

Grundstückgewinnsteuer

Bestimmung des Einstandswerts

Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt Nr. 31/1993 vom 12. August 1993

Festsetzung der Anlagekosten bei länger zurückliegendem Erwerb einer Liegenschaft.

I. Sachverhalt

1. Der Rekurrent gehört zu einer Erbengemeinschaft, welche am 15. Februar 1989 fünf unbebaute Parzellen zum Gesamtpreis von Fr. 6'067'175.-- verkauft hat. Er war am Verkaufserlös zu einem Viertel beteiligt. Das Land war vom Vater des Rekurrenten in den 40-er und 50-er Jahren zum Preise von weniger als Fr. 10.-- pro Quadratmeter gekauft worden.
2. Die vom Rekurrenten eingereichten Steuererklärungen für die Grundstückgewinnsteuer gaben zu Korrekturen Anlass, welche ihm angezeigt wurden. Die Veranlagung wurde ihm am 19. September 1990 zugestellt.
3. Gegen diese Veranlagung erhob der Rekurrent Einsprache. Er verlangt, dass die Einstandswerte entsprechend der Schätzungen des Architekturbüros A. und Partner festgesetzt würden. Ausserdem macht er eine Hinzurechnung zum Einstandswert im Betrag von Fr. 18'000.-- geltend, welcher die Erbengemeinschaft im Jahre 1963 einem ausgeschiedenem Mitglied für dessen Anteil ausbezahlt hat.
4. Mit Entscheid vom 12. November 1991 wurde die Einsprache vollumfänglich abgewiesen.
5. Gegen diesen Entscheid erhob der Rekurrent Rekurs. Hierbei erneuerte er seine Begehren aus der Einsprache.

II. Entscheidungsgründe

1. Der Rekurrent hat mit Eingabe vom 7. Dezember 1991 und Begründung vom 31. Januar 1992 form- und fristgerecht gegen den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 12. November 1991 Rekurs erhoben, so dass auf diesen gemäss § 29 StG einzutreten ist.

Der Sachverhalt ist soweit unbestritten, weshalb dafür auf den Einspracheentscheid sowie die Vernehmlassung der Steuerverwaltung verwiesen wird.

2. Gegenstand des vorliegenden Rekurses bildet die Frage der Ermittlung der Einstandswerte für die Berechnung der Grundstückgewinnsteuer bei Liegenschaften, die vor 1977 erworben worden sind.

Grundsätzlich unbestritten ist, dass die Festsetzung der Einstandswerte auf der Basis eines per 1. Januar 1977 zu schätzenden Wertes zu geschehen hat; die Anwendung der effektiven Erwerbswerte wäre für den Rekurrenten offensichtlich nachteiliger (§ 57 Abs. 1 StG). Nicht bestritten ist die Höhe der Werte des Bodenwertkataloges.

3. Als Einstandswert gemäss § 57 Abs. 1 StG gilt für Liegenschaften und Grundstücke, die vor dem 1. Januar 1977 erworben worden sind, entweder der Gebäudeversicherungswert unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu diesem Zeitpunkt zuzüglich des relativen Landwertes nach Bodenwertkatalog per 1. Januar 1977 oder der nachgewiesene höhere Erwerbswert.

Da die Grundstücke nicht überbaut waren, war kein Gebäudeversicherungswert zu berücksichtigen; ebensowenig konnte ein höherer Erwerbsswert berücksichtigt werden, da dieser weder geltend gemacht, noch nachgewiesen wurde. Die Steuerverwaltung hat demnach für die Ermittlung der Einstandswerte zu Recht lediglich auf die Landwerte nach Bodenwertkatalog abgestellt.

Die Landwerte der fünf Parzellen betragen gemäss Bodenwertkatalog per 1. Januar 1977 zwischen Fr. 30.-- und Fr. 50.-- pro m² für die Liegenschaften am X., Y. und Z., beziehungsweise zwischen Fr. 100.-- und Fr. 150.-- pro m² für die Liegenschaften V. und W. Die Steuerverwaltung hat aus diesem Katalog die für den Rekurrenten vorteilhafteren Höchstwerte von Fr. 50.-- beziehungsweise Fr. 150.-- übernommen. Damit hat sie ihren Ermessensspielraum zugunsten des Rekurrenten vollständig ausgeschöpft. Darüber hinaus ist die Richtigkeit dieser Werte durch die Bodenbewertungsstelle mit Schreiben vom 12. Februar 1992 bestätigt worden.

Dem Begehren des Rekurrenten, die Einstandswerte aufgrund des Privatgutachtens festzusetzen, kann nicht entsprochen werden. Das Gesetz sieht in § 57 Abs. 1 StG die Anwendung des Bodenwertkataloges per 1. Januar 1977 vor. Für ein privates Gutachten bleibt kein Raum.

4. Was die Hinzurechnung von Fr. 18'000.-- zum Einstandswert betrifft, so ist folgendes festzuhalten: Diese Auszahlung kann in casu nicht zum Einstandswert hinzugerechnet werden, obwohl sie einen Teil des Erwerbsswertes darstellt. Wie bereits erwähnt wird im vorliegenden Falle der Einstandswert nicht anhand des tatsächlichen Erwerbsswertes, sondern anhand des Realwertes per 1. Januar 1977 berechnet. Darüber hinaus ist die damalige Kapitalgewinnsteuerveranlagung aufgrund des Verkaufes der Parzelle U. längst rechtskräftig geworden und nicht revisionsfähig.

5. Unter diesen Voraussetzungen ist der vorliegende Rekurs abzuweisen.

Demgemäss wird erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.