

**Art. 117 Abs. 3 StG. Grundstückgewinnsteuer; Bestimmung des Erwerbspreises bei über zehnjähriger Besitzesdauer (OGE 66/2005/30 vom 12. August 2005)**

Veröffentlichung im Amtsbericht

*Als Erwerbspreis i.S.v. Art. 117 Abs. 3 StG ist der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer der nach dem Schätzungsprotokoll im massgebenden Zeitpunkt geltende Steuerwert zugrunde zu legen. Unbeachtlich ist der Zeitpunkt der Schätzung durch die kantonale Schätzungskommission.*

*Aus den Erwägungen:*

2.– Gemäss Art. 115 des Gesetzes über die direkten Steuern vom 20. März 2000 (StG, SHR 641.100) ist der Grundstückgewinn der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt. Als Erwerbspreis gilt der durch die Grundbuchbelege ausgewiesene Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen, welche die veräussernde Person anlässlich des Erwerbs zu erbringen hatte (Art. 117 Abs. 1 StG). Liegt die massgebende Handänderung mehr als zehn Jahre zurück, so ist der *vor zehn Jahren geltende Steuerwert* des Grundstücks als Erwerbspreis anzurechnen, sofern nicht ein höherer Erwerbspreis nachgewiesen werden kann (Art. 117 Abs. 3 StG).

a) Unbestritten ist, dass vorliegend die massgebende Handänderung mehr als zehn Jahre zurückliegt, so dass als Erwerbspreis der vor zehn Jahren geltende Steuerwert des Grundstücks ... anzurechnen ist. Die Rekurrenten veräusserten das fragliche Grundstück am 28. Oktober 2004, mithin ist der Steuerwert, der am 28. Oktober 1994 Geltung hatte, als Erwerbspreis anzurechnen. Erstellt ist sodann, dass der Steuerwert des Grundstücks ... am 6. Juli 1993 durch das Amt für Grundstückschätzungen ... neu festgesetzt und am 12. November 1993 eröffnet wurde. Die Schätzung blieb unangefochten und erwuchs in Rechtskraft. Die Rekurrenten erachten diese Schätzung als massgebend für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer. Die Steuerkommission ist demgegenüber der Auffassung, auf diesen Wert sei nicht abzustellen, da er gemäss der Eröffnung durch die entsprechende Verfügung des Amts für Grundstückschätzungen erst ab 1. Januar 1995 als gültig erklärt worden sei. Der Schätzungswert aus dem Jahr 1983 sei daher als der "vor zehn Jahren geltende Steuerwert" i.S.v. Art. 117 Abs. 3 StG zu betrachten. Zu

prüfen ist damit einzig, ob der genannte Schätzungszeitpunkt oder der bei der Revision festgesetzte Gültigkeitszeitpunkt der amtlichen Schätzung massgebend sei.

b) Am 7. August 1998 entschied das Obergericht i.S. O. (Verfahren Nr. 66/1996/1, Amtsbericht 1998, S. 172 ff.), dass als Erwerbspreis i.S.v. Art. 59e Abs. 3 des bis 31. Dezember 2000 gültigen Gesetzes über die direkten Steuern vom 17. Dezember 1956 (aStG, OS 19, S. 212 ff.) der nach dem Schätzungsprotokoll im massgebenden Zeitpunkt geltende Steuerwert der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer zugrunde zu legen ist. Unbeachtlich ist demgegenüber der Zeitpunkt der Schätzung durch die kantonale Schätzungskommission. Es begründete dies im wesentlichen damit, dass sowohl der Zeitpunkt der Schätzung als auch das Eröffnungsdatum der Verfügung erheblich von zufälligen Momenten abhängen, insbesondere von der Reihenfolge der Schätzungen der Grundstücke und wohl auch von der personellen Dotierung der zuständigen Schätzungskommission und des Amtes für Grundstückschätzungen. Nicht zufällig, sondern durch die Schätzungskommission bestimmbar sei hingegen der Zeitpunkt der Gültigkeit der jeweiligen Schätzung. Mit der Bestimmung dieses Zeitpunkts könne im Rahmen der Revisionsschätzung eine rechtsgleiche Behandlung der entsprechenden Grundeigentümer weitgehend gewährleistet werden. Die Praxis der Veranlagungsbehörde, bei Veranlagungen der Grundstückgewinnsteuer das beschlossene Datum, ab welchem die neue Schätzung gemäss Bewertungsprotokoll beziehungsweise amtlicher Mitteilung gelten soll, und nicht das Schätzungsdatum zu berücksichtigen, erscheine damit als sinnvoll und führe zu einer den Umständen angepassten Lösung. An dieser Beurteilung ist auch unter dem revidierten Steuerrecht festzuhalten.

Vorliegend wurde der für das Grundstück ... "festgesetzte Steuerwert" gemäss der vom Amt für Grundstückschätzungen am 12. November 1993 eröffneten Verfügung als ab 1. Januar 1995 "gültig" erklärt und somit für die allgemeine Staats- und Gemeindesteuer erst in der Veranlagungsperiode 1995–96 eingesetzt. Das damalige Schätzungsergebnis bildete somit erst ab 1995 den nach Art. 33 aStG massgebenden Steuerwert des fraglichen Grundstücks. Für die Veranlagungsperiode 1993–94 galt somit der tiefere Wert gemäss der mit Datum vom 11. August 1982 eröffneten Schätzung vom 25. Juni 1982; diese wurde als ab 1. Januar 1983 "gültig" erklärt. Weder aus der gesetzlichen Regelung noch aus der Praxis ergeben sich Hinweise, welche es rechtfertigen, als den "vor 10 Jahren geltenden Steuerwert des Grundstücks" i.S.v. Art. 117 Abs. 3 StG einen anderen Wert einzusetzen, als er für die damalige Staats- und Gemeindesteuerveranlagung 1993–94 galt, somit die Schätzung vom 25. Juni 1982. Es ist denn auch nicht zu sehen, wie die Wen-

dung "gültig ab" in der Verfügung vom 12. November 1993 etwas anderes bedeuten könnte, als das Adjektiv "geltend" in Art. 117 Abs. 3 StG.

Daran vermag auch der von den Rekurrenten erwähnte Wechsel in der zeitlichen Bemessung von der zweijährigen zur einjährigen Steuerperiode nichts zu ändern. Ebenso wenig vermag der Hinweis der Rekurrenten zu überzeugen, der Gesetzgeber habe nur die Wertsteigerungen der letzten 10 Jahre erfassen wollen. Dafür bestehen – wie die Steuerkommission zu Recht festhält – keinerlei Anhaltspunkte: Nach der bis 31. Dezember 2000 geltenden Verordnung über die Bewertung der Grundstücke vom 18. Dezember 1990 (OS 27, S. 287 ff.) wurden die Grundstücke frühestens nach zehn, spätestens nach zwanzig Jahren von Amts wegen neu bewertet (§ 22 Abs. 1). Es kann also tatsächlich nicht gesagt werden, der Gesetzgeber habe nur die Wertsteigerungen der letzten 10 Jahre erfassen wollen. Vielmehr ist es bei diesem Schätzungssystem möglich, dass Wertsteigerungen der letzten 10–25 (ev. sogar 30) Jahren erfasst werden. Eine Regelung mit solch einer Bandbreite von massgebenden Steuerwerten erscheint zwar nicht unproblematisch, jedoch kann immerhin gesagt werden, dass eine Liegenschaft bei langer Geltung tieferer Steuerwerte während dieser Zeit auch nur zu einem tiefen Ansatz als Vermögen besteuert worden ist. Vorliegend galt somit 10 Jahre vor dem Verkaufszeitpunkt noch die Schätzung vom 25. Juni 1982 und nicht diejenige vom 6. Juli 1993. Es kann auch nicht gesagt werden, die Inkraftsetzung des neuen Werts auf den 1. Januar 1995 sei nach einer Gültigkeitsdauer des früheren Werts von 12 Jahren verspätet, hatte doch eine Revisionsschätzung lediglich alle 10–20 Jahre zu erfolgen. Mit dem gewählten System sind unvermeidbar gewisse Härten verbunden, insbesondere wenn die Liegenschaft – wie vorliegend – kurz vor der zehnjährigen Gültigkeit des bisherigen Werts verkauft wird. Zur Vermeidung dieser Härtefälle müsste im Gesetz eine Anpassung der Steuerwerte je nach Zeitablauf vorgesehen werden. Auf eine solche Regelung hat der Gesetzgeber jedoch bewusst verzichtet.