

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 Preislimite 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

anerkannt wurde, nicht aber die effektiven Zahlungen an die Agenten A., B. und St. von zusammen Fr.13 000.–.

Die kantonale Steuerverwaltung stellt sich auf den Standpunkt, dass das Gesetz in Art. 50g Abs.1 Ziff.4 nur Vermittlerprovisionen in üblicher Höhe als anrechenbar erkläre; üblich sei bei Vermittlung von Häusern eine Provision von 2 bis 2½ % des Kaufpreises. Durch Anerkennung von 3% im vorliegenden Falle sei den besonderen Umständen Rechnung getragen worden. Der Beschwerdeführer dagegen macht geltend, dass er anfänglich nur dem St. eine Provision versprochen habe. Dieser habe ihm die Agenten A und B an sein Krankenlager geschickt, welche sich den Übererlös über den von ihm gewünschten Verkaufspreis von Fr.160 000.– ausbedungen hatten. Sie hätten ihm ausdrücklich zugesichert, dass dieser Übererlös nicht in die Grundstückgewinnsteuerberechnung einbezogen werde. Deshalb hätten die Agenten vom Verkaufspreis von Fr.170 000.– Fr.10 000.– vorweg für sich behalten, und er habe nur Fr.160 000.– erhalten.

Das Gesetz hat die Provisionen, welche zu den anrechenbaren Aufwendungen gehören, ausdrücklich nur in der üblichen Höhe anerkannt. Der Grund für diese Beschränkung liegt offensichtlich darin, dass die Steuerpflicht verhältnismässig leicht umgangen werden kann, wenn Teile des Verkaufspreises als Provisionen für Dritte deklariert werden können. Auch andere Grundstückgewinnsteuergesetzgebungen enthalten die gleichen Beschränkungen. Die Praxis in anderen Kantonen hat die Reduktion von Verkaufsprovisionen auf die übliche Höhe bestätigt, und das Bundesgericht hat sich dieser Auffassung angeschlossen. Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern hat eine Provision von 2% bei Verkauf von Bauland als üblich bezeichnet und ausgeführt, es sei zu prüfen, inwieweit die Überlassung eines Teiles des Verkaufserlöses auf Grund einer vertraglichen Abmachung an einen Dritten eine abzugsfähige Provision oder eine Verfügung über den zu versteuernden Gewinn darstelle (Steuer-Revue 1962, Seite 164/68). Das Kantonsgericht St.Gallen hat 2–2½% auf bebaute Grundstücke und 3% auf unbebaute Grundstücke als genügend erachtet. Nach Auffassung der Rekurskommission sind Vermittlungsprovisionen von 2–2½% üblich.

Der Beschwerdeführer beruft sich auf die Rechtsauskunft eines Anwaltes, welcher die Auffassung vertritt, die Steuerbehörden hätten nicht zu untersuchen, ob eine Verkaufsprovision von 3% angemessen sei oder nicht. Diese Rechtsauskunft widerspricht aber nicht nur dem klaren Wort-

laut des Steuergesetzes von Appenzell Ausserrhoden, sondern auch der sanktgallischen Gesetzgebung und Praxis.

Nach Art. 50f und Art. 50h ist als Erwerbspreis und Veräusserungserlös der verkündete Preis massgebend. Wenn ein Grundeigentümer einen Preis verkünden lässt, der nicht den Tatsachen entspricht, so trägt er die sich daraus ergebenden Folgen für die Grundstückgewinnsteuerberechnung.

Aus diesen Gründen ist die Beschwerde in diesem Punkte unbegründet (vgl. auch «Die neue Steuerpraxis» 1964 S. 134).

StRK 8.3.1965 (Nr. 263)

2028

Grundstückgewinnsteuer. Erbrachte Eigenleistungen sind nur anrechenbar, wenn diese als Einkommen versteuert wurden (Art. 61 Abs. 1 Ziff. 5 StG).

Gemäss Art. 61 Abs. 1 Ziff. 5 StG ist der Wert der eigenen Arbeit nur dann als Aufwendung anrechenbar, wenn er als Einkommen versteuert wird. Der Sinn dieser Vorschrift liegt auf der Hand. Schafft jemand durch eigene Arbeit eine Wertvermehrung, so soll die Substanz entweder als Einkommen oder als Kapitalgewinn (Grundstückgewinn) steuerlich erfasst werden. Ist die Erfassung als Einkommen erfolgt, so wäre es nicht gerechtfertigt, dieselbe Substanz nochmals als Kapitalgewinn zu versteuern. Unterblieb aber die Erfassung als Einkommen aus irgendeinem Grunde, so greift die Besteuerung als Kapitalgewinn Platz. Wie der Rekurrent selbst darlegt, ist die Eigenarbeit im Kanton Zürich nicht als Einkommen besteuert worden. Der Kanton Appenzell A.Rh. ist deshalb berechtigt, die geschaffene Substanz mit der Grundstückgewinnsteuer zu erfassen, und die kantonale Steuerverwaltung hat die Berücksichtigung von Eigenarbeit als Aufwand zu Recht abgelehnt. Dass die Besteuerung als Einkommen mindestens in einzelnen Jahren nicht erfolgen konnte, weil der Rekurrent offenbar auch unter Hinzurechnung der Eigenarbeit kein steuerbares Einkommen ausgewiesen hätte, spielt keine Rolle. Die Argumentation des Rekurrenten, der sich auf diesen Sachverhalt beruft, würde im Ergebnis dazu führen, dass der Kanton Appenzell A.Rh. bei der Veranlagung des Grundstückgewinns zürcherische Sozialabzüge zu berücksichtigen hätte.