



Entscheid vom 23. August 2013 (510 12 100)

Grundstückgewinnsteuer

_____ Besetzung Steuergerichtspräsident C. Baader, Gerichtsschreiberin i.V. D. da Silva

_____ Parteien **A.**,

Rekurrent

gegen

Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft, Rheinstrasse 33,
4410 Liestal,

Rekursgegnerin

_____ betreffend **Grundstückgewinnsteuer**



In Erwägung:

- dass der Rekurrent mit Schreiben vom 19. Dezember 2012 gegen den Einsprache-Entscheid der Steuerverwaltung vom 13. Dezember 2012 betreffend die Grundstückgewinnsteuer Nr. 12/1429 vom 12. November 2012 mit den Begehren, der Einsprache-Entscheid sei aufzuheben, wobei von einer reinen Schenkung der Baulandparzelle auszugehen, welche steuerfrei sei und dass § 76 StG nicht anwendbar sei, unter Wahrung von Frist und Form, Rekurs erhoben hat,
- dass das Steuergericht gemäss § 124 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 7. Februar 1974 (StG) für die Anhandnahme der vorliegenden Streitsache zuständig ist, wobei gemäss § 129 Abs. 3 StG Rekurse, deren umstrittener Steuerbetrag wie im vorliegenden Fall Fr. 8'000.-- übersteigt, vom Präsidenten und vier Richterinnen und Richtern des Steuergerichts beurteilt werden, und dass die in formeller Hinsicht an einen Rekurs zu stellenden Anforderungen erfüllt sind, weshalb ohne weitere Ausführungen darauf einzutreten ist,
- dass der Pflichtige mit Datum vom 22. Mai 2012 einen öffentlich beurkundeten Kauf- und Schenkungsvertrag betreffend die Parzelle Nr. B. Grundbuch C. abgeschlossen hat, in dem vereinbart wurde, dass er seinem Sohn eine Liegenschaft "verkauft und schenkt" und der Erwerber die Schuld des auf dem Grundstück lastenden Schuldbriefes im 1. Rang von Fr. 500'000.--, belastet mit restanzlich Fr. 247'974.--, übernimmt,
- dass dem Pflichtigen für diese Übertragung des Grundstückes Parzelle Nr. B. Grundbuch C. eine Grundstückgewinnsteuer von Fr. 19'850.-- auferlegt wurde,
- dass der Rekurrent mit Einsprache vom 23. November 2012 geltend machte, dass es sich bei der öffentlichen Urkunde in Wirklichkeit nur um einen Schenkungsvertrag handle und die Bezeichnung "Kauf- und Schenkungsvertrag" irrtümlich erfolgt sei,
- dass die Einsprache des Pflichtigen mit Einsprache-Entscheid vom 13. Dezember 2012 von der Steuerverwaltung abgewiesen wurde mit der wesentlichen Begründung, dass nicht eine reine Schenkung, sondern eine gemischte Schenkung vorliege, da der Sohn den auf dem

Grundstück lastenden Schuldbrief übernehme, wobei die somit erbrachte Gegenleistung des Beschenkten, die Schuldübernahme von Fr. 247'974.-- grösser sei, als die indexierten Gestehungskosten von Fr. 157'784.-- und daher ein Grundstücksgewinn von Fr. 90'190.-- resultiere, auf welchem die Grundstücksgewinnsteuer in der Höhe von Fr. 19'850.-- zu erheben sei,

- dass der Rekurrent die Ansicht der Steuerverwaltung bestritt und vorbrachte, dass die Steuerverwaltung nicht nur auf den strittigen, öffentlich beurkundeten Vertrag und insbesondere dessen Titel abstellen könne, weil dieser nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen würde, da es sich um eine reine Schenkung der Baulandparzelle handle und die auf der Parzelle Nr. B. Grundbuch C. lastenden Schuldbriefe nach Abschluss des Schenkungsvertrages dem neuen Eigentümer zu Handen seiner Bank unbelastet übergeben worden seien, da der beanspruchte Baukredit von Fr. 247'974.-- zurückbezahlt worden sei,
- dass gemäss § 71 StG die Gewinne aus Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen an solchen der Grundstücksgewinnsteuer unterliegen, § 73 lit. a StG jedoch bestimmt, dass die Grundstücksgewinnsteuer u.a. bei Schenkung nicht erhoben wird,
- dass bei der Steuerveranlagung der Grundsatz der freien Beweiswürdigung gilt und die urteilende Behörde nach diesem Grundsatz aus dem Beweisergebnis nach freier Überzeugung Schlüsse darüber zieht, was sie als bewiesen erachtet (vgl. Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Auflage, Bern 1983, S. 278), wobei der Beweis als erbracht gilt, wenn der Richter - gestützt auf die Beweiswürdigung - zur Überzeugung gelangt, dass sich der rechtserhebliche Sachumstand verwirklicht hat, dabei aber absolute Gewissheit nicht erforderlich ist, sondern die von der Lebenserfahrung und der praktischen Vernunft getragene, mit Gründen gestützte Überzeugung genügen kann (vgl. Gygi, a.a.O., S. 278 f.; Zweifel, Die Sachverhaltsermittlung im Steuerveranlagungsverfahren, Zürich 1989, S. 109),
- dass der Nachweis für steuerbegründende Tatsachen der Steuerbehörde obliegt und der Beweis für steueraufhebende oder steuermindernde Tatsachen grundsätzlich vom Steuerpflichtigen zu erbringen ist, dabei aber steuermindernde Tatsachen nicht nur zu behaupten, sondern auch zu belegen sind (vgl. Blumenstein/Locher, System des Steuerrechts, 6. Auflage, Zürich 2002, S. 416 und 453),

- dass öffentliche Urkunden eine verstärkte Beweiskraft im Sinne von Art. 9 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB) haben, welche sich aber in der Regel auf das von der Urkundsperson als richtig Bescheinigte beschränkt (vgl. Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts [BGE] 110 II 1, E. 3a), die inhaltliche Richtigkeit der Behauptungen beider Parteien vorliegend jedoch vom Notar weder gewusst noch bescheinigt werden konnten (vgl. Entscheid des Steuergerichts [StGE] Nr. 510 12 98 vom 26. April 2013, E. 3c),
- dass öffentliche Urkunden gemäss Art. 9 ZGB allerdings nur so lange den vollen Beweis erbringen, bis deren Unrichtigkeit nachgewiesen ist und öffentlich beurkundete Verträge mit beliebigen Beweismitteln widerlegt werden können (vgl. Brückner, Schweizerisches Beurkundungsrecht, Zürich 1993, N. 243), wobei jedoch blosser Annahmen oder Vermutungen nicht genügen (vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 3. A. Zürich 2013, § 220 N 18),
- dass die Tatsachen, welche erscheinen lassen, dass der Inhalt des öffentlich beurkundeten Vertrages nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und es sich um eine reine Schenkung vom Rekurrenten an den Sohn handelte, steuermindernd sind und deshalb von der steuerpflichtigen Person darzutun und nachzuweisen sind (vgl. StE Nr. 510 06 66 vom 29. Juni 2007, E. 2b),
- dass vorliegend durch vorgewiesene Sicherungsabreden zwischen dem Pflichtigen und der D. vom 21. Dezember 2006, 18. Januar 2007 und 7. Dezember 2011, sowie eine Sicherungsübereignung vom Pflichtigen und der E. GmbH an die F. vom 3. März 2012 glaubhaft gemacht werden konnte, dass nicht der Rekurrent selber Schuldner für den Betrag von Fr. 247'974.-- war, sondern die E. GmbH und somit lediglich der Grundpfandtitel für den besagten Betrag vom Rekurrenten auf den Sohn überging, die E. GmbH aber weiterhin Schuldnerin blieb,
- dass es sich in casu um ein Drittpfand für die bestehenden Grundpfandschulden handelt und dies eine Eventualverpflichtung darstellt, da der Sohn des Rekurrenten nur in dem Falle mit seinem Grundstück haften müsste, wenn die E. GmbH ihre Zahlungspflichten nicht erfül-

len würde und Eventualverpflichtungen nicht als Anteile an einen Kaufpreis berücksichtigt werden können (vgl. StE Nr. 510 09 7 vom 26. Juni 2009, E. 5),

- dass das Steuergericht im vorliegenden Fall den Nachweis für die Unrichtigkeit des öffentlich beurkundeten Vertrages vom 22. Mai 2012 durch die vorgewiesenen Sicherungsabreden vom 21. Dezember 2006, 18. Januar 2006 und 7. Dezember 2011, sowie der Sicherungsübereignung vom 3. März 2012 als erbracht betrachtet, womit die verstärkte Beweiskraft der öffentlichen Urkunde im Sinne von Art. 9 ZGB entkräftet werden konnte,
- dass durch die Übertragung des Grundstücks im vorliegenden Fall kein Gewinn realisiert wurde und dieses Rechtsgeschäft daher als Schenkung zu qualifizieren ist (vgl. Peter Christen, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Basel-Landschaft, Diss. Basel 1997, S. 124),
- dass die Schenkung als Rechtsgeschäft unter Lebenden eine unentgeltliche Zuwendung aus dem Vermögen des Schenkers in das Vermögen eines Beschenkten bezweckt (Art. 239 OR) und für die Schenkung somit das Fehlen einer Gegenleistung wesentlich ist, wohingegen eine gemischte Schenkung vorliegt, wenn das Geschenk in einem gewissen Umfang mit einer Gegenleistung abgegolten worden ist (vgl. Entscheid der Steuerrekurskommission [RKE] Nr. 70/1995 vom 12. Mai 1995),
- dass bei einer Schenkung gemäss § 73 lit. a StG keine Grundstückgewinnsteuer ausgelöst wird und der Rekurs demzufolge gutzuheissen ist,
- dass dem Rekurrenten ausgangsgemäss keine Verfahrenskosten aufzuerlegen sind (§ 130 StG i.V.m § 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung [VPO]) und ihm eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 500.-- inklusive Auslagen und MWSt zuzusprechen ist (§ 130 StG i.V.m. § 21 VPO),

Demgemäss wird erkannt:

- ://: 1. Der Rekurs wird gutgeheissen.
2. Es werden keine Kosten erhoben. Der bereits bezahlte Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'000.-- wird dem Rekurrenten zurückerstattet.
 3. Die Steuerverwaltung hat dem Rekurrenten eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 500.-- (inklusive Auslagen und MWSt) zu bezahlen.
 4. Mitteilung an den Vertreter, für sich und zhd. des Rekurrenten (2) und die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (3).

Steuergerichtspräsident:

Gerichtsschreiberin i.V.:

C. Baader

D. da Silva