

Handänderungssteuer

Steuerbefreiung bei Erwerb von Wohneigentum

Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt Nr. 2011-102 vom 20. September 2012

Voraussetzung für die Steuerbefreiung wegen Neuerwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum gemäss § 4 Abs. 2 lit. a HStG ist, dass das Kaufobjekt während mindestens sechs Jahren ausschliesslich selbst bewohnt wird. Eine solche Selbstnutzung liegt nur vor, wenn die steuerpflichtige Person die Liegenschaft selber bewohnt und dort ihren Hauptwohnsitz hat, nicht hingegen wenn sie sie sich für einen allfälligen späteren Wohnsitzwechsel zur Verfügung bereithält. Nach der Praxis muss die steuerpflichtige Person die Liegenschaft grundsätzlich innerhalb eines Jahres ab Eigentumserwerb beziehen. Eine längere Karenzzeit ist zwar nicht völlig ausgeschlossen, beispielsweise wenn ein Mietverhältnis infolge Erstreckung nicht früher aufgelöst werden kann, nicht jedoch wenn wie im vorliegenden Fall die steuerpflichtige Person die Verzögerungen für den Bezug der Wohnung selber zu verantworten hat.

Sachverhalt:

A. Die Rekurrenten, D. X. und I. Y., kauften zusammen die Liegenschaft A. zu einem Preis von CHF 450'000.–. Der Grundbucheintrag datiert vom 1. Juli 2008. Da die Rekurrenten Selbstnutzung geltend machten, wurde die Handänderungssteuer von der Verkäuferin zum reduzierten Satz von 1.5 % des Entgeltes beglichen. Von den Rekurrenten wurde keine Handänderungssteuer erhoben.

Mit Schreiben vom 1. Februar 2011 eröffnete die Steuerverwaltung den Rekurrenten jeweils eine Nachforderung der Handänderungssteuer bezüglich der Liegenschaft A. Zur Begründung führte die Steuerverwaltung an, die Rekurrenten hätten die Liegenschaft nie ausschliesslich selbst bewohnt und damit sei die Voraussetzung der Steuerprivilegierung nicht gegeben. Es wurde jeweils eine Nachforderung in Höhe von CHF 3'375.– zuzüglich Verzugszins von je CHF 552.35 festgesetzt.

B. Mit Schreiben vom 28. Februar 2011 erhoben die Rekurrenten jeweils Einsprache gegen diese Entscheide. Sie würden das Haus in Eigenleistung sanieren und hätten die Absicht, das Haus selbst zu bewohnen, sobald die Sanierungsmassnahmen abgeschlossen seien.

Mit Schreiben vom 9. März 2011 verlangte die Steuerverwaltung detaillierte Angaben zu den Sanierungsarbeiten, insbesondere Offerten und Auftragsbestätigungen der ausführenden Firmen. Zudem ersuchte sie um Auskunft, ab wann die Rekurrenten das erworbene Grundstück selbst bewohnen würden.

Mit Schreiben vom 17. März 2011 reichten die Rekurrenten eine Aufstellung der bereits vorgenommenen Arbeiten ein. Sie teilten der Steuerverwaltung mit, Rechnungen oder Offerten könnten sie nicht einreichen, da sie den Umbau selbst machen würden. Auf erneute Nachfrage der Steuerverwaltung reichten die Rekurrenten mit Schreiben vom 15. Mai 2011 weitere Unterlagen ein. Sie hielten zudem fest, dass sie voraussichtlich Ende Dezember 2011 in das renovierte Haus einziehen würden.

Jeweils mit Entscheid vom 23. Juni 2011 wies die Steuerverwaltung die Einsprachen ab.

C. Gegen diese Entscheide erhoben die Rekurrenten mit Schreiben vom 23. Juli 2011 Rekurs. In ihrer Begründung vom 28. September 2011 beanstanden die Rekurrenten die Unterstellung, sie hätten die Liegenschaft nicht mit der Absicht der Selbstnutzung erworben. Zudem halten sie fest, es dürfe ihnen nicht zum Vorwurf gemacht werden, dass sie die Umbauarbeiten an der Liegenschaft selbst ausführen würden. Es sei daher auf die Erhebung der Handänderungssteuer zu verzichten.

Mit Verfügung vom 3. August 2011 teilte die Steuerrekurskommission den Parteien mit, dass sie den Rekurs gegen die beiden Einspracheentscheide in einem Verfahren führt, da es sich um denselben Sachverhalt handelt und die beiden Einspracheentscheide sowohl bezüglich Begründung wie auch Entscheid identisch sind.

In ihrer Vernehmlassung vom 31. Oktober 2011 schliesst die Steuerverwaltung auf Abweisung des Rekurses.

Mit Replik vom 7. November 2011 halten die Rekurrenten an ihrem Standpunkt fest und erklären, dass ihr Lebensmittelpunkt aufgrund der Umbauarbeiten bereits in der Liegenschaft A. liege.

Die Steuerverwaltung verzichtet mit Schreiben vom 10. November 2011 auf eine Duplik. Auf die Einzelheiten der Standpunkte wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Eine mündliche Verhandlung hat nicht stattgefunden.

Erwägungen:

2. a) Die Rekurrenten beantragen, es seien die Einspracheentscheide der Steuerverwaltung vom 23. Juni 2011 betreffend Nachforderung der Handänderungssteuer betreffend Kauf vom 5./9. Juni 2008 der Liegenschaft A., Basel aufzuheben und keine Handänderungssteuer zu erheben.

b) Es ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung zu Recht eine Nachforderung der Handänderungssteuer verfügt 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. § 5 Abs. 2 HStG sieht vor, dass in diesem Fall nicht der Erwerber bzw. die Erwerberin sondern der Veräusserer bzw. die Veräussererin steuerpflichtig wird.

4. a) Die Steuerverwaltung macht geltend, die Nachforderung sei begründet, da die Rekurrenten die Liegenschaft nie ausschliesslich selbst bewohnt haben und die Voraussetzung für die Steuerprivilegierung gemäss § 4 Abs. 2 lit. a HStG somit nicht gegeben sei. Die Rekurrenten bestreiten nicht, dass sie ihren Wohnsitz noch nicht in die Liegenschaft A. verlegt haben. Sie bestreiten aber, andere Nutzungsabsichten als die Selbstnutzung zu haben, wie beispielsweise die Vermietung oder den Verkauf der Liegenschaft. Weiter bringen sie vor, dass das Gesetz nicht regle, wann die Selbstnutzung beginnen müsse. Praxisgemäss würden übliche Instandstellungsarbeiten, welche ein Jahr nicht überdauerten, toleriert. Hier müsse jedoch im Einzelfall differenziert werden. Das Vorgehen der Steuerverwaltung laufe zudem der Wohneigentumsförderung entgegen.

b) Wird ein Grundstück zum ausschliesslichen und mindestens 6 Jahre andauernden Selbstbewohnen erworben, so sieht das Handänderungssteuergesetz vor, dass anstatt einer Handänderungssteuer von 3 %, welche der Erwerber zu tragen hat, eine Handänderungssteuer von 1.5 % beim Veräusserer erhoben wird. Eine Privilegierung ist ausgeschlossen, wenn der Erwerber das Grundstück bzw. die Liegenschaft vermietet, verpachtet oder weiterveräussert. Ebenfalls zu keiner Privilegierung führt es, wenn der Erwerber bzw. die Erwerberin das Grundstück nicht als Hauptwohnsitz nutzt. Es ist nicht ausreichend, wenn jemand sich ein Grundstück lediglich zur Verfügung hält.

c) Im vorliegenden Fall ist keiner der obgenannten Tatbestände erfüllt. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die Rekurrenten nach Abschluss der Renovationsarbeiten die erworbene Liegenschaft nicht dauerhaft und ausschliesslich bewohnen möchten. Dieser Wille wird auch von der Vorinstanz nicht in Frage gestellt. Es stellt sich allerdings die Frage, ob der blosser Wille, die erworbene Liegenschaft in Zukunft selbst zu nutzen, zur Privilegierung genügt. Hierfür ist zunächst zu klären, wann die gesetzliche sechsjährige Frist zu laufen beginnt.

d) Das Handänderungssteuergesetz äussert sich nicht explizit zur Frage nach dem Beginn der Frist. Es hält einzig fest, dass die Person, welche das Grundstück erworben hat, es während 6 Jahren dauernd selbst bewohnen muss. Grundsätzlich beginnt diese Frist sofort mit dem Eigentumsübergang auf die Erwerber zu laufen und nicht erst mit dem Bezug der Liegenschaft. Diese Regelung ist indes nicht praktikabel, da

den Erwerbern Zeit gegeben werden muss, die Liegenschaft nach ihren Wünschen zu gestalten bzw. die notwendigen Renovationsarbeiten vorzunehmen. In der Praxis wurde daher die Regel entwickelt, dass die Erwerber auch dann in den Genuss der Steuerprivilegierung kommen, wenn sie innerhalb von einem Jahr gerechnet ab dem Eigentumsübergang in die Liegenschaft einziehen. Grundsätzlich ist an dieser Praxis nichts auszusetzen, zumal bei Ersatzbeschaffungen gemäss § 4 Abs. 2 lit. b HStG ebenfalls eine Frist von einem Jahr gilt. Es mag zwar durchaus Fälle geben, in denen eine etwas längere Karenzfrist denkbar wäre, etwa wenn die Liegenschaft bisher vermietet war und die Erwerber das Mietverhältnis zunächst kündigen mussten und die Mieter allenfalls eine Erstreckung erhielten. Eine solche Ausnahme liegt in casu allerdings nicht vor. Dass die Renovationsarbeiten bereits über dreieinhalb Jahre andauern und dass die Rekurrenten ihren Wohnsitz noch immer nicht in die erworbene Liegenschaft verlegt haben, ist hauptsächlich ihnen selbst zuzuschreiben. In ihrer Rekursbegründung weisen sie selbst darauf hin, dass es ihnen bereits zu einem früheren Zeitpunkt möglich gewesen wäre, die Liegenschaft zu beziehen. Dies haben sie jedoch über drei Jahre nach Erwerb der Liegenschaft noch immer nicht getan. Sie erfüllen somit die gesetzlichen Voraussetzungen für die Steuerprivilegierung nicht.

Es bleibt den Rekurrenten überlassen, wie und über welchen Zeitraum sie ihr zukünftiges Heim renovieren wollen. Sie müssen allerdings auch die Steuerfolgen hierfür tragen. Dass die Steuerverwaltung die Rekurrenten nicht über eine solche Frist aufgeklärt hat, kann ihr nicht zum Vorwurf gemacht werden. Es ist nicht die Aufgabe der Steuerverwaltung, die Rekurrenten von sich aus auf diese gesetzliche Bestimmung hinzuweisen.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Rekurrenten die Voraussetzungen für die Steuerprivilegierung gemäss § 4 Abs. 2 lit. a HStG nicht erfüllen. Die Steuerverwaltung hat daher zu Recht eine Nachforderung der Handänderungssteuer erhoben.

Der Rekurs ist somit abzuweisen.

Demgemäss wird erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.