

18 Grundstückgewinnsteuer. Steuerbefreiung wegen Ersatzbeschaffung.

- Ein unüberbautes Grundstück ist keine Erstliegenschaft, die bei Veräusserung und anschliessendem Erwerb eines Eigenheimes zur Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer berechnigen würde.

Imposta sul plusvalore fondiario. Esenzione fiscale per l'acquisto sostitutivo.

- Un fondo non edificato non è un primo immobile, che in caso di alienazione e susseguente acquisto di una propria abitazione potrebbe giustificare l'esenzione dall'imposta sul plusvalore fondiario.

Erwägungen:

1. Hauptthema des Rekurses bildet die Frage, ob der Rekurrent die Voraussetzungen für den Anspruch auf Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer erfüllt. Dieser Anspruch setzt gemäss Art. 44 Abs. 1 lit. a StG voraus, dass der Erlös aus der Veräusserung der am Wohnsitz dauernd selbstbewohnten Erstliegenschaft innert zweier Jahre zum Erwerb eines in der Schweiz liegenden Ersatzgrundstückes mit gleicher Verwendung benützt wird. Mit der Steuerbefreiung der Ersatzbeschaffung selbstbewohnten Wohneigentums wollte der Gesetzgeber einerseits das Wohneigentum fördern und den Markt für Eigenheime öffnen sowie andererseits die Mobilität des Hauseigentümers nicht durch Steuerlasten im Falle eines Hausverkaufes unnötig behindern (Botschaft der Regierung zur Revision des StG, 1985 – 86, Heft 3, Seite 102). In den Genuss dieses Steuerprivileges sollen gemäss Art. 44 Abs. 1 lit. a StG aber nur jene Eigentümer gelangen, welche in der zu veräussernden Liegenschaft dauernd selbst gewohnt hatten. Ebenso ist bezüglich der Ersatzliegenschaft nach dem klaren Wortlaut der gesetzlichen Bestimmung gefordert, dass diese dauernd selbst bewohnt werden müsse (VGU A 01 16). Diese Voraussetzungen sind vorliegend offensichtlich nicht erfüllt, besass der Rekurrent als Erstliegenschaft doch kein Eigenheim, sondern lediglich ein Baugrundstück. Nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes fehlt es somit am Charakteristikum einer selbst bewohnten Liegenschaft. Auch der Sinn und Zweck des Gesetzes gebietet kein Abweichen vom Wortlaut. Durch die Auslegung des Rekurrenten würde im Gegenteil die Hortung von Bauland begünstigt, da Grundeigentümer, welche ihr Land aus irgendwelchen Gründen

nicht zur Selbstnutzung überbauen wollen, davon abgehalten werden, das Bauland dem Markt zuzuführen, weil sie bei einem späteren Erwerb einer selbstgenutzten Liegenschaft verbunden mit dem Verkauf des Baulandes steuerliche Vorteile in Form einer Befreiung von der Grundstückgewinnsteuer erhielten. Die dergestalt geförderte Baulandhortung stünde aber in direktem Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung und diene letztlich auch nicht der Förderung des Wohneigentums. Der Rekurs ist daher im Hauptpunkt abzuweisen.

A 03 46

Urteil vom 5. September 2003