

dieser zur Übernahme der Grundstückgewinnsteuerfolgen verpflichtet habe, mag angehen in einfachen Fällen, bei denen Art. 63 Abs. 5 StG nicht zur Anwendung kommt. Allein auch in diesen Fällen bleibt die Eröffnung im Grunde genommen unrichtig. Die Unrichtigkeit hat nur dann keine Folgen, wenn die Steuern anstandslos bezahlt werden.

StRK 28.2.1986 (Nr. 367)

2021

Grundstückgewinnsteuer. Anstelle der nachzuweisenden Anlagekosten kann in Anwendung von Art. 59 Abs. 1 StG wahlweise die vor 15 Jahren gültige Steuerschätzung geltend gemacht werden. Vornahme einer Ermessensveranlagung.

1. Nach Art. 55 StG unterliegen die Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken der Grundstückgewinnsteuer. Grundstücksgewinn ist nach der Legaldefinition in Art. 59 Abs. 1 StG der Betrag, um welchen der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt, mithin der über die anrechenbaren effektiven Gestehungskosten realisierte Mehrwert mit Einschluss der Konjunkturgewinne. Die Geldentwertung beeinflusst die Gewinnermittlung nicht.

Liegt die massgebende Handänderung mehr als 15 Jahre zurück – wie vorliegend – so darf der Steuerpflichtige nach der in Art. 59 Abs. 1 StG umschriebenen gesetzlichen Regel «wahlweise die nachweisbaren Anlagekosten oder die Steuerschätzung, in der Regel die vor 15 Jahren gültige, zuzüglich der seitherigen Aufwendungen» in Anrechnung bringen. Entschliesst sich der Steuerpflichtige für die erstgenannte Alternative, hat er die Aufwendungen, insbesondere für Bauten, Umbauten etc. nachzuweisen, regelmässig durch die Vorlage von Bauabrechnungen (Art. 61 Abs. 1 Ziff. 1 StG). Die blossе Glaubhaftmachung wertvermehrender Investitionen genügt nach dem Steuergesetz des Kantons Appenzell A.Rh. nicht (vgl. auch StRK 15.3.1985, Entscheid Nr. 351).

2. Im vorliegend zur Beurteilung stehenden Fall steht nur fest, dass der Erwerbspreis des Grundstückes bei der massgebenden Handänderung im Jahre 1944 Fr. 3500.– betragen hatte. Die seitherigen Aufwendungen, ins-

besondere für den Bau des Wohnhauses, kann der Rekurrent nicht nachweisen. Die überlieferten Versicherungen des seinerzeitigen Eigentümers, die Baute habe ca. Fr. 120 000.– gekostet, kann niemals als Nachweis im Sinne des Steuergesetzes verstanden werden. Auch der Kostenvoranschlag vom 22. Mai 1944, der zu den Akten zu nehmen ist, weil Noven im Rekursverfahren grundsätzlich zugelassen und ein Aktenschluss gesetzlich nicht vorgesehen ist, vermag der gesetzlichen Anforderung auf Nachweis der wertvermehrenden Kosten nicht zu genügen, weil offen bleibt, zu welcher Ausführung der Baute sich der Bauherr letztlich entschieden hat.

Kann der Steuerpflichtige die Aufwendungen nicht nachweisen, stellt sich zunächst die Frage, ob in diesen Fällen ungeachtet des Willens des Steuerpflichtigen der Grundstücksgewinn aufgrund der Steuerschätzung vor 15 Jahren zu ermitteln ist, sei es, dass diesfalls der Steuerpflichtige die in diesem Gesetz vorgesehene Alternative zur Berechnung des Grundstücksgewinns zwingend wählen muss oder die Steuerverwaltung auf diese Berechnungsart abstellen darf. Das hätte in casu zur Konsequenz, dass der Grundstücksgewinn höher ausfiele als in der angefochtenen Veranlagung der kantonalen Steuerverwaltung. Denn diesfalls müsste auf die amtliche Schätzung aus dem Jahre 1968 in Höhe von Fr. 73 000.– abgestellt werden. Selbst wenn die vom Rekurrenten nicht nachgewiesenen wertvermehrenden Aufwendungen für die Ölheizung, die Gartenanlage und den Ausbau des Dachgeschosses noch berücksichtigt würden, resultierte ein höherer Grundstücksgewinn als die veranlagten Fr. 42 000.–. Aufgrund dieser Tatsache kann jedenfalls die Steuerverwaltung niemals auf das stillschweigende Einverständnis des Steuerpflichtigen mit der Berechnung des Grundstücksteuergewinns aufgrund der Steuerschätzung schliessen. Damit entfällt die Möglichkeit der Anwendung dieser vom Gesetz genannten zweiten Alternative zur Berechnung des Grundstücksteuergewinns. Denn die Alternative ist nur in die Hand des Steuerpflichtigen gegeben, nicht aber der Steuerverwaltung.

3. Kann der Steuerpflichtige die Gestehungskosten nicht nachweisen und entscheidet er sich nicht für die vom Gesetz vorgesehene Alternative zur Berechnung des Grundstücksgewinns, hat die Steuerverwaltung die Veranlagung gestützt auf Art. 86 in Verbindung mit Art. 68 Abs. 1 StG nach Ermessen vorzunehmen.

Ermessensveranlagungen der Steuerverwaltung überprüft die Rekurskommission nach ständiger Praxis nur unter dem Gesichtspunkt der Willkür. Sie hebt demnach eine Ermessensveranlagung nur dann auf, wenn sie

sich nicht auf ernsthafte sachliche Gründe stützen lässt, sinn- und zwecklos ist oder Annahmen trifft, für die ein vernünftiger Grund nicht ersichtlich ist. Im Rahmen dieser beschränkten Kognitionsbefugnis ist die Ermessensveranlagung der Steuerverwaltung zu überprüfen.

4. Die Steuerverwaltung hat mangels greifbarer konkreter Daten zu den effektiven Gestehungskosten auf die Steuerschätzungen abgestellt und dabei angenommen, die Steuerschätzungen entsprechen 80% des effektiven Wertes. Diese Annahme ist nach Auffassung der Steuerrekurskommission nicht willkürlich. Die Ermittlung der realen Wertsteigerung durch Investitionen erfolgte unter Berücksichtigung des Baukostenindex. Auch diese Methode der Ausgrenzung teuerungsbedingter Mehrwerte zur Bestimmung realer Wertsteigerung anstelle des Nachweises der effektiven Kosten kann jedenfalls nicht als unvernünftig oder gar sachwidrig bezeichnet werden. Vielmehr handelt es sich durchaus um eine Berechnungsmethode, bei welcher Erfahrungswerte in zutreffender Art und Weise berücksichtigt werden. Die Veranlagung der Steuerverwaltung ist deshalb nicht zu beanstanden.

StRK 23.4.1982 (Nr. 299)

2022

Grundstückgewinnsteuer. Provisionszahlungen ins Ausland sind nur dann abzugsfähige Kosten im Sinne von Art. 59 Abs. 1 und Art. 61 StG, wenn sie einwandfrei nachgewiesen werden.

Im Verfahren für die Veranlagung von Grundstücksgewinnen hat der Steuerpflichtige die abzugsfähigen Kosten nachzuweisen (Art. 59 Abs. StG). Für Zahlungen, die nach der Höhe und/oder nach der Person des Empfängers unglaublich erscheinen, genügt die Vorlage einer Quittung nicht. Der Steuerpflichtige hat vielmehr den Nachweis zu erbringen, dass die Zahlung einen wirtschaftlichen Grund hatte. Im Falle von Provisionszahlungen ins Ausland wäre dieser Nachweis durch sachliche Angaben über den Umfang der Vermittlungstätigkeit und diesbezügliche Belege, insbesondere Insertionsbelege, zu erbringen. Die kantonale Steuerrekurskommission hat dies bereits mit Entscheid Nr. 193 vom 13. Mai 1974 in Sachen G.S. entschieden. Die Praxis der Steuerrekurskommission deckt