

Grundstückgewinnsteuer

Kauf- und Verkaufskosten

Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt Nr. 2009-139 vom 17. Juni 2010

Bei den mit der Veräusserung eines Grundstücks verbundenen Kosten handelt es sich um sämtliche Auslagen, die mit dessen Erwerb oder dessen Veräusserung in kausalem Zusammenhang stehen. Dazu zählen die mit der Handänderung zusammenhängenden Ausgaben wie Grundbuchgebühren, Beurkundungskosten, Handänderungssteuern, Notariatskosten, Vermessungs- und Planerstellungskosten, Kosten für Inserate, Schätzungsexpertisen sowie insbesondere Vermittlungsgebühren und Maklerprovisionen. Bei den Notariatskosten sind auch die Kosten für die Abklärungen des Notars hinsichtlich der Grundstückgewinnsteuer sowie die Kosten für die Errichtung eines Zahlungsdepots zu berücksichtigen.

Sachverhalt:

A. Im Dezember 2008 verkauften die Rekurrenten, H.X., W.X, L.M.-X., S.N.-X. und H.B.-X., vertreten durch H.X., die Liegenschaft Z.-Str. 135 für CHF 820'000.00. In der Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer zogen sie unter anderem Notariatskosten in Höhe von CHF 2'800.00 und wertvermehrnde Aufwendungen in Höhe von CHF 83'557.00 ab.

Mit Veranlagungsverfügung vom 1. April 2009 wurde die Grundstückgewinnsteuer der Rekurrenten veranlagt. Dabei wurden die Notariatskosten auf CHF 2'079.00 reduziert und die wertvermehrenden Aufwendungen nicht anerkannt. Gemäss Steuerverwaltung resultierte ein Grundstückgewinn in Höhe von CHF 504'832.00.

B. Mit Schreiben vom 24. April 2009 erhoben die Rekurrenten fristgerecht Einsprache gegen diese Veranlagung. Sie beantragten, es seien die vollen Notariatskosten in Höhe von CHF 2'800.00 zum Abzug zuzulassen, die Investitionen betreffend Elektrospeicherheizung seien zu 75% von insgesamt CHF 57'380.00, also zu CHF 43'035.00, zum Abzug zuzulassen und bei den übrigen wertvermehrenden Aufwendungen in Höhe von insgesamt CHF 26'577.00 sei ein Wertvermehrungsanteil von 25%, also CHF 6'644.35, zum Abzug zuzulassen.

Mit Einspracheentscheid vom 24. Juni 2009 wies die Steuerverwaltung die Einsprache vollumfänglich ab. Es könnten nur jene Notariatskosten abgezogen werden, welche unmittelbar und notwendigerweise für die Veräusserung eines Grundstückes erforderlich seien. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Die geltend gemachten Auf-

wendungen seien nicht wertvermehrend gewesen, weshalb sie ebenfalls nicht zum Abzug zugelassen werden könnten.

C. Mit Schreiben vom 20. Juli 2009 erhoben die Rekurrenten Rekurs gegen den Einspracheentscheid vom 24. Juni 2009. Sie beantragen wiederum, es seien die ganzen Notariatskosten zum Abzug zuzulassen und die Abzüge für wertvermehrende Aufwendungen seien zu gewähren.

In ihrer Vernehmlassung vom 24. September 2009 schliesst die Steuerverwaltung auf Abweisung des Rekurses.

Erwägungen:

2. a) Die Rekurrenten beantragen, der Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 24. Juni 2009 betreffend Grundstückgewinnsteuer pro 2008 sei aufzuheben und der Abzug der gesamten Notariatskosten sowie für wertvermehrende Aufwendungen, eine Elektrospeicherheizung und diverse Aufwendungen, seien zu gewähren.

b) Es ist zu prüfen, ob die Steuerverwaltung den Abzug bei den Notariatskosten zu Recht gekürzt hat und ob sie die Abzüge für wertvermehrende Aufwendungen zu Recht nicht gewährt hat.

3. a) Gemäss § 106 StG gilt als Grundstücksgewinn die Differenz zwischen dem Veräusserungsbetrag und dem Einstandswert (Abs. 1). Als Veräusserungserlös gilt der Verkaufspreis mit allen Nebenleistungen des Erwerbers abzüglich der mit der Veräusserung verbundenen Kosten (Abs. 2). Als Einstandswert gilt unter Vorbehalt von § 105 Abs. 2 StG der Erwerbsswert unter Berücksichtigung der mit dem Erwerb verbundenen Kosten und der wertvermehrenden Aufwendungen, soweit diese nicht bereits bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer angerechnet werden konnten (Abs. 3).

b) Bei den mit der Veräusserung eines Grundstücks verbundenen Kosten handelt es sich um sämtliche Auslagen, die mit Erwerb und Veräusserung des Grundstücks in kausalem Zusammenhang stehen. Dazu zählen die mit der Handänderung zusammenhängenden Ausgaben wie Grundbuchgebühren, Beurkundungskosten, Handänderungssteuern, Notariatskosten, Vermessungs- und Planerstellungskosten, Kosten für Inserate, Schätzungsexperten sowie insbesondere Vermittlungsgebühren und Maklerprovisionen (vgl. Höhn/Waldburger, Steuerrecht, Band I, 9. Auflage, Bern/Stuttgart/Wien 2001, § 22 N 53 mit Hinweisen).

c) ...

4. a) Zu den mit der Veräusserung verbundenen Kosten gehören grundsätzlich auch die Notariatskosten. Bei den von der Steuerverwaltung nicht anerkannten

Notariatskosten handelt es sich um die Kosten für die Abklärung betreffend Grundstückgewinnsteuer und die Kosten für die Errichtung eines Depots betreffend Grundstückgewinnsteuer. Diesbezüglich macht die Steuerverwaltung geltend, die Abklärungen seien nicht notwendigerweise für die Veräusserung eines Grundstückes erforderlich und es sei nicht ersichtlich, weshalb im vorliegenden Fall der Notar zwingend ein Depot für die Zahlungen der Erbengemeinschaft errichten musste. Daher seien diese Abzüge nicht zuzulassen. Weiter lasse sich der Rechnung des Notars nicht entnehmen, welche Kosten nun für die Abklärung und welche für das Depot entstanden seien.

b) Das Argument der Steuerverwaltung, die vom Notar vorgenommenen Abklärungen zur Grundstückgewinnsteuer hätten die Rekurrenten selbst tätigen können, daher seien die Kosten nicht zwingend und nicht zum Abzug zuzulassen, vermag nicht zu überzeugen. Wären alle nicht zwingend notwendigen Kosten, die mit der Veräusserung zusammenhängen, nicht zum Abzug zuzulassen, wären auch Maklergebühren nicht abzugsfähig, da ein Makler für den Verkauf einer Liegenschaft nicht zwingend nötig ist. Die Kosten für die Abklärungen zur Grundstückgewinnsteuer sind daher zum Abzug zuzulassen.

c) Auch bezüglich des Depots ist die Ansicht der Steuerverwaltung nicht zu teilen. Aus dem Kaufvertrag geht klar hervor, dass der Notar von beiden Parteien, nicht bloss von den Rekurrenten, als Zahlstelle eingesetzt worden ist. Die Käuferschaft hatte ebenfalls ein Interesse an diesem Depot, da daraus die Handänderungssteuer beglichen wurde. Die Depotkosten stehen zudem im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft und müssen daher ebenfalls zum Abzug zugelassen werden.

5. ... (Wertvermehrende Aufwendungen: Teilweise Guttheissung).

Demgemäss wird erkannt:

Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen.