STRK.2016.193

Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

Entscheid vom 28. September 2017

Mitwirkende	Dr. Markus W. Stadlin (Vorsitz), lic. iur. Thomas Jaussi, Jacqueline Landmann, Dr. Peter Rickli, lic. iur. Debora von Orelli, lic. iur. Nadia Tarolli Schmidt und Gerichtsschreiberin MLaw Andreina Biaggi
Parteien	**X** […] gegen **Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt** Fischmarkt 10, 4001 Basel
Gegenstand	Grundstückgewinnsteuer 2015/001 (Liegenschaft B, Basel) (Aufschub der Grundstückgewinnsteuer; Art. 12 Abs. 3 lit. e StHG, § 105 Abs. 1 lit. b StG, § 87 Abs. 1 und 2 StV)

Sachverhalt

A. Mit Veranlagungsverfügung vom 27. Januar 2016 wurden die Rekurrenten, X, für die Grundstückgewinnsteuer 2015/001, Liegenschaft B, Basel, veranlagt. Die Steuerverwaltung gewährte dabei den geltend gemachten Steueraufschub aufgrund Erwerbs einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft nicht.

B. Mit Einsprache vom 26. Februar 2016 wiederholten die Rekurrenten den Antrag auf Steueraufschub und machten geltend, dass sie am 10. Februar 2009 in C/BL eine Baulandparzelle erworben hätten. Seit dem 1. Juni 2011 würden sie das auf dieser Parzelle neu errichtete Einfamilienhaus bewohnen. Die Liegenschaft bin Basel hätten sie per 1. September 2015 verkauft. Der Verkauf habe sich aufgrund eines weiteren Stockwerkeigentümers schwierig gestaltet.

Mit Entscheid vom 30. November 2016 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Sie begründete dies damit, dass die Liegenschaft B in Basel vor Verkauf nicht von den Rekurrenten dauernd selbst bewohnt worden war.

C. Dagegen erheben die Rekurrenten mit Schreiben vom 31. Dezember 2016 Rekurs und beantragen, den Einspracheentscheid aufzuheben und den Steueraufschub aufgrund Erwerbs einer Ersatzliegenschaft zu gewähren. Eventualiter sei ihnen eine angemessene Frist für den Erwerb bzw. Bau einer Ersatzliegenschaft zu setzen. Subeventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Steuerverwaltung zurückzuweisen. Die Liegenschaft B, Basel bestehe aus vier Wohnungen und vier Stockwerkeigentumsparteien. Aufgrund schwerer Konflikte mit einer Stockwerkeigentumspartei sei die Rekurrentin im Jahre 2007 zu ihren Eltern nach D/BL gezogen. Im Jahre 2008 seien schwerwiegende gesundheitliche Probleme der Rekurrentin dazu gekommen, weshalb sie im 2009 mehrfach ein Krankenhaus aufsuchen musste. Aufgrund der gesundheitlichen Ereignisse und der schwierigen Situation an der B-Strasse hätten die Rekurrenten per 10. Februar 2009 eine Baulandparzelle in C/BL erworben. Per 1. Juni 2011 seien sie in das darauf neu errichtete Einfamilienhaus eingezogen.

In ihrer Vernehmlassung vom 11. April 2017 beantragt die Steuerverwaltung die 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 30. November 2016 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 31. Dezember 2016 (Datum des Poststempels) ist somit einzutreten.

2. a) Die Rekurrenten beantragen, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 30. November 2016 betreffend Grundstückgewinnsteuer 2015/001 aufzuheben und den Steueraufschub aufgrund Erwerbs einer Ersatzliegenschaft zu gewähren. Eventualiter sei den Rekurrenten eine angemessene Frist für den Erwerb bzw. Bau einer Ersatzliegenschaft zu setzen. Subeventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Steuerverwaltung zurückzuweisen.

   b) Es ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung den Steueraufschub zu Recht nicht gewährt hat.

3. a) Gemäss § 104 Abs. 1 StG wird die Grundstückgewinnsteuer auf den Gewinnen erhoben, welche sich aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privat- und Geschäftsvermögen der natürlichen und juristischen Personen sowie von Anteilen an solchen ergeben.

   b) Nach § 105 StG wird die Besteuerung aufgeschoben bei einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft innerhalb der Schweiz verwendet wird (Abs. 1 lit. b). Bei Veräusserungen nach § 105 Abs. 1 lit. a bis c StG gilt der Steueraufschub nur soweit, als der in das Ersatzgrundstück reinvestierte Veräusserungserlös den Einstandswert des veräusserten Grundstücks übersteigt (Abs. 2).

c) Nach § 87 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 (StV) gilt eine Wohnliegenschaft als dauernd selbstgenutzt, wenn sie den steuerrechtlichen Wohnsitz der steuerpflichtigen Person bestimmt (Abs. 1). Als angemessene Frist für den Erwerb einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft gilt ein Zeitraum von zwei Jahren seit der Veräusserung des dauernd selbst genutzten Grundstücks. Diese Frist kann erstreckt werden, wenn die Verzögerung durch Umstände bedingt ist, die nicht in den [recte: dem] Einflussbereich der steuerpflichtigen Person liegen. Zulässig ist auch ein Erwerb des Ersatzgrundstücks innerhalb von zwei Jahren vor der Veräusserung des dauernd selbstgenutzten Grundstücks. Wird die Selbstnutzung des Ersatzgrundstücks innert sechs Jahren seit Erwerb aufgegeben, so wird die Grundstückgewinnsteuer nachträglich im Verfahren nach § 177 StG erhoben (Abs. 2).

d) Nach Art. 12 Abs. 3 lit. e des Bundgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) wird die Besteuerung aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbst genutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft innerhalb der Schweiz verwendet wird. Eine Wohnliegenschaft gilt als dauernd selbstgenutzt, wenn damit der steuerrechtliche Wohnsitz der steuerpflichtigen Person bestimmt wird (vgl. § 87 StV).

4. a) Grundsätzlich muss das Eigenheim im Zeitpunkt der Handänderung, bzw. im Zeitpunkt, in dem der Entschluss zur Ersatzbeschaffung gefasst wird, selbstbewohnt sein. Es ist ein eigenes tatsächliches Bewohnen erforderlich. Das veräusserte Grundstück muss nicht nur ausschliesslich selbstbewohnt gewesen sein; die Selbstnutzung muss zudem dauernd gewesen sein (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. Auflage, Zürich 2013, § 216 N 324 ff.)

b) Das Bundesgericht hielt in einem Entscheid fest, dass der Steueraufschub nicht gewährt werden kann, wenn die Liegenschaft nicht mehr der Hauptwohnsitz der steuerpflichtigen Person ist, nachdem sie es vor über sieben Jahren verlassen habe. Das Erfordernis der Ersatzbeschaffung innert angemessener Frist würde seiner Substanz entleert, wenn in einem solchen Fall Steueraufschub gewährt würde (vgl. BGE 138 II 105, E. 5 und 6).

c) Im vorliegenden Fall erwarb die Rekurrentin die Liegenschaft B in Basel durch Erbgang am 26. März 2005 zu Alleineigentum. Am 15. November 2007 zog die Re-

kurrentin nach D/BL und am 1. Juni 2011 zogen die Rekurrenten nach C /BL. Die Liegenschaft B verkaufte die Rekurrentin per 1. September 2015. Gemäss eigener Aussage bewohnen die Rekurrenten die Liegenschaft in C/BL seit dem 1. Juni 2011. Damit der Steueraufschub gewährt werden kann, muss die fragliche Liegenschaft im Zeitpunkt der Handänderung selbstbewohnt sein. Das Kriterium der Dauerhaftigkeit ist erfüllt, wenn sich der Wohnsitz im Zeitpunkt der Handänderung im veräusserten Grundstück befunden hat. Zwischen dem Einzug in das Einfamilienhaus in C/BL im Jahre 2011 und dem Verkauf der Liegenschaft in Basel am 1. September 2015 liegen mehr als vier Jahre, in denen die Rekurrenten die Liegenschaft in Basel nicht mehr selbst bewohnten. Der Wohnsitz der Rekurrenten befand sich seit 2011 in C/BL. Damit ist die Voraussetzung der dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Liegenschaft nicht erfüllt, weshalb der Steueraufschub nicht gewährt werden kann. Ob die Frist für den Erwerb einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft von zwei Jahren eingehalten wurde oder ob Umstände vorliegen, die nicht im Einflussbereich der steuerpflichtigen Person liegen, welche eine Fristverlängerung begründen würden, kann somit offen gelassen werden.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die verkaufte Liegenschaft im Zeitpunkt der Handänderung nicht selbstbewohnt war, weshalb diese Voraussetzung für einen Steueraufschub nicht erfüllt ist. 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 StV 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 900.00 festgelegt.

Beschluss

://: 1. Der Rekurs wird abgewiesen.

2. Die Rekurrenten tragen eine Spruchgebühr von CHF 900.00.

3. Der Entscheid wird den Rekurrenten und der Steuerverwaltung mitgeteilt.

Ein gegen diesen Entscheid gerichteter Rekurs wurde vom Verwaltungsgericht mit Entscheid VD.2017.272 vom 9. Juli 2018 abgewiesen