

## Handänderungssteuer

### Steuerprivilegierung bei Erwerb von Wohneigentum

#### Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt Nr. 2011-024 vom 22. März 2012

*Die Steuerprivilegierung wegen Neuerwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum gemäss § 4 Abs. 2 lit. a HStG setzt voraus, dass das Kaufobjekt ausschliesslich und während mindestens sechs Jahren selbst bewohnt wird. Bei Nichteinhaltung dieser Frist wird die Handänderungssteuer nachgefordert. Als selbstbewohnt gilt auch die Liegenschaft eines Ehepaars, wenn der eine Gatte bei einer Scheidung oder bei Aufnahme des Getrenntlebens die eheliche Liegenschaft vor Ablauf der sechsjährigen Frist verlässt, weshalb eine Nachforderung der Handänderungssteuer auch gegenüber dem wegziehenden Ehegatten nicht möglich ist.*

#### Sachverhalt:

A. Am 13. Juli 2006 kaufte der Rekurrent D. X. zusammen mit seiner Ehefrau A. X. das Grundstück an der H.-Str. 9 in Basel zu Gesamteigentum (einfache Gesellschaft). Der Handänderungssteueranteil der Käufer von CHF 17'250.- (1.5%) wurde nicht erhoben, da die Käufer erklärten, die erworbene Liegenschaft ausschliesslich und während sechs Jahren dauernd selbst zu bewohnen. Sie unterzeichneten die entsprechende Erklärung und anerkannten die Steuerpflicht für den Fall, dass die Voraussetzungen dahinfallen würden. Die Ehegatten trennten sich per 1. November 2009 und der Rekurrent zog an die B.-Str. 22. Die Ehefrau des Rekurrenten und die gemeinsamen Kinder sind weiterhin an der H.-Str. 9 wohnhaft.

Die Steuerverwaltung veranlagte am 4. Januar 2011 die Handänderungssteuer von 1.5% auf dem Halbbanteil des Rekurrenten, ausmachend CHF 8'625.-, sowie Verzugszins nach.

B. Mit Schreiben vom 25. Januar 2011 erhob die Vertreterin des Rekurrenten, die V GmbH, Einsprache und beantragte, die Veranlagung vom 4. Januar 2011 «zu stornieren». Die Liegenschaft sei heute noch in Familienbesitz und werde ausschliesslich von der Ehefrau und den Kindern genutzt. Somit lebe immer noch die Mehrheit der Familie in der Liegenschaft. Handänderungen zwischen Ehegatten seien zudem von der Handänderungssteuer befreit. Es wäre ein systematischer Widerspruch, wenn bei einer Trennung eine Nachbesteuerung erfolge, aber die güterrechtliche Auseinandersetzung befreit sei. Ausserdem werde auch beim Tod eines Ehegatten keine Verletzung der Sperrfrist angenommen.

Mit Einspracheentscheid vom 21. Februar 2011 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Der Rekurrent habe das Grundstück an der H.-Str. 9 in Basel nicht während der Frist von sechs Jahren dauernd selbst bewohnt. Welcher Grund dem Selbstbewohnen während der gesetzlich statuierten Frist entgegenstehe, sei irrelevant.

C. Mit Schreiben vom 9. März 2011 hat der Rekurrent, noch immer vertreten durch die V GmbH, Rekurs erhoben. Mit Rekursbegründung vom 11. Mai 2011 wird neu auf das Gesamthandverhältnis Bezug genommen, welches fortgeführt werde. In ihrer Vernehmlassung vom 29. Juni 2011 schloss die Steuerverwaltung auf Abweisung des Rekurses. Es ginge im vorliegenden Fall um die Rückgängigmachung eines Steuerprivilegs, welches dem Rekurrenten anlässlich des Grundstückkaufs im Jahr 2006 eingeräumt worden sei. Die Nachforderung ergebe sich einzig daraus, dass die die Steuerprivilegierung begründenden Voraussetzungen seitens des Rekurrenten nicht eingehalten wurden.

### *Erwägungen:*

1. Gemäss § 14 Abs. 2 des Gesetzes über die Handänderungssteuer vom 26. Juni 1996 (Handänderungssteuergesetz, HStG) 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 21. Februar 2011 unmittelbar berührt und daher zum Rekurs legitimiert. Auf den rechtzeitig erhobenen und begründeten Rekurs vom 9. März 2011 (Datum des Poststempels) ist somit einzutreten.

2.a) Der Rekurrent beantragt, den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 21. Februar 2011 betreffend Handänderungssteuer für die Liegenschaft an der H.-Str. 9, Basel, aufzuheben.

b) Zu prüfen ist, ob die Steuerverwaltung die Handänderungssteuer von 1.5 % auf dem Halbanteil des Rekurrenten zu Recht veranlagt hat.

3.a) Nach § 1 HStG unterliegen der Handänderungssteuer die zivilrechtlichen und die in diesem Gesetz aufgeführten wirtschaftlichen Handänderungen (Abs. 1). Der Steuersatz beträgt 3 % (Abs. 2). Steuerpflichtig ist, soweit dieses Gesetz nichts anderes vorsieht, der Erwerber oder die Erwerberin (Abs. 3).

b) Gemäss § 4 Abs. 2 lit. a HStG wird die Handänderungssteuer zum Satze von 1.5 % erhoben bei Erwerb eines ausschliesslich und während mindestens sechs Jahren dauernd selbstbewohnten Grundstücks.

4.a) Die Steuerverwaltung stützt ihre Abweisung der Einsprache auf das zeitliche Argument, dass der Rekurrent vor Ablauf der gesetzlich statuierten Frist von sechs Jahren aus der Liegenschaft an der H.-Str. 9 in Basel ausgezogen ist. Dabei würden die Gründe, welcher dem Selbstbewohnen während der gesetzlich statuierten Frist entgegenstehen, keine Rolle spielen. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Zivilrechtlich gesehen kann die Liegenschaft im Falle einer Scheidung oder der Aufnahme des Getrenntlebens einem Ehegatten zugewiesen werden und der andere Ehegatte somit, entgegen seinem Willen, verpflichtet werden, die eheliche Liegenschaft zu verlassen, ohne dass die Frist von sechs Jahren eingehalten wurde (vgl. Art. 121 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907). In solch einem Falle wäre es stossend, die Handänderungssteuer nachzufordern.

Die im Eigentum beider Ehegatten stehende Liegenschaft muss folgerichtig als selbstbewohnt gelten, wenn das Eigenheim bis zum Verkauf nur von einem der getrennt lebenden Ehegatten bewohnt wird, sofern der andere Ehegatte die Liegenschaft aufgrund richterlicher Anordnung im Verfahren betreffend Getrenntleben oder Scheidung zu verlassen hatte (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. Auflage, Zürich 2006, § 216 N 324). Eine gleichzusetzende Situation stellt sich im vorliegenden Fall. Der Rekurrent verliess nach der Trennung die Liegenschaft (mehr oder weniger) freiwillig, ohne dass er gerichtlich dazu verpflichtet wurde. Die Liegenschaft wird immer noch von der Ehefrau und den Kindern selbstbewohnt. Aufgrund der Trennung ist es dem Rekurrenten nicht mehr möglich und auch nicht mehr zumutbar, in der gemeinsamen Liegenschaft zu wohnen. Es kann somit keine Rolle spielen, ob der Rekurrent gerichtlich angewiesen wurde, die Liegenschaft zu verlassen, oder ob er dies freiwillig tat.

b) Der Zweck der Einführung von § 4 Abs. 2 lit. a HStG war die Förderung des selbstbewohnten Wohneigentums. Im vorliegenden Fall ist lediglich der Rekurrent aufgrund der Trennung von seiner Ehefrau ausgezogen. Sowohl die Ehefrau als auch die gemeinsamen Kinder wohnen noch in der Liegenschaft. Ebenso befindet sich die Liegenschaft noch immer im Gesamteigentum beider Ehegatten. Sie wurde weder verkauft, noch wurden Zimmer fremdvermietet, weshalb der Zweck der Förderung von selbstbewohntem Wohneigentum weiterhin erfüllt ist.

c) Eine vergleichbare Situation liegt vor, wenn ein Ehegatte vor Ablauf der sechsjährigen Frist verstirbt und der überlebende Ehegatte in der Liegenschaft wohnen bleibt. In beiden Fällen, Todesfall und Trennung, wird die zeitliche Komponente nicht erfüllt, da der Ehegatte das Erfordernis der ausschliesslichen und dauernden Selbstbenutzung nicht mehr erfüllen kann. Im Falle des Versterbens eines Ehegatten erhebt die Steuerverwaltung jedoch richtigerweise nachträglich keine Handänderungssteuer, selbst wenn die Frist von sechs Jahren verletzt wurde.

d) Nach Art. 8 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) sind die rechtsanwendenden Behörden gehalten, Sachverhalte, die sich durch gleiche wesentliche Tatsachen auszeichnen, gleich zu behandeln (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Zürich 2006, N 497 ff.). Das Argument der Steu-

erwerwaltung, dass es einem Steuerpflichtigen im Falle seines Todes, im Gegensatz zum Fall der Trennung, nicht mehr möglich ist, Eigentümer der Liegenschaft zu sein und darin zu wohnen, ist nicht überzeugend. Wie bereits erwähnt, ist es auch bei einer Scheidung oder Trennung dem Ehegatten, welcher die gemeinsame Wohnung verlassen muss, nicht mehr möglich, diese selbst zu bewohnen. Dieser Aspekt der Unfreiwilligkeit liegt im Falle einer Scheidung oder Trennung genauso wie im Falle des Todes vor. Der vorliegende Fall der Trennung der Ehegatten ist deshalb mit den beiden Szenarien Tod und Scheidung gleichzusetzen, weshalb keine Handänderungssteuer zu erheben ist.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Rekurrent aufgrund der Trennung von seiner Ehefrau aus der Liegenschaft ausgezogen ist, die Familie die Liegenschaft aber noch immer ausschliesslich selbstbewohnt. Sodann befindet sich die Liegenschaft noch immer im Gesamteigentum der Ehegatten. Aus diesen Gründen darf hier wie beim Todesfall keine Handänderungssteuer erhoben werden. Der Rekurs ist somit gutzuheissen.

*Demgemäss wird erkannt:*

Der Rekurs wird gutgeheissen.