

Handänderungssteuer

Erwerb von Wohneigentum

Verfügung der Finanzverwaltung des Kantons Basel-Stadt vom 26. Februar 2003

Mit der Totalrevision des Handänderungssteuergesetzes im Jahre 1996 hat der Gesetzgeber Steuervergünstigungen zur Förderung des Wohneigentums eingeführt: Bei Erwerb einer während mindestens sechs Jahren selbst zu bewohnenden Liegenschaft wird die Handänderungssteuer nicht beim Erwerber, sondern beim Veräusserer (zur Hälfte) erhoben. Erklärt der Erwerber im Zeitpunkt des Erwerbs, dass er die Liegenschaft selbst bewohnen werde, so erhebt die Verwaltung keine Handänderungssteuer. In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass der Erwerber entgegen seiner Erklärung die Liegenschaft nicht während der ganzen gesetzlich vorgesehenen Dauer von sechs Jahren bewohnt und die Verwaltung auf diesen Umstand nicht aufmerksam macht. Stellt die Verwaltung fest, dass der Erwerber die Liegenschaft nicht oder nicht während der ganzen Frist von sechs Jahren selbst bewohnt hat, so fordert sie – wie der nachstehende Fall zeigt – die Handänderungssteuer nachträglich ein. Die Verwaltung hat in letzter Zeit vermehrt Fälle von zu Unrecht beanspruchten Steuervergünstigungen festgestellt und sie hat ihre Kontrollen deshalb intensiviert.

I. Sachverhalt

« ...

1. Gemäss Kaufvertrag vom 5. Juni 1998 haben Sie von Frau M. B.-D., Herrn H. B.-H. und Herrn W. B.-R. die Liegenschaft GB Basel, XX-111 (mit Wohnhaus R.-Strasse 34) zu einem Preis von Fr. 450'000.– erworben.

2. In der Anmeldung betreffend Handänderungssteuer Nr. 313 hat der verurkundende Notar, Herr Dr. K., eine Handänderungssteuer von Fr. 6'750.– (1,5% von Fr. 450'000.–) «deklariert». Gleichzeitig ist der Finanzverwaltung die von den Vertragsparteien unterzeichnete «Erklärung zu Händen der Finanzverwaltung Basel-Stadt betreffend Erwerb von selbstbewohntem Wohneigentum gemäss § 4 Abs. 2 lit. a HÄStG» vom 5. Juni 1998 vorgelegt worden. Nach dieser beabsichtigen Sie einerseits, das erworbene Grundstück gemäss § 4 Abs. 2 lit. a des baselstädtischen Gesetzes über die Handänderungssteuer vom 26. Juni 1996 (HÄStG) ausschliesslich und während mindestens 6 Jahren dauernd selbst zu bewohnen. Es wird in diesem Zusammenhang denn auch darauf hingewiesen, dass die Liegenschaft «R.-Strasse 34» bis Februar 2000 vermietet sei, danach instandgestellt und erst dann von Ihnen selbst bewohnt werden solle. Andererseits haben Sie sich in der Erklärung vom 5. Juni 1998 verpflichtet, die Finanzverwaltung Basel-Stadt umgehend zu informieren,

wenn die Voraussetzungen der Privilegierung innert 6 Jahren entfallen sollten. Gestützt auf die «Deklaration» von Herrn Dr. K. sowie die Erklärung vom 5. Juni 1998 ist die Handänderungssteuer im vorliegenden Fall auf Fr. 6'750.– (1,5% von Fr. 450'000.–) festgesetzt worden.

3. Ohne dass von Ihrer Seite eine entsprechende Meldung erfolgt wäre, hat die Finanzverwaltung in der Folge festgestellt, dass Sie bis heute nicht in die Liegenschaft «R.-Strasse 34» eingezogen sind. Mit Schreiben der Finanzverwaltung vom 19. Februar 2003 sind Sie deshalb aufgefordert worden, die seinerzeit nicht erhobene Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 6'750.– (1,5% von Fr. 450'000.–) nachzubzahlen. Für den Fall, dass Sie der Meinung seien, die Handänderungssteuernachforderung erfolge zu Unrecht, ist Ihnen ferner Gelegenheit gegeben worden, bis zum 19. März 2003 eine schriftliche Stellungnahme einzureichen.

4. Von dieser Möglichkeit haben Sie Gebrauch gemacht. Mit Schreiben vom 21. Februar 2003 haben Sie der Finanzverwaltung eine Stellungnahme zukommen lassen.

II. Entscheidungsgründe

1. Gemäss § 4 Abs. 2 lit. a HäStG wird die Handänderungssteuer beim Erwerb eines ausschliesslich und während mindestens 6 Jahren dauernd selbstbewohnten Grundstücks «lediglich» zum Satze von 1,5 Prozent erhoben.

a) Die Voraussetzungen für den privilegierten Steuersatz von 1,5% nach § 4 Abs. 2 lit. a HäStG müssen grundsätzlich bereits unmittelbar nach dem Erwerb eines Grundstücks erfüllt sein, ansonsten die Privilegierung entweder nicht beansprucht werden kann oder wieder dahinfällt.

b) Ausnahmsweise können jedoch Gründe vorliegen, die dazu führen, dass die Voraussetzungen für die Privilegierung nicht bereits im Zeitpunkt des Erwerbs, sondern erst später erfüllt sein müssen. Selbst in diesen Fällen wird aber regelmässig verlangt, dass die Grundstückskäufer spätestens ein Jahr nach dem Kauf in die erworbene Liegenschaft eingezogen sind.

c) In Ihrem Fall ist nun – aufgrund der Erklärung, wonach die Liegenschaft bis Februar 2000 vermietet sei und die Liegenschaft danach noch vor dem Bezug instandgestellt werden soll – die Privilegierung (vorerst) gewährt worden. Ob dies richtig war, braucht hier nicht mehr entschieden zu werden. Fest steht jedenfalls, dass seit März 2000 bereits wieder fast drei Jahre vergangen sind, ohne dass Sie in die Liegenschaft eingezogen wären. Die Voraussetzungen für eine Privilegierung sind damit klarerweise nicht gegeben, weshalb die seinerzeit nicht erhobene Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 6'750.– (1,5% von Fr. 450'000.–) nachbesteuert werden muss. Ihr Vorbringen, wonach Sie beim Kauf der Liegenschaft

«R.-Strasse 34» den Zeitpunkt Ihrer Pensionierung noch nicht genau hätten festlegen können, vermag daran nichts zu ändern (vgl. hierzu Ihre Stellungnahme vom 21. Februar 2003). Damit der privilegierte Steuersatz beansprucht werden kann, muss die gekaufte Liegenschaft nämlich – wie erwähnt – vom Käufer ausschliesslich und dauernd selber bewohnt werden (vgl. den Wortlaut von § 4 Abs. 2 lit. a HäStG). Wird die Liegenschaft hingegen – aus welchen Gründen auch immer – nicht selber bewohnt, so entfällt die Privilegierung. Darüber hinaus kommt auch der von Ihnen geltend gemachte weitere Aufschub bezüglich des Zeitpunktes, in dem die Liegenschaft «R.-Strasse 34» selber bewohnt werden muss (vgl. hierzu wiederum die Stellungnahme vom 21. Februar 2003), aus Gleichhandlungsüberlegungen nicht in Frage.

Demgemäss wird erkannt:

Für den Kauf/Verkauf der Liegenschaft GB Basel XX-111 (mit Wohnhaus R.-Strasse 34) ... vom 5. Juni 1998 ist eine Handänderungssteuer im Umfange von 1,5% des Kaufpreises von Fr. 450'000.– nachzubezahlen. Dies ergibt einen Nachsteuerbetrag in der Höhe von Fr. 6'750.–.

...»