



Entscheid

20. Juni 2012

Mitwirkend:

Einzelrichter Marcus Thalman und Gerichtsschreiber Hans Heinrich Knüsli

In Sachen

A,

vertreten durch WildbachPartner AG,
Wildbachstrasse 46, Postfach, 8034 Zürich,

Rekurrent,

gegen

Gemeinde B,

Rekursgegnerin,

betreffend

Grundstückgewinnsteuer

hat sich ergeben:

A. Am 3. April 2008 veräusserten die damals noch verheirateten A (nachfolgend der Pflichtige) und C als hälftige Miteigentümer die in der Gemeinde B an derstrasse gelegene Liegenschaft Kat.Nr. (Wohnhaus Vers.Nr. ..., 517 m2 Grundstücksfläche) zum Preis von Fr. 1'255'000.- an D und E. Bereits am 27. Oktober 2006 hatte das Ehepaar A/C ein Ersatzobjekt in der Gemeinde F für Fr. 2'255'000.- erworben. Mit Bezug auf den Verkauf der Liegenschaft in der Gemeinde B gewährte die zuständige Grundsteuerbehörde am 5. Juli 2010, ausgehend von einem Grundstücksgewinn von Fr. 101'968.-, einen vollständigen Aufschub der Grundstücksgewinnsteuer infolge Ersatzbeschaffung von selbstgenutztem Wohneigentum im Sinn von § 216 Abs. 3 lit. i des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997(StG).

B. Die Ehe wurde Im Juli 2009 mit Urteil der Einzelrichterin eines zürcherischen Bezirksgerichts geschieden, worauf der Pflichtige am 1. Oktober 2011 in der Gemeinde G in eine gemietete Wohnung zog. Mit Nachsteuerentscheid vom 6. Februar 2012 wiederrief die zuständige Grundsteuerbehörde der Gemeinde B den Steueraufschub mit Bezug auf den hälftigen Miteigentumsanteil des Pflichtigen und auferlegte diesem, ausgehend von einem steuerbaren Gewinn von Fr. 50'900.-, eine Grundstücksgewinnsteuer in Höhe von Fr. 8'672.65.

C. Die Einsprache, welche die Vertreterin WildbachPartner AG namens des Pflichtigen am 28. Februar 2012 gegen diesen Entscheid erhoben hatte, wies die zuständige Grundsteuerbehörde der Gemeinde B am 19. März 2012 ab.

D. Am 17. April 2012 erhob die Vertreterin Rekurs gegen diesen Einspracheentscheid und beantragte, es sei der Entscheid aufzuheben und der Steueraufschub sei weiterhin zu gewähren.

Der Pflichtige und die geschiedene Ehefrau hätten sich darauf geeinigt, das elterliche Sorgerecht für die beiden gemeinsamen Kinder, welche weiterhin in der Liegenschaft in der Gemeinde F wohnen würden, gemeinsam auszuüben. Der Pflichtige

habe sich verpflichtet, seiner geschiedenen Ehefrau einen nachehelichen Unterhalt von Fr. 5'000.- pro Monat zu entrichten. Zudem komme er für sämtliche Lebenshaltungskosten seiner geschiedenen Frau und seiner Kinder und für sämtliche Unterhaltskosten der Liegenschaft auf. Bis auf Weiteres bleibe er zusammen mit seiner geschiedenen Frau Gesamteigentümer der Liegenschaft. Nach seinem Wegzug werde die Liegenschaft weiterhin durch seine geschiedene Frau und seine beiden Kinder bewohnt. Gemäss Scheidungsurteil werde die Liegenschaft auch nach der Scheidung als Familienwohnung angesehen, für deren Unterhalt er auch nach seinem Wegzug aufzukommen habe. Ein Liegenschaftseigentümer könne nach der definitiven Zweckentfremdung selbständig entscheiden, ob er sich das Objekt weiterhin zur Verfügung halten oder ob er es vermieten wolle. Der Pflichtige habe diese Möglichkeit auf Grund des Scheidungsurteils nicht. Eine definitive Zweckentfremdung könne erst dann vorliegen, wenn beide geschiedenen Ehegatten sich für eine Vermietung oder eine Veräusserung entscheiden würden.

In der Rekursantwort vom 30. April 2012 beantragte die zuständige Grundsteuerbehörde der Gemeinde B die Abweisung des Rekurses und verzichtete im Übrigen auf eine Stellungnahme zur Rekurschrift.

Der Einzelrichter zieht in Erwägung:

1. a) Die Grundstückgewinnsteuer wird erhoben von den Gewinnen, welche sich bei Handänderungen an Grundstücken oder Anteilen von solchen ergeben (zivilrechtliche Handänderungen, § 216 Abs. 1 StG).

Nach Art. 12 Abs. 3 lit. e des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG) und den analogen §§ 216 Abs. 3 lit. i und 226a Abs. 1 StG wird die Besteuerung aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft im Kanton Zürich oder in der übrigen Schweiz verwendet wird.

Wird das Ersatzgrundstück innert fünf Jahren seit der Handänderung am ursprünglichen Grundstück definitiv zweckentfremdet oder veräussert, ohne dass erneut eine Ersatzbeschaffung stattfindet, kommt die Wegzugsgemeinde auf ihren Entscheid über den Steueraufschub zurück und veranlagt die anlässlich der Ersatzbeschaffung nicht erhobene Grundstückgewinnsteuer im Nachsteuerverfahren, samt Zins ab dem 91. Tage nach der Handänderung am ursprünglichen Grundstück (Ziff. 20 des Rundschreibens der Finanzdirektion an die Gemeinden über den Aufschub der Grundstückgewinnsteuer und die Befreiung des Veräusserers von der Handänderungssteuer bei Ersatzbeschaffung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft vom 19. November 2001 [§ 216 Abs. 3 lit. i, § 226a und § 229 Abs. 2 lit. c StG; ZStB I Nr. 37/460]; Felix Richner, Ersatzbeschaffung von selbstgenutztem Wohneigentum [Teil III], ZStP 2011, 1 ff.; Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. A., 2006, § 216 N 290 und 296).

Nach der zürcherischen Praxis wird die Frage, ob und inwieweit eine Investition in ein Ersatzobjekt erfolgte und ob eine Zweckentfremdung oder Veräusserung des Ersatzobjekts vorliegt, bei Personen, welche gemeinschaftliche Eigentümer und Bewohner des ersetzten Objekts waren, je getrennt für jede einzelne Person betrachtet (vgl. Merkblatt des Verbandes der Gemeindesteuerämter des Kantons Zürich zur Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer bei Ersatzbeschaffung einer Wohnliegenschaft, VGS-Vorstandsbeschluss vom 8. Juli 2008).

b) Wenngleich der Pflichtige und seine geschiedene Ehefrau noch nicht entschieden, ob sie das Ersatzobjekt in der Gemeinde F verkaufen oder vermieten wollen, so ist dennoch davon auszugehen, dass der Pflichtige nach seinem Wegzug in die Gemeinde G nicht mehr in diese Liegenschaft zurückkehren wird. Wohlgermerkt macht der Pflichtige dies auch nicht geltend. Wenn er aber die Liegenschaft in der Gemeinde F endgültig verliess und (nach menschlichem Ermessen) auch nie mehr zurückkehren wird, liegt eine definitive Zweckentfremdung vor. Unbestritten ist, dass die Liegenschaft nach wie vor durch die geschiedenen Ehefrau und die gemeinsamen Kinder bewohnt wird, was jedoch im Hinblick auf die eigene Wohnnutzung durch den Pflichtigen unerheblich ist. Desgleichen ist in diesem Zusammenhang nicht von Bedeutung, dass die Kinder im Scheidungsurteil unter der gemeinsamen elterlichen Sorge beider Eltern belassen wurden und dass der Pflichtige weiterhin für den Unterhalt der Liegenschaft aufkommt.

Wohl war der Pflichtige auf Grund des Scheidungsurteils gezwungen, seinen Wohnsitz in der Liegenschaft in der Gemeinde F auszugeben. Eine solche Zwangslage rechtfertigt es jedoch nicht, vom Erfordernis des tatsächlichen Selbstwohnens abzurücken. Denn Grundlage für die rechtliche Beurteilung bildet im Steuerrecht allgemein der tatsächliche existierende Sachverhalt (Faktizitätsprinzip, vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 16, N 54).

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz statuierte die Rechtsprechung zwar mit Bezug auf das Erfordernis des Selbstwohnens beim ersetzten Objekt, als entschieden wurde, dass es nicht schädlich sei, wenn dem Steuerpflichtigen ein Selbstwohnen aus objektiven, äusseren Gründen während einer angemessenen Zeit nicht möglich gewesen wäre. Insbesondere sei von einem Selbstwohnen auszugehen, wenn ein Steuerpflichtiger im Rahmen vorsorglicher Massnahmen im Scheidungsprozess die Liegenschaft habe verlassen müssen, welche jedoch bis zur Veräusserung weiterhin von der Ehefrau bewohnt worden sei (Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 216 N 324). Eine analoge Anwendung dieser für das ersetzte Objekt geltenden Regel auf das Ersatzobjekt erscheint nicht sachgemäss. Denn vorliegend liegt eine endgültige und nicht bloss vorübergehende Aufgabe des Selbstwohnens vor.

Wohlgemerkt macht der Pflichtige nicht geltend, dass die zürcherische Praxis nicht rechtmässig sei, wonach die Frage der Zweckentfremdung des Ersatzobjekts für jeden gemeinschaftlichen Eigentümer des ersetzten Objekts getrennt zu betrachten ist. Auch im Übrigen erhob der Pflichtige auch keine Einwendungen gegen die Berechnungsweise der Nachsteuer.

2. a) Aufgrund der vorstehenden Erwägungen erweist sich der angefochtene Einspracheentscheid als rechtmässig. Der Rekurs ist demgemäss abzuweisen.

b) Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem unterliegenden Pflichtigen aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 StG).

Demgemäss erkennt der Einzelrichter:

1. Der Rekurs wird abgewiesen.

[...]