STRK.2023.87

Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt

Entscheid vom 29. August 2024

Mitwirkende	lic. iur. Nicole Gutzwiller Wetzel (Vorsitz), Jacqueline Landmann, Simon Leuenberger, Dr. Ursula Fuchs, lic. iur. Adrian Rüegg und lic. iur. Marc Jordan (Gerichtsschreiber)
Parteien	**X** […] gegen **Steuerverwaltung des Kantons Basel-Stadt** Fischmarkt 10, 4001 Basel
Gegenstand	Grundstückgewinnsteuer 2022/001, Liegenschaft A-Gasse […], B (BS) (STWEP […], MEP […]) (Abgrenzung von wertvermehrenden zu werterhaltenden Aufwendungen bei einer umfassenden Renovation, Beweispflicht, Verteilung der Kosten auf einzelnen Wohnungen, Schlechterstellung (reformatio in peius); §§ 105 Abs. 2, 106 Abs. 1 und 3, 169 Abs. 1 Satz 2 StG)

Sachverhalt

A. Der Rekurrent, X, erwarb im Jahr 2020 drei Eigentumswohnungen an der A-Gasse […] in B (BS) und sanierte diese. Am 1. Dezember 2022 veräusserte er eine der drei Wohnungen (STWEP […]) zusammen mit einem Einstellhallenplatz (MEP […]) zum Preis von CHF 430'000.00.

In der Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer deklarierte der Rekurrent wertvermehrende Aufwendungen von CHF 32'996.00 und einen Grundstückgewinn von CHF 216'600.00. Da sich die gesamten Sanierungskosten nicht auf die einzelnen Wohnungen zuweisen liessen, wendete der Rekurrent einen Verteilschlüssel von 17% für die veräusserte Wohnung an, was dem Verhältnis der Wohnungsgrösse entsprach.

Mit Veranlagungsverfügung vom 10. Mai 2023 setzte die Steuerverwaltung den steuerbaren Grundstückgewinn auf CHF 256'100.00 fest. Da es sich bei den deklarierten wertvermehrenden Kosten allesamt um Aufwendungen für die Erneuerung von Bestehendem und Renovationsarbeiten handelte wurden diese nicht zum Abzug zugelassen. Eine Wertvermehrung sei nicht erwiesen.

B. Gegen diese Veranlagung erhob der Rekurrent am 22. Mai 2023 Einsprache und beantragte, die deklarierten Aufwendungen als wertvermehrende Kosten zum Abzug zuzulassen. Er machte u.a. geltend, dass seine Deklaration aufgrund von Auskünften von Fachleuten aus der Steuerverwaltung stattgefunden habe. Daher sei auch auf eine Geltendmachung im Rahmen der Einkommensteuer verzichtet worden.

Die Steuerverwaltung wies die Einsprache mit Entscheid vom 30. Oktober 2023 ab. Sie begründete den Entscheid im Wesentlichen damit, dass sich der Rekurrent mangels Zusicherungen seitens der Steuerverwaltung nicht auf den Vertrauensschutz berufen könne. Zudem seien alle geltend gemachten Arbeiten im Jahr 2020 erfolgt, in welcher die kantonale Einkommenssteuer CHF 0.00 betragen habe.

C. Gegen diesen Entscheid richtet sich der vorliegende Rekurs vom 29. November 2023. Der Rekurrent macht darin wertvermehrende Arbeiten von insgesamt CHF 27'272.00 geltend. Bei diesem Betrag sind die Aufwände für Plattenarbeiten, Fliesen in Badezimmer und Küche nicht enthalten, was der Differenz zur ursprünglichen Deklaration entspricht. Als Quote für die Verteilung der Aufwände berücksichtigt er für die verkaufte Wohnung nunmehr einen Prozentsatz von 39%.

Die Steuerverwaltung lässt im Rahmen der Vernehmlassung von 6. Februar 2024 neu wertvermehrende Aufwendungen für alle drei Wohnungen von CHF 7'794.00 zu, was für die fragliche Wohnung unter Anwendung des richtigen Verteilschlüssels von 17% einem Betrag von CHF 1'325.00 entspricht. Bei der bisherigen Veranlagung kam bezüglich der Notariatskosten inkl. Grundbuchgebühren und der Insertionskosten von insgesamt CHF 5'207.00 kein Verteilschlüssel zur Anwendung. Im Rahmen der Vernehmlassung beantragt die Steuerverwaltung nun eine entsprechende Korrektur unter Anwendung des Verteilschlüssels von 17%. Demnach sollen die besagten Kosten noch im Umfang von CHF 945.60 (17% von CHF 5'207.00) abzugsmindernd berücksichtigt werden. Im Ergebnis führt dies zu einer Schlechterstellung (reformatio in peius) für den Rekurrenten und die Steuerverwaltung beantragt die Abweisung des Rekurses und die Festsetzung des steuerbaren Grundstückgewinns auf neu CHF 259'000.00.

Im Rahmen eines angeordneten zweiten Schriftenwechsels hält der Rekurrent in der Replik vom 3. März 2024 grundsätzlich an seinen Anträgen fest und verweist auf die eingereichten Unterlagen. Bezüglich des Verteilschlüssels räumt er jedoch ein Versehen ein. Hinsichtlich der Notariatskosten inkl. Grundbuchgebühren und der Insertionskosten lehnt er hingegen die Anwendung des Verteilschlüssels ab. Die deklarierten Aufwände seien vollumfänglich für den Verkauf der fraglichen Wohnung angefallen. Zudem reicht er zu dieser Position zwei weitere Rechnungen ein. Dem Antrag der Steuerverwaltung, zusätzliche Anlagekosten von CHF 1'325.00 zuzulassen wiederspricht er nicht. Insgesamt beantragt der Rekurrent, wertvermehrende Investitionen inkl. Notariatskosten von CHF 24'044.00 zum Abzug zuzulassen.

Mit Duplik vom 5. April 2024 verzichtet die Steuerverwaltung auf eine Stellungnahme und verweist vollumfänglich auf die Vernehmlassung.

Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1. Gemäss § 164 Abs. 1 des baselstädtischen Gesetzes über die direkten Steuern vom 12. April 2000 (StG) kann die betroffene Person gegen den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheides an die Steuerrekurskommission Rekurs erheben. Daraus ergibt sich deren sachliche Zuständigkeit zur Beurteilung des vorliegenden Rekurses. Der Rekurrent ist als Steuerpflichtiger durch den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 30. Oktober 2023 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 29. Oktober 2023 (Datum der persönlichen Übergabe) ist somit einzutreten.

2. a) Der Rekurrent beantragt sinngemäss, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 30. Oktober 2023 aufzuheben und insgesamt wertvermehrenden Aufwände von CHF 24'044.00 zu berücksichtigen.

   b) aa) Unbestritten ist, dass der Verteilschlüssel für die Aufteilung der Kosten auf die veräusserte Wohnung 17 % betragen soll. Weiter sind auch die von der Steuerverwaltung in der Vernehmlassung zugestandenen zusätzlichen wertvermehrenden Aufwendungen von insgesamt CHF 1'325.00 (17% von CHF 7'794.00) nicht mehr strittig. Dabei handelt es sich um Aufwendungen zu den Positionen der Bodenbeläge (Pos. 4.1c), der Elektroleitungen (Pos. 7.3c), der Abbrucharbeiten (Pos. 10.1a), der Arbeiten für die statische Berechnung des Wanddurchbruchs (k.A) sowie um die Kosten für den Grundbuchauszug (Pos. 10.2b).

   bb) Strittig sind weiterhin die Positionen Fassadenrenovationen und Sonnenstoren (Pos. 1.1a), Plattenarbeiten, Fliesen in Badezimmer und Küche (Pos. 3.1a), Türen und Kipptore (Pos. 3.1.c), Küchenkombination inkl. Folgekosten (Pos. 5.1a), WC Schüssel + WC Spülkasten (Pos. 5.1b), Lavabo mit Schrank neu (Pos. 5.2d), Ersatz Badewanne (Pos. 5.2e), Spielgelschrank (Pos. 5.2h), Erneuerung Leitungen (Pos. 7.1b), Brandverhütung + Ersteinbau Brandschutztüre (Pos. 7.5a), Umgebungsarbeiten bzw. Garten erstmals anlegen (Pos. 8.1a), Baubegehren Balkonzugang (Pos. k.A) und die Notariatskosten inkl. Grundbuchgebühren und der Insertionskosten (Pos. k.A.).

3. a) Nach § 106 Abs. 1 StG gilt als Grundstückgewinn der Betrag, um den der Veräusserungserlös den Einstandswert übersteigt. Als Veräusserungserlös gilt der Verkaufspreis mit allen Nebenleistungen des Erwerbers abzüglich der mit der Veräusserung verbundenen Kosten (§ 106 Abs. 2 StG). 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 (§ 106 Abs. 3 StG).

b) aa) Wertvermehrende Aufwendungen schaffen zusätzliche neue Werte, welche zu einer dauernden Verbesserung des Grundstücks führen. Sie sind von den werterhaltenden Aufwendungen zu unterscheiden, welche dazu dienen, den konkreten Nutzungswert einer Liegenschaft zu erhalten. Zeitgemässe, gleichwertige und gleichen Komfort bietende Ersatzanschaffungen gehören zu den werterhaltenden Aufwendungen (Lissi/Dini in Zweifel/Beusch, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer, 4. Aufl., Basel 2022, Art. 32 N 19 ff.).

bb) Als wertvermehrende Aufwendungen kommen alle Auslagen in Betracht, die nicht bloss dem Unterhalt eines Grundstücks dienen, sondern eine dauerhafte Verbesserung, eine Neueinrichtung oder eine Erweiterung zur Folge haben, insbesondere Neu- oder Umbauten, die Auslagen für die Wasserversorgung, für Licht- und Heizungsanlagen sowie für Strassenbauten und -korrektionen. Wertvermehrende Auslagen führen zu einer Erhöhung des Nutzungswertes bzw. des Marktwertes. Massgebend ist hierbei eine technisch bzw. rechtlich-objektive Betrachtungsweise (Wenk in: Tarolli-Schmidt/Villard/Bienz/Jaussi, Kommentar zum Basler Steuergesetz, Basel 2019, § 106 N 25).

c) Betreffend die Beweislast gilt entsprechend der allgemeinen Regel im Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsverfahren, dass steuerbegründende oder steuererhöhende Tatsachen von den Steuerbehörden, steuermindernde Tatsachen hingegen von den steuerpflichtigen Personen nachzuweisen sind (Blumenstein/Locher, System des schweizerischen Steuerrechts, 8. Aufl., Zürich 2023, S. 618 f.; StRK-Entscheid: 2008-095 vom 19. März 2008, E. 3 b, publ. in: BStPra 2/2010, S. 82). In der Rechtsprechung und Doktrin wird demnach die Beweislast für steuermindernde Tatsachen der steuerpflichtigen Person auferlegt. Wird kein entsprechender Beweis erbracht, so hat sie die Folgen der Beweislosigkeit zu tragen (VGE: Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 3. Juli 2006, E. 2.3, publ. in: BStPra 6/2007, S. 516). Dass wertvermehrende Aufwendungen getätigt worden sind, muss somit die steuerpflichtige Person nachweisen (Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Auflage, Zürich 2021, § 221 Rz. 16).

4. Der Rekurrent macht geltend, dass sämtliche deklarierten Kosten als wertvermehrende Investitionen anzusehen seien. Es habe ein kompletter Umbau stattgefunden.

Dabei reichte er eine Auflistung der werterhaltenden Arbeiten und eine Fotodokumentation ein, welche das Vorher und Nachher beschreiben soll. Mit den geltend gemachten Positionen sei eine erhebliche Modernisierung erreicht worden oder es seien minderwertigere durch qualitativ hochwertigere Materialien ersetzt worden. Bezüglich die Notariatskosten inkl. Grundbuchgebühren und der Insertionskosten macht der Rekurrent geltend, dass diese entgegen der Darstellung der Steuerverwaltung vollumfänglich für den Verkauf der fraglichen Wohnung angefallen seien. Daher seien diese Aufwände auch nicht mittels der für die anderen wertvermehrenden Positionen anwendbaren Quote von 17 % zu kürzen.

5. a) Hinsichtlich der Notariatskosten inkl. Grundbuchgebühren und der Insertionskosten ist dem Rekurrenten dahingehend zu folgen, dass diese vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Aus den Unterlagen geht hervor, dass die besagten Kosten im Rahmen des Verkaufs der einen fraglichen Wohnung entstanden sind. Daher ist die Anwendung des Verteilschlüssels, welcher bei der Verlegung der ausgeführten Arbeiten auf die einzelnen Wohnungen zur Anwendung kommt, nicht angezeigt. Die Steuerverwaltung hat diese Position in der Vernehmlassung unter Berücksichtigung der zwei nachgereichten Rechnungen mit insgesamt CHF 5'563.30 berücksichtigt. Dieser Betrag erweist sich allerdings als nicht zutreffend. In der Rechnung von Walder Wyss AG vom 6. Februar 2023 sind noch Aufwände für den Verkauf von anderen Wohnungen im Umfang von CHF 4'900.00 enthalten. Von den insgesamt angefallenen Notariatskosten inkl. Grundbuchgebühren und der Insertionskosten ist dieser Betrag in Abzug zu bringen. Demnach kann neu ein Betrag von CHF 663.30 als Kosten beim Verkauf in Abzug gebracht werden.

b) Bei der Position Küchenkombination inkl. Folgekosten (Pos. 5.1a), ist ein teilweiser wertvermehrender Charakter zu erblicken. Obschon die Fotos diesbezüglich keine genauen Angaben liefern, ist aus den Akten erstellt, dass bspw. neu eine Geschirrwaschmaschine und ein Glaskeramikherd eingebaut wurden. Insgesamt wurde die Küche nicht nur saniert und Bestehendes ersetzt, vielmehr ist von einer erheblichen Aufwertung auszugehen. Das Merkblatt der Steuerverwaltung Basel-Stadt betreffend den Abzug von Liegenschaftskosten mit Katalog für die Abgrenzung der abziehbaren Liegenschaftskosten von den nicht abziehbaren Anlagekosten, Ausgabe 01.01.2025, gültig ab der Steuerperiode 2020 (in der Folge als Merkblatt bezeichnet) sieht bei Kücheneinrichtungen die erstmals eingebaut werden oder durch Hochwertigeres ersetzt werden einen Anteil an den Anlagekosten von einem Drittel bis zu einer vollumfänglichen Berücksichtigung vor. Bei der Kücheneinrichtung ist insgesamt festzustellen, dass ein hochwertiger Ersatz mit teilweisen erstmaligen Installationen (wie bspw.

die Geschirrwaschmaschine) stattgefunden hat. Für diese Arbeiten an den Kücheneinrichtungen sind beim gesamten Umbau insgesamt Kosten von CHF 29'995.80 angefallen. Gestützt auf die im Merkblatt der Steuerverwaltung festgehaltene Praxis erscheint es als angemessen, dass die Aufwände für die Kücheneinrichtungen zu einem Drittel als Anlagekosten berücksichtigt werden können. Entsprechend der Quote von 17% entfällt somit ein Betrag von CHF 1'699.75 auf die fragliche Wohnung (= 29'995.80 * 1/3 ./. 100 * 17). Bei der Position Kücheneinrichtung sind somit neu werterhaltende Aufwendungen im Umfang von CHF 1'699.75 steuermindernd zu berücksichtigen.

c) aa) Der Rekurrent macht bezüglich der anderen geltend gemachten wertvermehrenden Positionen sinngemäss geltend, dass die Geräte und die verwendeten Materialien in Bezug auf Funktionalität, Nachhaltigkeit und Ökologie einen höheren Standard aufweisen würden. Der Einbau einer Brandschutztüre diene bspw. der erhöhten Sicherheit. Des Weiteren sei auch der Austausch der Fenster als wertvermehrend zuzulassen zumal auch kein Abzug bei den Unterhaltskosten erfolgt sei.

bb) aaa) Hinsichtlich der Position Fassadenrenovationen und Sonnenstoren (Pos. 1.1a) handelt es sich wie die Steuerverwaltung zu Recht anführt um werterhaltende Aufwendungen. Vorliegend fand eine Renovation der Fassade und ein Ersatz der Sonnenstoren statt. Andere Arbeiten bzw. eine Verwendung von höherwertigen Materialen o.ä. sind nicht nachgewiesen. Diese Arbeiten sind gemäss dem Merkblatt Ziff. 1.1 allesamt als werterhaltende Unterhaltskosten zu qualifizieren und sind daher bei der Grundstückgewinnsteuer nicht als abzugsberechtigte Anlagekosten zu berücksichtigen.

bbb) Hinsichtlich der Position Fliesen in Badezimmer und Küche (Pos. 3.1a) hat der Rekurrent keine Zahlen angeführt und keine Unterlagen eingereicht. Unklar bleibt dabei auch, ob diese Kosten nicht schon bei der bereits berücksichtigen Position der Bodenbeläge (Pos. 1.1a) enthalten waren. Mangels Nachweisen sind unter dieser Position keine Anlagekosten zu berücksichtigen.

ccc) Hinsichtlich der Position Türen und Kipptore (Pos. 3.1.c) ist zu sagen, dass es sich um die Türen innerhalb der Wohnung handelt. Hier ist der Steuerverwaltung zu folgen, wonach es sich um werterhaltende Aufwendungen handelt. Nachgewiesen ist vorliegend ein Ersatz der alten durch neue Türen. Andere Arbeiten bzw. eine Verwendung von höherwertigen Materialen o.ä. sind nicht nachgewiesen. Die Türen sind auf den Fotos relativ gut zu erkennen und diese Bilder sprechen ebenfalls für einen gleichwertigen Ersatz. Diese Arbeiten sind gemäss dem Merkblatt Ziff. 3.1 allesamt

als werterhaltende Unterhaltskosten zu qualifizieren und sind daher bei der Grundstückgewinnsteuer nicht als abzugsberechtigte Anlagekosten zu berücksichtigen.

ddd) Hinsichtlich der Positionen WC Schüssel + WC Spühlkasten (Pos. 5.1b), Lavabo mit Schrank (Pos. 5.2d), Ersatz der Badewanne (Pos. 5.2e) und Spiegelschrank (Pos. 5.2h) handelt es sich wie die Steuerverwaltung zu Recht anführt um werterhaltende Aufwendungen. Vorliegend ist dokumentiert, dass weitgehend ein Ersatz dieser Arbeiten stattgefunden hat. Andere Arbeiten bzw. eine Verwendung von höherwertigen Materialen o.ä. sind nicht nachgewiesen. Diese Arbeiten sind gemäss dem Merkblatt Ziff. 5.2 allesamt als werterhaltende Unterhaltskosten zu qualifizieren und sind daher bei der Grundstückgewinnsteuer nicht als abzugsberechtigte Anlagekosten zu berücksichtigen.

eee) Hinsichtlich der Position Erneuerung Leitungen (Pos. 7.1b) ist nicht nachgewiesen, dass es sich um wertvermehrende Arbeiten gemäss Merkblatt handelt. Mangels Nachweises können die Aufwände nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

fff) Hinsichtlich der Position Brandverhütung + Ersteinbau Brandschutztüre (Pos. 7.5a) ist letztlich nicht nachgewiesen, dass es sich um einen Ersteinbau handelt. Mangels dieses Nachweises können die Aufwände nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

ggg) Hinsichtlich der Position Umgebungsarbeiten bzw. des erstmaligen Anlegens eines Gartens (Pos. 8.1a) führt die Steuerverwaltung an, dass die Umgebung bereits seit 1972 bestehe. Der Rekurrent hat diesem Vorbringen nichts entgegengebracht. Auch die eingereichten Fotos vermögen daran nichts zu ändern. Vielmehr ist aufgrund der Unterlagen und Fotos anzunehmen, dass es sich nicht um eine Neuanlage, sondern vielmehr um die Restauration einer über längere Zeit unzureichend unterhaltenen Gartenanlage handelt. Diese Arbeiten sind gemäss dem Merkblatt Ziff. 8.1 allesamt als werterhaltende Unterhaltskosten zu qualifizieren und daher bei der Grundstückgewinnsteuer nicht als abzugsberechtigte Anlagekosten zu berücksichtigen.

hhh) Hinsichtlich der Position Baubegehren Balkonzugang (Pos. k.A) führt die Steuerverwaltung an, dass unklar ist bei welcher Wohnung diese Arbeiten umgesetzt wurden. Der Rekurrent hat diesem Vorbringen nichts entgegengebracht. Mangels eines Nachweises können die Aufwände daher nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

bb) Insgesamt vermag auch die vom Rekurrenten nachgereichte Fotodokumentation keine weitergehenden Rückschlüsse über den angeblich neu verbauten wertvermehrenden Charakter der Investitionen zu liefern. Zum einen sind zahlreiche Fotos von sehr schlechter Qualität und zum anderen dokumentieren diese den Zustand vor der Sanierung bzw. des Umbaus nur unzureichend. Oftmals entstanden die Fotos bereits in der Bauphase und erst nach den bereits ausgeführten Abbrucharbeiten. Auf diese Weise kann keine repräsentative Aussage über die Situation vor dem Umbau bzw. der Sanierung und danach gemacht werden.

cc) Dies führt dazu, dass bezüglich der Fassadenrenovationen und Sonnenstoren (Pos. 1.1a), Plattenarbeiten, Fliesen in Badezimmer und Küche (Pos. 3.1a), Türen und Kipptore (Pos. 3.1.c), WC Schüssel + WC Spülkasten (Pos. 5.1b), Lavabo mit Schrank neu (Pos. 5.2d), Ersatz Badewanne (Pos. 5.2e), Spielgelschrank (Pos. 5.2h), Erneuerung Leitungen (Pos. 7.1b), Brandverhütung + Ersteinbau Brandschutztüre (Pos. 7.5a), Umgebungsarbeiten, Garten erstmals anlegen (Pos. 8.1a) und Baubegehren Balkonzugang (Pos. k.A) keine Anlagekosten in Abzug gebracht werden können.

6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es zu einer Reduktion der Kosten beim Verkauf unter der Position Notariatskosten inkl. Grundbuchgebühren und der Insertionskosten auf einen Betrag von CHF 663.00 und zu einer Erhöhung der Anlagekosten unter der Position Küchenkombination inkl. Folgekosten von CHF 1'699.75 kommt. Zusammen mit den von der Steuerverwaltung in der Vernehmlassung zum Abzug beantragten Anlagekosten bzw. Investitionen von CHF 1'325.00 führt dies zu einem steuerbaren Grundstückgewinn von neu CHF 257'000.00. Dieser Betrag liegt über dem im Einspracheentscheid festgelegten Gewinn von CHF 256'100.00 und stellt damit eine Schlechterstellung (reformatio in peius) i.S.v. § 169 Abs. 1 Satz 2 StG dar. Der Rekurrent wurde jedoch aufgrund des Antrages der Steuerverwaltung in der Vernehmlassung bereits auf eine noch weitergehende Schlechterstellung im Umfang eines steuerbaren Grundstückgewinns von CHF 259'000.00 hingewiesen und konnte im Rahmen eines zweiten Schriftenwechsels zu diesem Punkt Stellung nehmen. Damit wurde der Rekurrent bezüglich einer Schlechterstellung gesetzeskonform angehört. Aufgrund der Erhöhung des steuerbaren Grundstückgewinns ist der Rekurs abzuweisen und ist neu auf CHF 257'000.00 festzusetzen.

7. Nach dem Ausgang des Verfahrens ist dem Rekurrenten in Anwendung von § 170 Abs. 1 StG in Verbindung mit § 135 Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz über die direkten Steuern vom 14. November 2000 sowie dem Gesetz über die

Gerichtsgebühren vom 16. Januar 1975 und dem Reglement über die Gerichtsgebühren vom 11. September 2017 eine Spruchgebühr aufzuerlegen. Diese Spruchgebühr wird im vorliegenden Fall auf CHF 1'200.00 festgelegt.

Beschluss

://: 1. Der Rekurs wird abgewiesen. Der Einspracheentscheid vom 30. Oktober 2023 wird insofern aufgehoben, als der Grundstückgewinn betreffend Grundstückgewinnsteuer 2022/001 der Liegenschaft A-Gasse […], B (BS) (STWEP […], MEP […]) neu auf CHF 257'000.00 anstatt auf CHF 256'100.00 festgesetzt wird.

2. Der Rekurrent trägt eine Spruchgebühr von CHF 1'200.00.

3. Der Entscheid wird dem Rekurrenten und der Steuerverwaltung mitgeteilt.