

3-RV.2022.78

P 117

Urteil vom 31. August 2023

Besetzung	Präsident Fischer Richter Lämmli Richter Biondo Gerichtsschreiber Fäs
-----------	--

Rekurrent	A. _____
-----------	----------

Gegenstand	Einspracheentscheid der Steuerkommission Q. _____ vom 25. April 2022 betreffend Grundstückgewinnsteuer 2020
------------	---

Das Gericht entnimmt den Akten:

1.

Mit Abtretungsvertrag vom 5. Oktober 2020 trat A._____ seinen Miteigentumsanteil von $\frac{1}{4}$ an der Liegenschaft GB Q._____ Nr. aaa, R-Strasse, gegen eine Abtretungsentschädigung von CHF 200'000.00 an B._____ (Schwester) als neue Miteigentümerin zu $\frac{1}{2}$ ab.

2.

Mit Ermessensveranlagung vom 22. Februar 2022 veranlagte die Steuerkommission Q._____ A._____ für einen im Jahr 2020 erzielten steuerbaren Grundstückgewinn von CHF 135'000.00 bei einer Besitzesdauer von 8 Jahren und einem Steuersatz von 26 % zu einer Grundstückgewinnsteuer von CHF 35'100.00. Dieser Veranlagung liegen ein Veräusserungserlös von CHF 200'000.00 sowie ein Erwerbspreis von CHF 65'000.00 zugrunde.

3.

Gegen die Verfügung vom 22. Februar 2022 erhob A._____ mit Schreiben vom 17. März 2022 Einsprache und beantragte sinngemäss,

dass zufolge entschädigungsloser Abtretung von einem Grundstückgewinn / Ertrag von CHF 0.00 auszugehen sei.

4.

Mit Entscheid vom 25. April 2022 wies die Steuerkommission Q._____ die Einsprache ab.

5.

Den Einspracheentscheid vom 25. April 2022 (Zustellung am 20. Mai 2022) hat A._____ mit rechtzeitigem Rekurs vom 20. Juni 2022 (Postaufgabe gleichentags) an das Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Steuern, weitergezogen. Er stellt die folgenden Anträge:

"1. Reformatorisches Begehren

Es sei bei der Ermittlung eines allfälligen Grundstückgewinnes im Zusammenhang mit dem Abtretungsvertrag zwischen dem Rekursführer als Verkäuferschaft und seiner Schwester B._____ als Übernehmerin gemäss Abtretungsvertrag vom 05. Oktober 2020 von einem Grundstückgewinn von Fr. 0.00 auszugehen.

2. Eventualbegehren (kassatorisches Begehren)

Sollte das Begehren gemäss Ziff. 1 hievor wider Erwarten nicht gutgeheissen werden können, so sei der Einsprache-Entscheid der Rekursgegnerin

vom 25. April 2022 aufzuheben und an die Vorinstanz zur Neubeurteilung zurückzuweisen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerin."

Auf die Begründung wird, soweit für die Entscheidung erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

6.

Die Steuerkommission Q._____ beantragt mit Vernehmlassung vom 13. September 2022 die teilweise Gutheissung des Rekurses, das Kantonale Steueramt mit Vernehmlassung vom 21. September 2022 die Abweisung des Rekurses bzw. für den Fall des Nachweises der Mitfinanzierung der Baukosten dessen teilweise Gutheissung.

7.

A._____ hat eine Replik erstattet.

8.

Die Steuerkommission Q._____ und das Kantonale Steueramt beantragen mit Stellungnahmen vom 9. Mai bzw. 23. Mai 2023 die Gutheissung des Rekurses.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

Der vorliegende Rekurs betrifft eine Grundstückgewinnsteuer 2020. Massgebend für die Beurteilung ist das Steuergesetz vom 15. Dezember 1998 (StG).

2.

Fraglich ist, ob der Rekurrent vom aus der Abtretung seines Miteigentumsanteils an der Liegenschaft in Q. _____ im Jahr 2020 erzielten Erlös von CHF 200'000.00 nebst dem Erwerbspreis von CHF 65'000.00 weitere Anlagekosten bzw. Aufwendungen gemäss § 104 Abs. 1 lit. a StG in Abzug bringen kann.

3.

3.1.

Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken oder Anteilen an solchen unterliegen der Grundstückgewinnsteuer (§ 95 Abs. 1 StG). Der Grundstückgewinn ist der Betrag, um den der Erlös die Anlagekosten übersteigt (§ 101 Abs. 1 StG). Steuerpflichtig ist die veräussernde Person (§ 100 Abs. 1 StG).

3.2.

Als Erlös gilt der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen der erwerbenden Person (§ 102 Abs. 1 Satz 1 StG).

3.3.

Die Anlagekosten setzen sich aus dem Erwerbspreis (§ 103 StG) und den Aufwendungen (§ 104 StG) zusammen.

3.4.

Als Aufwendungen anrechenbar sind unter anderem die Kosten für Planung, Bauten, Umbauten und andere Investitionen (§ 104 Abs. 1 lit. a StG).

4.

4.1.

4.1.1.

Der Rekurrent beantragt, dass von den in den Jahren 2013 bis 2015 angefallenen Baukosten von CHF 578'863.20 seinem Miteigentumsanteil entsprechend ein Viertel, das heisst aufgerundet CHF 144'716.00, als Aufwendungen zu berücksichtigen seien. Dabei handelt es sich gemessen am Einspracheverfahren um einen neuen Antrag, da der Rekurrent in der Einsprache noch geltend machte, dass er von seiner Schwester B. _____ als Übernehmerin seines Miteigentumsanteils keine Entschädigung erhalten

habe. Der Rekurrent brachte damit in der Einsprache vor, dass mangels Erlös kein Gewinn angefallen sei.

4.1.2.

Der Rekurrent reichte zusammen mit der Replik den zwischen der C. _____ als Kreditgeberin und ihm sowie seinen Eltern und seiner Schwester als Kreditnehmer (Solidarschuldner) am tt.mm.jjjj abgeschlossenen Rahmenkreditvertrag über einen Betrag von CHF 780'000.00 ein. Als Sicherheit dienen der C. _____ insbesondere Grundpfandrechte an der Liegenschaft in Q. _____.

4.2.

Das Kantonale Steueramt und die Vorinstanz beantragen die Gutheissung des Rekurses. Letztere führt zur Begründung aus, dass der Rekurrent mit dem eingereichten Rahmenkreditvertrag sowie der sich aus diesem ergebenden Solidarbürgschaft seine anteilmässige Beteiligung an den Baukosten nachweisen könne.

4.3.

Nach der geltenden Rechtsprechung ist – unter anderem mit Blick darauf, dass das Spezialverwaltungsgericht sowohl zu Gunsten wie zu Lasten der Steuerpflichtigen über die Parteienanträge hinausgehen darf (§ 197 Abs. 2 StG) – auch auf neue Begehren, die vor Abschluss des Behauptungsverfahrens gestellt werden, einzutreten. Bei neuen Begehren wird die Angelegenheit in der Regel an die Vorinstanz zurückgewiesen, damit diese die erstinstanzliche Prüfung der Anträge vornehmen kann (SGE vom 25. Mai 2023 [3-RV.2022.74]).

4.4.

Auf den im Rekurs neu gestellten Antrag kann somit eingetreten werden. Zudem kann vorliegend auf eine Rückweisung verzichtet werden, da gemeinsame Anträge vorliegen (vgl. SGE vom 25. Mai 2023 [3-RV.2022.74]).

4.5.

Verwaltungsgericht und Spezialverwaltungsgericht betrachten es in langjähriger, konstanter Praxis auch vor dem Hintergrund der Offizialmaxime als zulässig, übereinstimmenden Anträgen der Beteiligten zur Erledigung des Verfahrens stattzugeben, sofern sich diese – nach einer summarischen Prüfung – als gesetzmässig erweisen und allfällige Zugeständnisse der Beteiligten innerhalb des Spielraumes bleiben, den das Gesetz ohnehin gewährt (VGE vom 20. Februar 2004 [BE.2003.00301]; SGE vom 25. Mai 2023 [3-RV.2022.74]; SGE vom 26. August 2020 [3-RV.2020.70]). Das ist hier der Fall, handelt es sich bei den anteilmässigen Baukosten von CHF 144'716.00 doch um Aufwendungen gemäss § 104 Abs. 1 lit. a StG.

4.6.

Vorliegend fehlt es an einem Grundstücksgewinn, da der Erlös von CHF 200'000.00 die Anlagekosten von CHF 209'716.00 (Erwerbspreis: CHF 65'000.00; Aufwendungen: CHF 144'716.00) nicht übersteigt (§ 101 Abs. 1 StG).

4.7.

In Gutheissung des Rekurses ist der Grundstücksgewinn somit auf CHF 0.00 festzusetzen.

5.

5.1.

Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens werden der unterliegenden Partei auferlegt (§ 189 Abs. 1 StG). Die Partei- und Gerichtskosten können jedoch unabhängig vom Ausgang des Verfahrens aufgeteilt werden, wenn die obsiegende steuerpflichtige Person das Rekursverfahren durch ihr Verhalten in der Vorinstanz verursacht hat (§ 189 Abs. 3 StG).

5.2.

Der Rekurrent obsiegt mit seinem gestellten Antrag. Allerdings bringt er im Rekursverfahren eine gegenüber dem vorinstanzlichen Verfahren modifizierte Begründung vor, welche er mittels erstmals mit der Replik eingereichten Unterlagen untermauert. Damit hat er das vorliegende Rekursverfahren durch sein eigenes Verhalten vor der Vorinstanz verursacht. Demzufolge rechtfertigt es sich, dem Rekurrenten die Kosten des Rekursverfahrens aufzuerlegen (SGE vom 21. April 2022 [3-RV.2021.86]).

5.3.

Dem nicht vertretenen Rekurrenten ist keine Parteikostenentschädigung auszurichten (§ 189 Abs. 2 StG).

Das Gericht erkennt:

1.

In Gutheissung des Rekurses wird der Grundstücksgewinn auf CHF 0.00 festgesetzt.

2.

Der Rekurrent hat die Kosten des Rekursverfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von CHF 2'200.00, der Kanzleigebür von CHF 90.00 und den Auslagen von CHF 100.00, zusammen CHF 2'390.00, zu bezahlen.

3.

Es wird keine Parteikostenentschädigung ausgerichtet.

Zustellung an:
den Rekurrenten
das Kantonale Steueramt
Q._____, Abteilung Steuern

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann **innert 30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde** beim **Verwaltungsgericht** des Kantons Aargau angefochten werden. Die Beschwerde ist in doppelter Ausfertigung **beim Spezialverwaltungsgericht, Laurenzenvorstadt 9, 5001 Aarau, einzureichen**. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [VRPG] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; §§ 187, 196 und 198 des Steuergesetzes vom 15. Dezember 1998 [StG]).

Aarau, 31. August 2023

Spezialverwaltungsgericht

Steuern

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Fischer

Fäs