

führte jedenfalls zu einer im Resultat für die Rekurrentin günstigeren Veranlagung als ein Abstellen auf die nachgewiesenen Anlagekosten.

StRK 15.3.1985 (Nr. 351)

2025

Grundstückgewinnsteuer. Für die Berechnung des Besitzesdauerabattes nach Art. 59 Abs. 4 StG ist der Grundbucheintrag der letzten Handänderung massgebend und nicht das allenfalls davon abweichende Datum des Besitzesantritts.

Bei dem vom Rekurrenten eingereichten Antrag ist einzig die Frage umstritten, ob dem Rekurrenten ein Rabatt von 22,5% (entsprechend einer anrechenbaren Besitzesdauer von 14 Jahren) oder von 25% (entsprechend einer anrechenbaren Besitzesdauer von 15 Jahren) zu gewähren sei. Die Veranlagungsbehörde vertritt den Standpunkt, dass für die Berechnung der anrechenbaren Besitzesdauer der Grundbucheintrag beim Erwerb und bei der Veräusserung eines Grundstückes massgebend sind. Der Rekurrent will aber, dass nicht auf das Datum der Grundbucheinträge über den Eigentumsübergang abgestellt wird, sondern auf die in den Kaufverträgen enthaltenen Vereinbarungen über den Besitzesantritt. Das Gesetz schreibt in Art. 59 Abs. 4 vor, dass für die Berechnung des Gewinnes und der Eigentumsdauer der Grundbucheintrag der letzten Handänderung massgebend sei. Dieser Grundbucheintrag erfolgte am 24. September 1985. Das Antrittsdatum für den Käufer und damit das Ende der Besitzesdauer des Verkäufers war gemäss Kaufvertrag der 1. Dezember 1985. Der Besitz im juristischen Sinne dauerte daher gut zwei Monate länger, womit nach Auffassung des Rekurrenten die Besitzesdauer mit 15 Jahren anzurechnen sei.

Das Rechnungsformular der kantonalen Steuerverwaltung für die Grundstückgewinnsteuer verwendet den Ausdruck «anrechenbare Besitzesdauer». Es stellt sich daher die Frage, ob mit diesem Formular etwas anderes gemeint ist, als das Gesetz in Art. 59 Abs. 4 sagt. Die kantonale Steuerverwaltung führt mit Recht an, dass das ausserrhodische Steuergesetz die Begriffe Eigentum und Besitz nebeneinander verwendet. In Art.

59 Abs. 4 spricht es von der Eigentumsdauer und in Art. 63 Abs. 4 von der anrechenbaren Besitzesdauer. In beiden Fällen meint das Gesetz dasselbe. Es muss daraus geschlossen werden, dass der Gesetzgeber die Begriffe von Eigentum und Besitz nicht in sachenrechtlicher Terminologie verwendet, sondern sie landläufig versteht. In der Sprache des Volkes wird kein Unterschied zwischen Besitz und Eigentum gemacht. Dass aber das Gesetz in diesen beiden Artikeln das Eigentum in juristischem Sinne versteht, geht schon daraus hervor, dass es in Art. 59 Abs. 4 auf den Grundbucheintrag verweist. Im Grundbuch wird aber nur der Eigentumsübergang eingetragen und nicht der Übergang des Besitzes in juristischer Hinsicht. Aber auch eine andere Überlegung führt zum gleichen Ergebnis. Voraussetzung des Grundstücksteuergewinnes ist die *Handänderung*. Diese löst formal die Steuerpflicht aus, wie in der von der Steuerverwaltung zitierten Literatur ausgeführt wird. Handänderung ist aber die Übertragung des *Eigentums* an Grundstücken. Auf die Besitzesübertragung kommt es nicht an. Nur der Eintrag im Grundbuch hat konstitutive Wirkung für den Eigentumsübergang. Daher verweist das Gesetz auf den Zeitpunkt des Eintrages zur massgebenden Berechnung des Gewinnes.

Es besteht daher kein Grund, von der konstanten Praxis der kantonalen Steuerverwaltung im konkreten Falle abzuweichen. Der Rekurs erweist sich somit als unbegründet und muss abgewiesen werden.

StRK 30.3.1987 (Nr. 391)

2026

Grundstücksgewinn; Kosten der Veräusserung (Art. 50 g und h StG)¹.

Der Beschwerdeführer beantragt, seine durch Quittung ausgewiesene Zahlung an M. St. vom 21. Juli 1963 von Fr. 5000.– als Kosten in Abzug zu bringen. Diese Zahlung wird auf der Quittung «als freiwilliger Anteil aus Bodenerlös» bezeichnet. Der Zusammenhang mit dem erst am 19. November 1963, also vier Monate später verkauften Boden ist nicht ersichtlich. Ebenso unklar ist die Natur dieser Zahlung. Der Beschwerdeführer bezeichnet sie in seiner Beschwerde als «Vorkaufsrecht-Sanierung». Am ehesten dürfte die Annahme gerechtfertigt sein, dass es sich bei dieser

¹ Heute: Art. 61 StG