

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

Zahlung nicht um eine rechtliche Verpflichtung handelt, sondern um eine freiwillige Leistung an einen Verwandten. Wenn der Verkäufer eines früher von Verwandten äusserst günstig gekauften Landes infolge der in kurzer Zeit stark erhöhten Bodenpreise grosse Gewinne erzielt, wie dies vorliegend der Fall ist, entsteht bei den früheren Verkäufern verständlicherweise Unzufriedenheit, die durch solche freiwilligen Leistungen behoben werden kann. Es ist aber nicht zu untersuchen, ob zu dieser Zahlung eine rechtliche Verpflichtung bestand oder nicht. Denn in keinem Falle kann sie bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden. Es handelt sich nicht um unmittelbare Kosten der Veräusserung im Sinne des Artikels 50 h, welche vom Veräusserungserlös in Abzug kommen. Es sind aber auch keine Aufwendungen im Sinne des Art. 50 g. Selbst wenn ein Verkäufer sich verpflichtet hat, von seinem Verkaufserlös gewisse Summen an Dritte weiterzuleiten, wie z.B. an nur obligatorisch Berechtigte am Grundstück, trifft ihn trotzdem die Pflicht zur Leistung der Grundstückgewinnsteuer. So hat z.B. die Rekurskommission im Rekurse Nr. 263 am 8. März 1965 die mit dem Makler getroffene Abrede, er könne die über die vom Verkäufer gesetzte Preislimate hinausgehende Kaufpreissumme für sich behalten, nicht als abzugsfähig anerkannt, weil nach Gesetz auf den verkündeten Verkaufspreis abzustellen ist. Wenn ein Verkäufer aus moralischen oder rechtlichen Gründen Verwandte oder andere Dritte am Verkaufsgewinn teilhaben lässt, wird dadurch der Gewinn nicht geschmälert, sondern höchstens auf mehrere Personen verteilt. Die Steuer kann aber nur von dem im Grundbuch eingetragenen Verkäufer erhoben werden. Er hat daher die Steuer auch für begünstigte Dritte zu bezahlen.

StRK 8.2.1965 (Nr. 264)

2027

Grundstücksgewinn; übliche Höhe der Provision (Art. 50g Abs. 1 Ziff. 4 StG)¹.

Durch die Beschwerde wird in erster Linie angefochten, dass bei den unmittelbaren Kosten der Veräusserung neben der Handänderungssteuer von Fr. 997.– nur eine Provision von 3% = Fr. 5100.– auf dem Verkaufspreis

¹ Heute: Art. 61 Abs. 1 Ziff. 4 StG