



**Fall-Nr.:** I/1-2008/121  
**Stelle:** Verwaltungsrekurskommission  
**Rubrik:** Abgaben und öffentliche Dienstpflichten  
**Publikationsdatum:** 25.02.2009  
**Entscheiddatum:** 25.02.2009

### **Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 25.02.2009**

**Art. 136 Abs. 4 und Art. 132 Abs. 1 lit. b StG (sGS 811.1).**

**Steueraufschiebender Eigentumswechsel bei Scheidung**

**(Verwaltungsrekurskommission, 25. Februar 2009, I/1-2008/121).**

Präsident Nicolaus Voigt, Mitglieder Fritz Buchschacher und Markus Frei;  
Gerichtsschreiber Thomas Scherrer

A. X., Rekurrent,

gegen

Kantonales Steueramt, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen, Vorinstanz,

betreffend

Grundstückgewinnsteuer

#### **Sachverhalt:**

A.- A. X. erwarb zusammen mit seiner damaligen Ehefrau B. X.-Y. am 4. Mai 2000 das Grundstück Nr. 000 und am 22. Juni 2000 das Grundstück Nr. 001, beide in S. gelegen, zum Preis von Fr. 350'000.-- und von Fr. 15'000.-- zu je hälftigem



Miteigentum. Mit rechtskräftigem Scheidungsurteil vom 18. August 2005 genehmigte das Kreisgericht U. unter anderem eine zwischen A. X. und B. X.-Y. am 2./17. März 2005 abgeschlossene Teilkonvention, nach der die Ehefrau ihre Miteigentumsanteile an den Grundstücken an den Ehemann abtrat. Der Übernahmewert wurde auf Fr. 160'000.-- festgesetzt. In den weiteren Bestimmungen der in Ziff. 2 des Urteilsdispositivs im Wortlaut wiedergegebenen Vereinbarung wurde zudem festgehalten, der Ehemann beantrage die "Befreiung von der Bezahlung der Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuer infolge Scheidung". Das Grundbuchamt S. trug die Handänderung am 17. Oktober 2005 im Grundbuch ein und stellte die Handänderungsanzeige vom 26. Oktober 2005 samt Kopie des Scheidungsurteils unter anderem der Abteilung Grundstückgewinnsteuer des kantonalen Steueramtes zu.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 25. Januar 2007 veräusserte A. X. die Grundstücke Nrn. 000 und 001 zum Preis von Fr. 420'000.-- an Z. Die Handänderung wurde gleichentags im Grundbuch eingetragen.

B.- In der Steuererklärung für Grundstückgewinne deklarierte A. X. am 30. Juni 2007 einen steuerbaren Grundstücksgewinn von Fr. 17'752.--. Vom Veräusserungserlös von Fr. 420'000.-- zog er einen Erwerbspreis von Fr. 365'000.--, Nebenkosten von Fr. 5'880.-- und wertvermehrnde Aufwendungen von Fr. 31'368.-- ab. Die Veranlagungsbehörde ging davon aus, für die Handänderung zufolge der Scheidung habe B.X-Y., der am 24. November 2005 ein entsprechendes Gesuch zugesandt worden sei, keinen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer verlangt. Sie ermittelte dementsprechend einen Erwerbspreis von - abgerundet - Fr. 342'000.--, nämlich die Hälfte des im Jahr 2000 bezahlten Preises von Fr. 365'000.-- zuzüglich den Übernahmewert des hälftigen Miteigentumsanteils der früheren Ehefrau von Fr. 160'000.-- gemäss gerichtlich genehmigter Scheidungskonvention. Sie liess die deklarierten Nebenkosten und von den deklarierten wertvermehrnden Aufwendungen Fr. 5'070.-- zum Abzug zu. Dementsprechend ergab sich ein steuerbarer Grundstücksgewinn von Fr. 67'050.--. Eine dagegen erhobene Einsprache hiess das kantonale Steueramt mit Entscheid vom 16. April 2008 teilweise gut. Sie hielt daran fest, für die Handänderung zufolge der Scheidung sei kein Steueraufschub verlangt worden. Jedoch verzichtete sie auf die Abrundung beim Erwerbspreis und liess einen



## St.Galler Gerichte

Teil der zusätzlich geltend gemachten wertvermehrenden Aufwendungen zur Hälfte zum Abzug zu. Es ergab sich ein steuerbarer Grundstücksgewinn von Fr. 66'285.--. Dementsprechend wurde die Einsprache teilweise gutgeheissen.

C.- Gegen diese Veranlagung wandte sich A.X. mit als Einsprache bezeichnetem Schreiben vom 15. Mai 2008 an das kantonale Steueramt. Die Eingabe wurde am 2. Juni 2008 zuständigkeitshalber an die Verwaltungsrekurskommission überwiesen und am 3. Juni 2008 als Rekurs gegen den Einsprache-Entscheid vom 16. April 2008 ins Geschäftsverzeichnis der Verwaltungsrekurskommission aufgenommen. Der Rekurrent beantragt, rückwirkend sei die Grundstücksgewinnsteuer für die Handänderung aufgrund der güterrechtlichen Auseinandersetzung unter Ehegatten aufzuschieben.

Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 30. Juli 2008, der Rekurs sei unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Vernehmlassung nahm der Rekurrent mit Eingabe vom 24. August 2008 Stellung und hielt an seinem Antrag fest.

Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge wird, soweit notwendig, in den Erwägungen eingegangen.

### **Erwägungen:**

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurskommission ist zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur Rekurshebung ist gegeben. Der Rekurs vom 15. Mai 2008 ist rechtzeitig bei der Vorinstanz eingereicht und zuständigkeitshalber an die Verwaltungsrekurskommission überwiesen worden. Er erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 194 Abs. 1 des Steuergesetzes, sGS 811.1, abgekürzt: StG; Art. 48 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP; Art. 11 Abs. 3 VRP in Verbindung mit Art. 84 Abs. 3 des Gerichtsgesetzes, sGS 941.1). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.- Umstritten ist im Rekurs bei der Ermittlung des steuerbaren Reingewinns im Ergebnis einzig die Höhe des anrechenbaren Erwerbspreises.



a) Der Rekurrent macht geltend, er habe keine Kenntnis davon gehabt, dass seiner ehemaligen Frau ein Gesuch um Gewährung des Aufschubs der Grundstückgewinnsteuer zugesandt worden sei. Ansonsten hätte er darauf gedrängt, dass es unterschrieben an die Vorinstanz zurückgesandt worden wäre. Da er erst jetzt Kenntnis vom Schreiben habe, ersuche er rückwirkend um Aufschub. Er nehme deshalb an, dass die Anlagekosten vom damaligen Erwerbspreis berechnet würden und sich nicht auf den Übernahmepreis der güterrechtlichen Auseinandersetzung abstützten. Dass die Übernahme des Miteigentumsanteils seiner Ehefrau in der Scheidung grundstücksteuerliche Auswirkungen auf einen allfälligen späteren Verkauf der Liegenschaft haben könne, sei ihm nicht bewusst gewesen.

Die Vorinstanz hält dem entgegen, das Gesetz verlange für den Aufschub der Besteuerung bei Handänderungen zufolge güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche ausdrücklich ein von beiden Ehegatten unterschriebenes Begehren. Die Veranlagungsbehörde habe deshalb der damaligen Verkäuferin als Steuerpflichtiger am 24. November 2005 ein Gesuch um Steueraufschub zugestellt. Dieses sei allerdings bei der Veranlagungsbehörde nie eingetroffen. Offensichtlich habe die damalige Steuerpflichtige auf einen Steueraufschub verzichtet und demzufolge die Grundstücksveräusserung mit der Grundstückgewinnsteuer abrechnen wollen. Damals sei keine Besteuerung erfolgt, weil der Veräusserungserlös für den halben Miteigentumsanteil die entsprechenden Anlagekosten nicht überstiegen habe. Für die Ermittlung des steuerpflichtigen Grundstückgewinns sei daher auf zwei Erwerbe abzustellen. Für den halben Miteigentumsanteil des Rekurrenten sei auf den Erwerb vom 4. Mai resp. 22. Juni 2000 und für den zugekauften Anteil auf den 17. Oktober 2005 abzustellen. Die wertvermehrenden Aufwendungen seien vom 4. Mai 2000 bis 17. Oktober 2005 zur Hälfte, jene vom 17. Oktober 2005 bis zum Verkauf voll anrechenbar.

b) Gemäss Art. 136 Abs. 1 StG gilt als Erwerbspreis der durch die Grundbuchbelege ausgewiesene Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers oder der tatsächlich bezahlte niedrigere Preis. Bei Erwerb aus Eigentumswechsel mit Steueraufschub ist der Erwerbspreis bei der letzten Veräusserung massgebend, die keinen Steueraufschub bewirkt hat oder bewirkt hätte (Art. 136 Abs. 4 StG). Nach Art. 132 Abs. 1 lit. b StG wird die Besteuerung bei Eigentumswechsel unter Ehegatten zur Abgeltung güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche sowie ausserordentlicher



## St.Galler Gerichte

Beiträge gemäss Art. 165 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, abgekürzt: ZGB) auf Begehren beider Ehegatten aufgeschoben.

c) Mit Urteil vom 18. August 2005 genehmigte das Kreisgericht U. unter anderem die zwischen dem Rekurrenten und seiner damaligen Ehefrau am 2./17. März 2005 abgeschlossene Scheidungskonvention, nach welcher die hälftigen Miteigentumsanteile der Ehefrau an den Grundstücken Nr. 000 und 001 auf den Rekurrenten übergehen sollten. Die Handänderung wurde am 17. Oktober 2005 im Grundbuch eingetragen. Eine diese Handänderung betreffende Veranlagung zur Grundstückgewinnsteuer liegt nicht vor. Ebensowenig erging eine Feststellungsverfügung des Inhalts, der betreffenden Handänderung sei keine steueraufschiebende Wirkung zugekommen und es sei kein Grundstückgewinn erzielt worden. Zwar trifft es - worauf die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung hinweist - zu, dass der dem Anrechnungswert von Fr. 160'000.-- entsprechende Veräusserungserlös unter dem im Jahr 2000 für die hälftigen Miteigentumsanteile an den Grundstücken bezahlten Erwerbspreis liegt und damit aus der Handänderung von vornherein kein steuerbarer Grundstückgewinn anfallen konnte. Dieser Hinweis kann indessen nicht rechtsgestaltend wirken.

Die Vorinstanz hat das Gesuch um Gewährung des Steueraufschubs am 24. November 2005 einzig der früheren Ehefrau des Rekurrenten zugestellt. Da sie ihren hälftigen Miteigentumsanteil abgetreten habe, wäre sie für einen allfälligen Grundstückgewinn steuerpflichtig gewesen. Das Gesuch sei bei der Veranlagungsbehörde nie eingegangen. Der Vorinstanz lag zusammen mit der vom Grundbuchamt S. am 26. Oktober 2005 ausgefertigten Handänderungsanzeige auch das Urteil des Kreisgerichts U. vom 18. August 2005 vor. Das Dispositiv war ihr deshalb bekannt. In dessen Ziff. 2 wird die zwischen den früheren Ehegatten am 2./17. März 2005 abgeschlossene Teilkonvention im Wortlaut wiedergegeben. Gemäss Ziff. 2b beantragt der Ehemann die Befreiung von der Bezahlung der Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuer infolge Scheidung. Soweit die rechtskräftige gerichtliche Genehmigung der Konvention damit nicht ohnehin als Gesuch beider Ehegatten um Gewährung eines Steueraufschubs im Sinn von Art. 132 Abs. 1 lit. b StG entgegenzunehmen gewesen wäre, wäre es jedenfalls angezeigt gewesen, das Gesuchsformular am 24. November 2005 zumindest auch dem Rekurrenten und nicht



lediglich seiner früheren Ehefrau zuzustellen. Dies gilt umso mehr, als das Erfordernis der Zustimmung beider Ehegatten mit dem zwischen ihnen möglichen Interessengegensatz zu begründen ist (vgl. Weidmann/Grossmann/Zigerlig, Wegweiser durch das st. gallische Steuerrecht, 6. Aufl. 1999, S. 229) und sich der mangelnde Steueraufschub vorliegend zulasten des Rekurrenten auswirkt. Die Zustellung des Formulars an die frühere Ehefrau des Rekurrenten ist zudem aktenmässig nicht belegt.

Unter diesen Umständen kann dem Rekurrenten nicht entgegen gehalten werden, der Handänderung gemäss dem Scheidungsurteil vom 18. August 2005 sei keine steueraufschiebende Wirkung zugekommen. Dass bei entsprechendem übereinstimmendem Gesuch der Ehegatten die Handänderung als steueraufschiebend behandelt worden wäre, wird von der Vorinstanz im Übrigen nicht in Abrede gestellt.

d) Zusammenfassend ergibt sich damit, dass die Handänderung gemäss Scheidungsurteil vom 18. August 2005 und Grundbucheintrag vom 17. Oktober 2005 steueraufschiebend wirkte. Damit ist der Rekurs gutzuheissen und der angefochtene Einsprache-Entscheid der Vorinstanz vom 16. April 2008 aufzuheben. Es ist von dem im Jahr 2000 für die beiden Grundstücke Nrn. 000 und 001, S., bezahlten Erwerbspreis von zusammen Fr. 365'000.-- auszugehen. Der Veräusserungserlös von Fr. 420'000.-- und die Nebenkosten von Fr. 5'880.-- sind unbestritten. Im Rekurs wird auch die teilweise Nichtzulassung der wertvermehrenden Aufwendungen nicht beanstandet. Soweit die Vorinstanz die Aufwendungen als wertvermehrend anerkannt hat, hat sie sie unter Hinweis auf die fehlende steueraufschiebende Wirkung der Handänderung gemäss Scheidungsurteil vom 18. August 2005 lediglich zur Hälfte zum Abzug zugelassen. Da jener Handänderung jedoch die steueraufschiebende Wirkung nicht abgesprochen werden kann, ist nicht lediglich der halbe Betrag, entsprechend Fr. 5'335.--, sondern der volle Betrag von Fr. 10'670.-- zum Abzug zuzulassen. Damit ergibt sich ein steuerbarer Grundstücksgewinn von Fr. 38'450.--.

e) Da gemäss Art. 141 Abs. 3 StG bei Erwerb des Grundstückes aus steueraufschiebender Veräusserung für die Berechnung der Eigentumsdauer und der Selbstnutzung durch den Veräusserer oder dessen Ehegatte auf die letzte steuerbegründende Veräusserung, mithin auf den Erwerb der Grundstücke durch den Rekurrenten und seine damalige Ehefrau im Jahr 2000 und die Veräusserung durch den



## St.Galler Gerichte

Rekurrenten im Jahr 2007, abgestellt wird, entfällt ein Zuschlag in Anwendung von Art. 141 Abs. 1 StG. Ebensovienig besteht allerdings ein Anspruch auf einen Rabatt gestützt auf Art. 141 Abs. 2 StG.

3.- Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten vom Staat zu tragen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 1'000.-- ist angemessen (vgl. Ziff. 362 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Die Finanzverwaltung ist anzuweisen, dem Rekurrenten den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- zurückzuerstatten.

### **Entscheid:**

1. Der Rekurs wird gutgeheissen und der angefochtene Einsprache-Entscheid des kantonalen Steueramtes vom 16. April 2008 aufgehoben.
2. Der Rekurrent wird mit einem steuerbaren Grundstücksgewinn von Fr. 38'450.-- veranlagt.
3. Der Staat trägt die amtlichen Kosten von Fr. 1'000.--.
4. Die Finanzverwaltung wird angewiesen, dem Rekurrenten den Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- zurückzuerstatten.