

# Grundstückgewinnsteuer

## Mitwirkungspflicht

### Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Basel-Stadt Nr. 43/1999 vom 29. April 1999

*Bei der Veranlagung des steuerbaren Grundstückgewinns ist die steuerpflichtige Person gehalten, bei der Feststellung des Sachverhalts mitzuwirken. Namentlich obliegt ihr auch, das Vorliegen wertvermehrender Aufwendungen glaubhaft zu machen und auf Verlangen der Verwaltung nachzuweisen.*

#### I. Sachverhalt

1. Die Rekurrentin ist seit dem 1. Oktober 1960 Eigentümerin der Liegenschaft R.-Str. 1 in Riehen. Am 7. April 1997 ist die Liegenschaft im Verfahren der Zwangsvollstreckung an die X. verkauft worden. Der Kaufpreis hat Fr. 1'100'000.– zuzüglich Zinsen von Fr. 15'125.– für die Zeit zwischen dem 7. April bis zum 7. Juli 1995 (Eintrag ins Grundbuch) betragen.

2. Mit Datum vom 4. September 1995 hat die Steuerverwaltung der Rekurrentin die Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer mit einer Eingabefrist bis zum 4. Oktober 1995 zugestellt. Diese Frist ist bis zum 15. Juli 1996 erstreckt worden. Nachdem die Rekurrentin nach zweimaliger Mahnung die Steuererklärung für die Grundstückgewinnsteuer nicht eingereicht hat, hat die Steuerverwaltung am 15. Oktober 1996 eine amtliche Einschätzung vorgenommen. Bei einem Veräusserungserlös von insgesamt Fr. 1'115'125.– sowie einem massgeblichen Einstandswert von Fr. 650'120.– hat der Grundstückgewinn Fr. 465'005.– betragen. Die Grundstückgewinnsteuer ist auf Fr. 29'985.– festgesetzt worden. Die entsprechende Veranlagung datiert vom 16. Oktober 1996 und ist der Rekurrentin mit eingeschriebener Post zugestellt worden. Weil die Rekurrentin die Veranlagungsverfügung bei der Post nicht abgeholt hat, ist ihr diese am 30. Oktober 1996 nochmals mit der normalen Post zugestellt worden.

3. Gegen die Veranlagung vom 16. Oktober 1996 hat die Rekurrentin mit Schreiben vom 29. November 1996 Einsprache erhoben und um eine Frist für die Begründung bis zum 31. März 1997 verlangt. Zwei Beanstandungen hat die Rekurrentin jedoch bereits geltend gemacht. Zum einen würden ihr gewisse Steuerunterlagen fehlen und die Steuererklärung, auf welche sich die Steuerverwaltung abstütze, sei ihr nicht bekannt. Zum anderen habe sie die Veranlagung vom 15./16. Oktober 1996 nur in Kopie erhalten. Die Steuerverwaltung hat daraufhin der Rekurrentin am 4. Dezember 1996 ein Duplikat der Steuererklärung sowie die Unterlagen zur Berechnung des Einstandswertes zugesandt. Die Begründungsfrist ist bis zum 6. Januar 1997 verlängert worden. Am 2. Januar 1997 hat die Rekurrentin der Steuerverwal-

tung mitgeteilt, dass sie die verlangten Originaldokumente nicht erhalten habe und zudem um eine weitere Fristerstreckung von acht Wochen ersuchen würde. Die Steuerverwaltung hat der Rekurrentin eine weitere Frist bis zum 17. Februar 1997 zugestanden. Am 11. Februar 1997 hat die Rekurrentin bemängelt, dass ihr die Bewertungsgrundlagen für die Einschätzung der Grundstückgewinnsteuer nicht abgegeben und bei den Berechnungen des Einstandpreises für die Grundstückgewinnsteuer wertvermehrende Investitionen für eine gartenseitig erstellte Stütz- und Abgrenzungsmauer sowie für ein Biotop nicht berücksichtigt worden seien. Die Steuerverwaltung hat daraufhin mit Schreiben vom 25. Februar 1997 die Rekurrentin zu einer Besprechung eingeladen. Mit Schreiben vom 6. März 1997 hat die Rekurrentin erwidert, dass ihr die Bewertungsunterlagen weiterhin fehlten und sie sich deshalb nicht auf eine Besprechung vorbereiten könne. Am 10. März 1997 hat ihr die Steuerverwaltung die verlangten detaillierten Berechnungsgrundlagen für den massgebenden Einstandswert mit eingeschriebener Post erneut zugestellt. Am 17. März 1997 hat die Rekurrentin die Steuerverwaltung gebeten, ihr beweiskräftige Unterlagen bis zum 26. März 1997 zu unterbreiten, andernfalls könne sie an der Besprechung bei der Steuerverwaltung nicht teilnehmen. Am 21. März 1997 hat die Steuerverwaltung der Rekurrentin mitgeteilt, dass sie sämtliche Unterlagen und Angaben erhalten habe und dass ihr für die Einreichung ihrer Einsprachebegründung oder ihrer Selbstdeklaration eine letzte Frist bis 15. April 1997 gewährt würde, andernfalls ihre Einsprache abgewiesen würde.

4. Mit Datum vom 11. April 1997 hat die Rekurrentin nochmals die Korrektheit der Berechnung des Einstandspreises durch die Steuerverwaltung bestritten und das Fehlen von Bewertungsunterlagen beanstandet. Mit Entscheid vom 18. Juni 1997 hat die Steuerverwaltung die Einsprache mangels Begründung abgewiesen.

5. Gegen diesen Einspracheentscheid vom 18. Juni 1997 richtet sich der vorliegende Rekurs vom 23. Juli 1997 sowie die innert erstreckter Nachfrist eingereichte Replik vom 23. Februar 1998. Die Rekurrentin beantragt, dass der Einspracheentscheid vom 18. Juni 1997 aufzuheben und die Vorinstanz anzuweisen sei, der Rekurrentin die von ihr nachgesuchten Grundlagen zur Berechnung des Einstandswertes zu edieren und die Grundstückgewinnsteuer neu festzusetzen. Auf die Einzelheiten ihres Standpunktes wird, soweit sie für den Entscheid von Belang sind, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

6. In ihrer Vernehmlassung vom 20. August 1997 beantragt die Steuerverwaltung den Rekurs abzuweisen. In ihrer Duplik vom 10. März 1998 hält die Steuerverwaltung an ihrer Vernehmlassung vom 20. August 1997 fest. Auf die Einzelheiten ihres Standpunktes wird ebenfalls in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

## *II. Entscheidungsgründe*

1. Die Rekurrentin beantragt, den Einspracheentscheid vom 18. Juni 1997 aufzuheben und die Steuerverwaltung anzuweisen, der Rekurrentin die von ihr geforder-

ten Grundlagen zur Berechnung des Einstandwertes zu liefern und die Grundstücksgewinnsteuer neu festzusetzen.

Es ist unbestritten, dass die Rekurrentin die Steuererklärung für die Grundstücksgewinnsteuer nicht ausgefüllt und die Steuerverwaltung die Grundstücksgewinnsteuer mittels amtlicher Einschätzung ermittelt hat. Umstritten ist, ob die Rekurrentin ihrer Mitwirkungspflicht im Veranlagungsverfahren nachgekommen ist. Weiter ist bestritten, ob die Steuerverwaltung die amtliche Einschätzung korrekt vorgenommen und der Rekurrentin die Grundlagen für die Berechnung des Einstandwertes der Liegenschaft R.-Str. 1 in Riehen geliefert hat.

2. a) Die Rekurrentin macht geltend, dass sie ihre Mitwirkungspflicht nicht verletzt habe und dass ihr die Steuerverwaltung keine Angaben für die Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer gemacht habe.

b) Gemäss § 11 StG prüft die Steuerverwaltung die Steuererklärung und veranlasst die nötigen Ergänzungen. Dabei können mangelhaft ausgefüllte Formulare unter Ansetzung einer Frist zur Verbesserung zurückgewiesen werden. Nach § 12 StG haben die Steuerpflichtigen alles zu tun, was nötig ist, um das Zustandekommen einer vollständigen und richtigen Veranlagung zu ermöglichen. Auf Verlangen haben sie insbesondere mündlich oder schriftlich Auskunft zu erteilen, Geschäftsbücher und Belege vorzulegen und weitere Bescheinigungen beizubringen. Gemäss § 13 StG haben die Steuerpflichtigen auf Verlangen hin auch die Richtigkeit ihrer Angaben nachzuweisen. Bei ungenügenden Unterlagen sieht § 15 StG vor, dass die Steuerverwaltung den Steuerbetrag durch Schätzung nach Erfahrungszahlen oder nach dem Lebensaufwand des Steuerpflichtigen bestimmt.

c) Obwohl die Steuerverwaltung die Rekurrentin zweimal zur Abgabe der Steuererklärung für die Grundstücksgewinnsteuer gemahnt hat, ist die Rekurrentin dieser Pflicht nicht nachgekommen. Seitens der Rekurrentin hat die Steuerverwaltung keine Angaben erhalten, welche es erlaubt hätten, eine korrekte Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer vorzunehmen. Weder hat die Rekurrentin im Einspracheverfahren eine Selbstdeklaration eingereicht noch hat sie ihre Einsprache ausreichend begründet. Auch das Angebot für ein Gespräch bei der Steuerverwaltung ist von der Rekurrentin nicht genutzt worden. Die Rekurrentin ist folglich ihrer Mitwirkungsfrist nicht nachgekommen und die Steuerverwaltung hat die Grundstücksgewinnsteuer somit zu Recht amtlich eingeschätzt.

d) Die Steuerverwaltung hat der Rekurrentin sämtliche Bewertungs- und Berechnungsunterlagen einschliesslich der Unterlagen der Gebäudeversicherung im Original resp. in Kopie zugestellt. Der Einwand der Rekurrentin, sie verfüge nicht über die Grundlagen der Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer ist daher unbehelflich.

3. a) Die Rekurrentin macht geltend, dass die Steuerverwaltung den Einstandwert für die Grundstücksgewinnsteuer nicht korrekt ermittelt habe. Ausserdem seien

wertvermehrnde Investitionen für ein Biotop und eine Stützmauer nicht berücksichtigt worden.

b) Gemäss § 55 Abs. 1 lit. a StG ist als Grundstücksgewinn steuerbar der durch Veräusserung in Erscheinung tretende Mehrwert von Grundstücken und Liegenschaften des Privat- und Geschäftsvermögens der natürlichen und juristischen Personen. Als Grundstücksgewinn oder -verlust gilt nach § 58 Abs. 1 StG die Differenz zwischen dem Einstandswert und dem Veräusserungserlös. § 58 Abs. 2 StG definiert den Einstandswert als Erwerbswert unter Berücksichtigung der mit dem Erwerb verbundenen Kosten, der wertvermehrden Aufwendungen und der definitiven Wertverminderungen. Für Grundstücke und Liegenschaften, welche vor dem 1. Januar 1977 erworben worden sind, gilt gemäss § 58 Abs. 4 StG entweder der Realwert per 1. Januar 1977 oder der nachgewiesene höhere Erwerbswert als Einstandswert. Als Veräusserungserlös wird gemäss § 58 Abs. 3 StG der Verkaufspreis mit allen Nebenleistungen des Erwerbers abzüglich der mit der Veräusserung verbundenen Kosten bezeichnet.

c) Die Rekurrentin hat die Liegenschaft R.-Str. 1 in Riehen vor dem 1. Januar 1977 erworben. Die Steuerverwaltung hat daher bei der Berechnung des Einstandswertes den Realwert gemäss § 58 Abs. 4 StG berechnet: Gemäss Gebäudeversicherungswert von Fr. 257'000.– und unter Berücksichtigung der Altersentwertung von Fr. 33'410.– (26 Jahre Besitzdauer: 13 Prozent) zuzüglich dem damals aktuellen relativen Landwert von Fr. 150'530.– (nach dem Bodenwertkatalog per 1. Januar 1977: 808 m<sup>2</sup> zu Fr. 186.30 pro m<sup>2</sup>) hat der Realwert der Liegenschaft Fr. 374'120.– betragen. Aufgrund fehlender Angaben der Rekurrentin zu den wertvermehrden Aufwendungen, hat sich die Steuerverwaltung bei der Gebäudeversicherung erkundigt und festgestellt, dass in den Jahren 1974 bis 1997 ein Anbau für Fr. 220'000.– erfolgt sowie eine Doppelgarage für Fr. 54'000.– gebaut worden ist. Weil diese baulichen Werte im Gebäudewert per 1. Januar 1977 nicht enthalten gewesen sind, sind sie als wertvermehrnde Aufwendungen zum Realwert hinzugezählt worden, was einen Einstandswert von Fr. 650'120.– ergeben hat.

d) Die von der Rekurrentin behaupteten wertvermehrden Investitionen für das Biotop und die Stützmauer sind nicht belegt und daher von der Steuerverwaltung auch nicht berücksichtigt worden.

e) Gemäss obigen Erwägungen hat die Steuerverwaltung den Einstandswert korrekt und in Übereinstimmung mit dem Gesetz ermittelt. Die Einwände der Rekurrentin betreffend Berechnung des Einstandswertes sind daher nicht begründet.

*Demgemäss wird erkannt:*

Der Rekurs wird abgewiesen.