben die Rekurrenten, vertreten durch A, Rekurs gegen diesen Entscheid. In ihrer Begründung vom 27. September 2010 führen sie an, dass die Steuerverwaltung die Besitzdauer falsch berechnet habe. Zudem sei nicht nachvollziehbar, welche Berechnungsgrundlage für den Einstandswert angewendet werden müsse.

In ihrer Vernehmlassung vom 29. Oktober 2010 schliesst die Steuerverwaltung auf Abweisung des Rekurses.

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 17. Mai 2010 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Ihr Vertreter ist gehörig bevollmächtigt. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 24. Juni 2010 (Datum des Poststempels: 25. Juni 2010) ist somit einzutreten.

2.
 - a) Die Rekurrenten beantragen, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 17. Mai 2010 betreffend Grundstückgewinnsteuer 2007/001 aufzuheben und für die Berechnung der Besitzdauer den Erbgang der Grossmutter im Jahre 1984 heranzuziehen. Zudem sei nicht nachvollziehbar, welche der von der Steuerverwaltung erläuterten Berechnungsgrundlagen für den Einstandswert herangezogen werden müsse.

 - b) Es ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung die Besitzdauer und den Einstandswert korrekt berechnet hat.

3.
 - a) Gemäss § 106 StG gilt als Grundstücksgewinn 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).

b) Gemäss § 107 StG kann von dem nach § 106 StG ermittelten Gewinn zur Abgeltung der Besitzdauer ein Abzug vorgenommen werden. Dieser beträgt ab dem sechsten und für jedes weitere Besitzjahr 3 Prozent, höchstens jedoch 60 Prozent des Gewinnes. Als Besitzdauer gilt gemäss § 107 Abs. 2 StG der Zeitraum, während dem die steuerpflichtige Person Eigentümerin des veräusserten Grundstücks war oder die wirtschaftliche Verfügungsgewalt darüber hatte. Zur Bestimmung der Besitzdauer für ein Grundstück, welches im Rahmen von § 105 Abs. 1 lit. d bis f StG erworben wurde, ist der Erwerbszeitpunkt des Rechtsvorgängers oder der Rechtsvorgängerin massgeblich (§ 107 Abs. 3 StG).

4. a) Im vorliegenden Fall geht aus der Verkaufsmeldung für Grundbesitz vom 7. Juli 1989 und dem Kaufvertrag vom 27. Juni 1989 hervor, dass der Grossvater C das Eigentum am Miteigentumsanteil 2 im Jahre 1989 zu einem Kaufpreis von CHF 90'000.00 käuflich aus der Konkursmasse seines Sohnes A erworben hat.

b) Die Rekurrenten machen jedoch geltend, dass der Grossvater C den Liegenschaftsanteil bereits vor der käuflichen Erwerbung im Jahr 1989 vollständig nutzen konnte. Sein Sohn A habe ihm seinen Anteil unmittelbar nach dem Erbgang seiner verstorbenen Mutter im Jahre 1984 unentgeltlich zum Gebrauch und zur freien Verfügung überlassen. Mit anderen Worten machen die Rekurrenten somit geltend, der Grossvater habe bereits 1984 über die wirtschaftliche Verfügungsgewalt bezüglich der Miteigentumsparzelle 2 verfügt.

c) Die Rekurrenten erbringen jedoch keinen Beweis für ihre Behauptung, dass dem Erblasser C die fragliche Miteigentumsparzelle bereits ab 1984 unentgeltlich zur Verfügung überlassen wurde. Da es sich dabei um eine steuermindernde Tatsache handelt, tragen sie die Folgen der Beweislosigkeit. Daher kann offen gelassen werden, ob der von den Rekurrenten vorgebrachte Sachverhalt vom Begriff der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt umfasst wird. Somit ist der Steuerverwaltung zu folgen und als Beginn der Besitzdauer auf den käuflichen Erwerb der Miteigentumsparzelle im Jahre 1989 abzustellen.

d) Selbst wenn die wirtschaftliche Verfügungsgewalt bereits im Jahr 1984 auf C übergegangen wäre, käme der von den Rekurrenten beantragte Rückbezug der Besitzdauer auf das Jahr 1977 nicht in Frage. Das kantonale Steuergesetz sieht in § 107 Abs. 3 lediglich bei Eigentumswechseln infolge Erbgangs, unter Ehegatten oder infolge von Unternehmensumstrukturierungen vor, dass für die Besitzdauer auf den Erwerbszeitpunkt der Rechtsvorgängerin bzw. des Rechtsvorgängers ab-

gestellt wird. Eine allfällige Übergabe der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt erfüllt diese Voraussetzung nicht.

5. Die Rekurrenten bringen weiter vor, sie könnten die Berechnung des Einstandswertes nicht nachvollziehen. Die Steuerverwaltung hat den Einstandswert der beiden Parzellen unterschiedlich berechnet, weil deren Besitzesdauer nicht übereinstimmt. Der Grundbucheintrag zum käuflichen Erwerb der Miteigentumsparzelle 2 durch den verstorbenen C datiert vom 3. Juli 1989. Die Steuerverwaltung hat daher gemäss § 106 Abs. 3 StG den Kaufpreis in Höhe von CHF 90'000.00 als Einstandswert dieser Parzelle genommen. Die Miteigentumsparzelle 1 hingegen wurde bereits vor dem Jahr 1977 erworben und ist mittels Erbgang auf den verstorbenen Erblasser und nach dessen Versterben auf die Erbengemeinschaft übergegangen. Daher ist für die Berechnung des Einstandswertes entweder der Realwert per 1. Januar 1977 zuzüglich der vorgenommenen wertvermehrenden Aufwendungen oder, falls dieser höher ist, der nachgewiesene Einstandswert unter Berücksichtigung der mit dem Erwerb verbundenen Kosten und der wertvermehrenden Aufwendungen, soweit diese nicht bereits bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer angerechnet werden konnten, massgeblich. Da vorliegend der Realwert höher war, hat die Steuerverwaltung gemäss § 106 Abs. 4 StG zu Recht ihn als Einstandswert verwendet.
6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Steuerverwaltung die Besitzesdauer der Miteigentumsparzelle 2 korrekt festgelegt hat. Der Einstandswert der beiden Miteigentumsparzellen wurde ebenfalls richtig berechnet. Der Rekurs ist somit abzuweisen.
7. 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 1'000.00 festgelegt.

Beschluss

- ://:
1. Der Rekurs wird abgewiesen.
 2. Die Rekurrenten tragen eine Spruchgebühr von CHF 1000.00.
 3. Der Entscheid wird dem Vertreter der Rekurrenten und der Steuerverwaltung mitgeteilt.