

## Entscheide

### Grundstückgewinnsteuer

### Kreditvermittlungsprovision

#### **Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt Nr. 2009-126 vom 25. Februar 2010**

*Vermittlungsprovisionen für die Finanzierung von Hypothekarkrediten sind – wie die Grundpfandschulden und die Hypothekarzinsen auch – nicht Teil der Gestehungskosten und somit nicht vom erzielten Grundstücksgewinn abziehbar.*

#### *Sachverhalt:*

A. Die Rekurrentin, die R. AG, verkaufte am 7. Juni 2007 die Liegenschaft D. 66 in Basel für CHF 1'900'000.– und am 2. April 2008 die Liegenschaft D. 68 in Basel für CHF 1'630'000.–. Beide Liegenschaften waren mit Kaufvertrag vom 8. Dezember 2003 erworben worden. Der damalige Gesamtkaufpreis für die beiden Liegenschaften betrug zusammen CHF 2'900'000.–. Die Rekurrentin deklarierte für die Grundstückgewinnsteuer im Jahre 2007 für die Liegenschaft D. 66 einen Grundstücksgewinn von CHF 186'492.80. Für die Grundstückgewinnsteuer im Jahre 2008 betreffend die Liegenschaft D. 68 deklarierte sie einen Grundstücksgewinn von CHF 28'547.–. In beiden Berechnungen zog die Rekurrentin als Erwerbskosten unter anderem eine Vermittlungsprovision für die Hypothekarfinanzierung von CHF 29'052.– ab.

Mit Änderungsanzeigen vom 26. Februar 2009 teilte die Steuerverwaltung der Rekurrentin diverse Berichtigungen zu den Steuererklärungen mit. Unter anderem liess sie die Vermittlungsprovision für die Hypothekarfinanzierung bei beiden Liegenschaften nicht zu. Die entsprechenden Veranlagungsverfügungen für die Grundstückgewinnsteuer datieren vom 4. März 2009.

B. Gegen die Nichtanrechnung der Vermittlungsprovision für die Hypothekarfinanzierung erhob die Rekurrentin mit dem als «Rekurs» betitelten Schreiben vom 13. März 2009 Einsprache. Sie führt aus, es handle sich bei den Vermittlungskosten der Hypothekarfinanzierung um «mit dem Erwerb verbundene Kosten» im Sinne von § 106 Abs. 3 StG.

Mit Einspracheentscheid vom 4. Juni 2009 wies die Steuerverwaltung die Einsprache mit der Begründung ab, dass es sich bei den Kosten, welche mit dem Erwerb verbunden sind, um diejenigen Kosten handelt, welche durch den Vorgang der Handänderung verursacht werden, die also unmittelbar damit zusammenhängen.

C. Gegen diesen Entscheid richtet sich der vorliegende Rekurs vom 4. Juli 2009. Die Rekurrentin beantragt, der Einspracheentscheid sei zu kassieren und die Änderungsveranlagungen seien in dem Sinne zu korrigieren.

In ihrer Vernehmlassung vom 14. August 2009 beantragt die Steuerverwaltung die Abweisung des Rekurses.

Auf die Einzelheiten der Standpunkte wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Ein zweiter Schriftenwechsel ist nicht angeordnet worden. Eine mündliche Verhandlung hat nicht stattgefunden.

### *Erwägungen:*

2.a) Die Rekurrentin beantragt, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 4. Juni 2009 zu kassieren. Die Änderungsverfügungen der Steuerverwaltung seien in dem Sinne zu korrigieren, dass die mit dem Kauf der Liegenschaft verbundenen, spezifischen Finanzierungskosten den üblichen Vermittlungsprovisionen gleichzustellen und vom errechneten Gewinn in Abzug zu bringen seien.

b) Zu prüfen ist, ob die Vermittlungsprovision für die Hypothekarfinanzierung in Höhe von CHF 29'052.– als mit dem Erwerb verbundene Kosten qualifiziert werden können.

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 Erwerbswert 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) Nach § 91 Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern (Steuerverordnung, StV) sind Aufwendungen, die bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer in ihrem tatsächlichen Umfang bereits abgezogen worden sind, nicht bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbar.

4.a) Die Rekurrentin argumentiert, dass die Hypothekarfinanzierung ausschliesslich für die beiden Liegenschaften an der D.-Str. aufgenommen wurde und keine

Refinanzierung der R. AG stattfand. Ohne einen entsprechenden Finanzierungsnachweis wäre der Erwerb der Liegenschaften nicht möglich gewesen. Es habe sich zudem in diesem Fall nicht um eine Neuhypothekierung, sondern um die Weiterführung der bestehenden Hypothek gehandelt. Die Ablehnung der Abzugsfähigkeit der Vermittlungskosten für die Hypothekarfinanzierung bei gleichzeitiger Anerkennung der übrigen nicht wertvermehrenden Kosten des Liegenschaftserwerbs laufe auf eine «*contradictio in adjecto*» hinaus. Bei der fraglichen Vermittlungsprovision handle es sich klar um mit dem Erwerb verbundene Kosten, die ebenso abzugsfähig sein müssen wie die Mäklerprovision oder die Handänderungssteuer. Es seien im Gesetz in Bezug auf die mit dem Erwerb verbundenen Kosten keine Kostenkategorien enthalten.

b) Die Steuerverwaltung führt zur Begründung an, dass es sich bei den Kosten, welche mit dem Erwerb verbunden sind, um diejenigen Kosten handle, welche durch den Vorgang der Handänderung verursacht seien, die also unmittelbar damit zusammenhängen. Darunter würden die Handänderungssteuer, die Notariatskosten, die Versteigerungsgebühren, die Verkaufsinserate und die Schätzungsexpertisen einerseits sowie die Mäklerprovisionen andererseits fallen. Gemäss § 91 Abs. 1 StV könnten Aufwendungen, die bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer in ihrem tatsächlichen Umfang bereits abgezogen worden seien, bei der Grundstückgewinnsteuer nicht angerechnet werden. Gemäss Merkblatt der Steuerverwaltung betreffend den Abzug von Liegenschaftskosten vom 28. Februar 2002 seien Finanzierungskosten wie Abschlusskommission und Bankspesen als Unterhaltskosten bei der Gewinnsteuer abziehbar. Die Geldbeschaffungskosten und die Kreditvermittlungsprovisionen seien reine Finanzierungsmassnahmen und stellten gemäss konstanter Praxis keine Kaufs- bzw. Verkaufskosten dar. Solche Kosten stünden nicht kausal mit dem Erwerb einer Liegenschaft in Zusammenhang und könnten somit nicht als unmittelbare Erwerbsunkosten anerkannt werden.

c) aa) Streitig ist, wie der Begriff der Kosten, welche mit dem Erwerb verbunden sind, ausgelegt werden muss. Dabei ist zunächst vom Wortlaut von § 106 Abs. 3 StG auszugehen.

bb) Der Wortlaut des § 106 Abs. 3 StG ist sehr weit formuliert. Es ergibt sich daraus keine Abgrenzung oder Unterscheidung bei den Kosten, welche unmittelbar durch die Handänderung, und solchen, die nur mittelbar verursacht worden sind. Grammatikalisch könnten also sämtliche Kosten gemeint sein, die bei Gelegenheit der Handänderung anfallen. Ergänzend ist somit auf den Sinn und Zweck der Norm, ihre Entstehungsgeschichte und ihren systematischen Zusammenhang abzustellen.

cc) Der Sinn des § 106 Abs. 3 StG liegt in der Sicherstellung, dass bei einem Kauf bzw. Verkauf unumgängliche anfallende Kosten nicht in die Gewinnbesteuerung einfließen. Gerechtfertigt ist die Besteuerung von Grundstücksgewinnen nämlich nur, wo tatsächliche Gewinne auch wirklich anfallen (Madörin, Basler Steuerrecht, Basel 2001, S. 210 f.). Es war indessen nicht Sinn der Gesetzesvorschrift, die Hinzurechnung jeglicher Kosten, welche den Liegenschaftserwerb begünstigen oder mit

ihm irgendwie im Zusammenhang stehen, zum Erwerbspreis zuzulassen. Sonst könnten z. B. Hypothekarzinsen oder die Spesen und die Auslagen des Käufers bei Besichtigung des Kaufobjekts abgezogen werden. Für die Abzugsfähigkeit der Kosten muss daher grundsätzlich darauf abgestellt werden, ob die Kosten in einem kausalen Zusammenhang zum Erwerb stehen. Dies entspricht auch der konstanten Praxis der Gerichte (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 6. Januar 1981, publiziert in BJM 1981, S. 101 ff.). Daraus geht aber nicht klar hervor, wo dabei die Grenze gezogen werden soll. Selbst wenn man auf einem kausalen Konnex besteht, sind damit die Argumente der Rekurrentin nicht vom Tisch. Sie macht nämlich geltend und bleibt von der Steuerverwaltung unwidersprochen, dass die Hypothekarfinanzierung, welche der Vermittlungsprovision zugrunde liegt, konkret auf den Erwerb der beiden Liegenschaften bezogen ist. Daraus könnte man ohne weiteres folgern, dass ohne den Erwerb der beiden Liegenschaften weder die fraglichen Hypotheken übernommen noch die entsprechende Vermittlungsprovision angefallen wäre.

dd) Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum neuen Steuergesetz hat der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt entschieden, den Passus der regierungsrätlichen Vorlage zu streichen, dass nur die «notwendigen und üblichen» Kosten zum Abzug zuzulassen seien. Der Grosse Rat wollte es ausdrücklich bei der schon im alten Steuergesetz in § 58 Abs. 2 zu findenden Wendung «die mit der Veräusserung verbundenen Kosten» belassen. Der Grosse Rat lehnte damit eine Einengung der abzugsfähigen Kosten ab und bestätigte, dass dieselben Kosten wie bisher abzugsfähig sein sollen (Madörin, a.a.O., S. 233 f.). Wenn es nach dem historischen Willen des Grossen Rates geht, ist also die bisherige Praxis unter dem alten Recht auch unter dem neuen Steuergesetz weiterzuführen. Allerdings gibt es zur Frage der Abzugsfähigkeit der Finanzierungskosten keine publizierte Praxis.

ee) Damit ist das systematische Auslegungselement heranzuziehen. § 106 Abs. 1 StG definiert den Grundstücksgewinn als den Betrag, um den der Veräusserungserlös den Einstandswert übersteigt. § 106 Abs. 3 StG ist klarerweise eine Konkretisierung des Einstandswerts. Dieser wird als Erwerbswert unter Berücksichtigung der mit dem Erwerb verbundenen Kosten definiert. Wie dieser Einstandswert finanziert wird, hat auf seine Höhe keinen Einfluss. Ob Eigenkapital oder Fremdfinanzierung gebraucht wird, der Einstandswert bleibt gleich. Hypothekarschulden und entsprechende Schuldzinsen können demgemäss nie zum Einstandswert hinzugezählt werden. Wenn dem so wäre, würde wohl in der Schweiz nie ein Grundstücksgewinn entstehen, welcher besteuert werden könnte. Das kann nicht die Absicht des Gesetzes sein. Demgemäss ist der Argumentation der Steuerverwaltung zu folgen, dass, was für die grundpfandgesicherten Schulden selbst gilt, auch für die damit direkt verbundenen, entsprechenden Kreditvermittlungsprovisionen gelten muss. Sie können ebenfalls nicht abzugsfähig sein. Solche Provisionen mögen zwar mit dem Erwerb verbunden bzw. durch den Erwerb verursacht worden sein, tragen aber letztlich nur zur Finanzierung und damit eben nicht zum Einstandswert bei.

Gegen den Abzug spricht zudem, dass die Finanzierungskosten, inkl. Vermittlungsprovisionen, bereits vollumfänglich bei der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer abgezogen werden können. Gemäss Ziff. 10.6 des Katalogs zum Merkblatt der Steuerverwaltung betreffend den Abzug von Liegenschaftskosten (Fassung vom 28. Oktober 2009, publiziert im Internet unter [www.steuerverwaltung.bs.ch](http://www.steuerverwaltung.bs.ch)) sind sämtliche Finanzierungskosten, inkl. Abschlusskommission und Bankspesen sowie Schuldzinsen, voll abziehbar mit einer einzigen Ausnahme, nämlich die Baukreditzinsen. Bei der Gewinnsteuer nicht abzugsfähig sind demgegenüber die Handänderungssteuern, die Notariatskosten, die Versteigerungsgebühren, die Verkaufsinserate und die Schätzungsexperten einerseits sowie Mäklerprovisionen andererseits. Dafür können diese Kosten bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Steuerverwaltung zu Recht die Vermittlungsprovision in Höhe von CHF 29'052.– nicht zum Abzug zugelassen hat. Es handelt sich dabei um Finanzierungskosten, welche bei der Grundstückgewinnsteuer nicht geltend gemacht werden können. Der Rekurs wird demnach vollumfänglich abgewiesen.

*Demgemäss wird erkannt:*

Der Rekurs wird abgewiesen.