

> [Steuergericht](#)

### 510 2012 01 Grundstückgewinnsteuer

*Bei einer Ersatzbeschaffung muss das neu erworbene Grundstück "dauernd selbstgenutzt" und "gleichgenutzt" sein. Das bedeutet, dass die verkaufte dauernd selbstgenutzte Wohnliegenschaft nur durch "eine" neue dauernd selbstgenutzte Wohnliegenschaft ersetzt werden kann. Dies ist nicht der Fall, wenn für ein Grundstück zwei neue erworben werden, wobei nur das eine Grundstück mit Haus selbst bewohnt und das andere Grundstück mit Haus lediglich als Garten benutzt und nicht selbst bewohnt wird. Dass eine der neu erworbenen Liegenschaften nicht bewohnbar ist, spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. Dies deshalb nicht, da eine Person ohnehin nur an einem Ort resp. in einer Wohnung oder Haus dauernd selbst wohnen kann.*

#### **Sachverhalt:**

1. Mit Veranlagungsverfügung zur Grundstückgewinnsteuer Nr. 09/1653 vom 12. Oktober 2011 wurden dem Pflichtigen Grundstückgewinnsteuern in Höhe von Fr. 70'968.-- auferlegt.
2. Gegen diese Veranlagungsverfügung erhob der Vertreter des Pflichtigen mit Schreiben vom 22. November 2011 Einsprache. Darin führte er aus, der Rekurrent habe in A. eine Liegenschaft im Wert von Fr. 490'000.-- verkauft und diesen Betrag in zwei Objekte in B. investiert. Die detaillierten und beglaubigten Kaufverträge würden zu einem späteren Zeitpunkt nachgereicht. Zudem werde zur Einreichung weiterer Unterlagen sowie zur Begründung der Einsprache eine Frist bis 10. Dezember 2011 beantragt.
3. Mit Einsprache-Entscheidung vom 7. Dezember 2011 wies die Steuerverwaltung die Einsprache ab. Zur Begründung führte sie aus, die Grundstückgewinnsteuer-Verfügung Nr. 09/1653 datiere vom 12. Oktober 2011. Die Einsprache datiere vom 22. November 2011. Bei

der Steuerverwaltung sei diese am 23. November 2011 eingegangen. Auch mit grosszügiger Zustellfiktion wäre die Einsprachefrist am 16. November 2011 abgelaufen gewesen. Hinzu komme, dass keine Originale als Einsprache eingereicht worden seien sondern Kopien. Eine per Telefax oder E-Mail eingereichte Einsprache genüge den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Im Übrigen sei zu erwähnen, dass der Realersatz des Einsprechers sehr wohl beachtet worden und der Erwerbspreis der neuen Wohnsitz-Liegenschaft von Fr. 300'000.-- berücksichtigt worden sei.

4. Mit Schreiben vom 12. Januar 2012 erhob der Vertreter des Pflichtigen Rekurs mit den Begehren, es sei der Einsprache-Entscheid aufzuheben und von Verfahrenskosten abzusehen. Zur Begründung führte er aus, der Pflichtige habe in A. eine Liegenschaft zu Fr. 490'000.-- verkauft. Am 2. Juni 2010 habe er ein teilweise bewohnbares Haus im Wert von Fr. 300'000.-- an der X.Strasse (...), in B. gekauft. Vom Verkaufspreis der Liegenschaft in A. seien Fr. 190'000.-- übrig geblieben. Mit diesen Mitteln habe der Pflichtige die Liegenschaft in B. in einen bewohnbaren Zustand versetzen müssen. Die Kosten für Reparaturen und Umbauten hätten Fr. 100'000.-- betragen. Ein knappes Jahr später habe er im gleichen Ort eine weitere Parzelle mit einem kleinen total unbewohnbaren Haus zum Preis von Fr. 90'000.-- gekauft. Diese Parzelle würde als Garten genutzt. Wie aus den Akten ersichtlich sei, wohne der Rekurrent nur in einem Haus. Er habe den Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft nachweisbar im Kanton Basel-Landschaft investiert. Er beziehe aus dieser Liegenschaft keinen Gewinn, sondern nutze sie nur als Wohnung für seine Familie. Schliesslich sei auch die schlechte finanzielle Situation des Rekurrenten zu würdigen und von weiteren Steuerforderungen abzusehen.

5. Mit Vernehmlassung vom 14. Mai 2012 beantragte die Steuerverwaltung auf den Rekurs nicht einzutreten resp. dessen vollumfängliche Abweisung. Zur Begründung führte sie aus, die Einsprache sei schriftlich einzureichen, wobei jede Eingabe an eine Behörde mit einer eigenhändigen Unterschrift zu versehen sei. Eine Eingabe per Fax oder E-Mail genüge diesen Anforderungen nicht. Auch sei die Steuerverwaltung bis heute nur im Besitz einer Kopie der Vollmacht, weshalb schon aus diesem Grund auf den Rekurs nicht einzutreten sei. Im Übrigen sei auf den Einsprache-Entscheid vom 7. Dezember 2011 zu verweisen.

6. An der heutigen Verhandlung hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

### **Aus den Erwägungen:**

1. (...)

2. Die Steuerverwaltung führte in ihrem Einsprache-Entscheid u.a. einerseits aus, die Einsprache sei zum einen zu spät eingegangen und die Einsprachefrist damit verpasst und zum anderen genüge diese den gesetzlichen Anforderungen nicht, weshalb auf die Behandlung der Einsprache verzichtet werden könne. In ihrer Vernehmlassung beantragte die Steuerverwaltung zudem, dass mangels Vorliegen einer Originalvollmacht auf den Rekurs nicht einzutreten sei.

3. Nach § 122 Abs. 1 StG können der Steuerpflichtige und, bezüglich der Staats- und Gemeindesteuer, die Gemeinden innert 30 Tagen nach der Eröffnung der Veranlagung bei der kantonalen Steuerverwaltung schriftlich Einsprache erheben.

a) Die Steuerverwaltung rügt vorliegend, dass die Einsprachefrist nicht gewahrt sei, verkennt hingegen, dass die Behörde gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung für die Zustellung uneingeschriebener Post beweisbelastet ist. Die Beweislast für das "Empfangsdatum" fällt der Behörde zu, die die Beweislosigkeit durch einen uneingeschriebenen Versand des Aktes verursacht hat. Eine Partei, der eine Verfügung uneingeschrieben zugestellt worden ist, ist nämlich regelmässig nicht in der Lage das Empfangsdatum der Sendung nachzuweisen. Da bei fehlendem Nachweis eine verspätete Prozesshandlung allenfalls als rechtzeitig zu betrachten ist, ist aufgrund vorliegender Sachlage nichts anderes anzunehmen. (vgl. der Steuerentscheid [StE], 2001, B 93.6, Nr. 22, E.2b und c; Rhinow/Koller/Kiss/Turnherr/Brühl-Moser, Öffentliches Prozessrecht, Grundlagen und Bundesrechtspflege, 2. Aufl., Basel 2010, N 904f.). Die Einsprache des Vertreters des Rekurrenten gilt somit als rechtzeitig erfolgt.

b) Nach § 15 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 13. Juni 1988 sind Eingaben der Parteien mit rechtlichen Begehren schriftlich einzureichen und müssen ein klar umschriebenes Begehren, die Angabe der Tatsachen und Beweismittel, eine Begründung

sowie die Unterschrift der Parteien oder ihres Vertreters enthalten. Die Behörde weist unklare oder unvollständige Eingaben zur Verbesserung zurück. Sie setzt eine kurze Nachfrist und verbindet diese mit der Androhung, nach unbenütztem Fristablauf aufgrund der Akten zu entscheiden oder, falls Begehren, Begründung, Unterschrift oder Vollmacht fehlen, auf die Eingabe nicht einzutreten (Abs. 2).

c) Die Rüge der mangelnden Form scheint prima vista berechtigt zu sein, da offenbar keine Originaleingaben eingereicht wurden. Die Steuerverwaltung ging jedoch in der Folge davon aus, dass die Einsprache verspätet sei und verzichtete somit auf die gemäss Verwaltungsverfahrensgesetz vorgesehene Verbesserungsfrist. Dieses Vorgehen wäre aber nur dann korrekt, wenn die Steuerverwaltung einen Nachweis über das genaue Zustellungsdatum der besagten Veranlagungsverfügung vorlegen könnte und somit erwiesen wäre, dass die Eingabe tatsächlich zu spät erfolgt ist. In diesem Fall würde sich eine Verbesserungsfrist zur Nachreichung von Originaleingaben erübrigen. Mangels eines Nachweises über das genaue Zustellungsdatum kann dem Pflichtigen das Vorgehen der Steuerverwaltung nicht zum Nachteil gereichen. Mit anderen Worten kann ihm kein Vorwurf gemacht werden, dass er im Einsprache-Verfahren nur Kopien eingereicht hat und keine Möglichkeit mehr erhielt Originale einzureichen.

d) Der Ansicht der Steuerverwaltung ist dahingehend beizupflichten, dass die Einsprache im Original mit Originalunterschrift zu erfolgen hat (vgl. Ziegler in: Nefzger/Simonek/Wenk, Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, 122 N 24). Dass die Steuerverwaltung die Eingabe im Original nicht mittels einer kurzen Nachfrist eingefordert hat, lag wie bereits ausgeführt daran, dass sie davon ausgegangen ist, die Eingabe sei verspätet. Demzufolge wurde auch die Vollmacht nicht im Original nachgefordert.

Indessen ist es nicht zwingend notwendig eine Vollmacht mit Originalunterschrift zu verlangen, wenn bei den Akten bereits eine Kopie liegt, es sei denn es bestehen begründete Zweifel am Vorliegen einer Vollmacht überhaupt oder Zweifel am Umfang einer bereits bekannten Vollmacht. In solchen Fällen ist die Behörde gehalten sich durch das Einverlangen einer schriftlichen Vollmacht Klarheit zu verschaffen. Sie darf das Original verlangen und muss sich nicht mit einer Kopie begnügen (vgl. Nyffenegger in: Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], VwVG, Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, Zürich/St. Gallen 2008, Art. 11 VwVG N 17). Vorliegend hatte das Steuergericht keinen Anlass an der Rechtmässigkeit der Vollmacht zu zweifeln. Der Antrag der Steuerverwaltung auf den Rekurs schon aus diesem

Grund, d.h. mangels Vorliegen einer Originalvollmacht nicht einzutreten erweist sich aufgrund des bisher ausgeführten als unbegründet und ist daher abzuweisen.

4. Im Weiteren ist anzumerken, dass auf die Behandlung einer Einsprache grundsätzlich nicht verzichtet werden kann, da dieses Vorgehen einer formellen Rechtsverweigerung gleich käme. Diese liegt nämlich dann vor, wenn eine Behörde untätig bleibt oder das gebotene Handeln über Gebühr hinauszögert, obschon sie zum Tätigwerden verpflichtet wäre, was sich vorliegendenfalls aus § 122 Abs. 1 StG ergibt (vgl. hierzu ausführlich Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, N 1657).

5. Schliesslich ist betreffend die Eröffnung der Grundstückgewinnsteuerveranlagung auszuführen, dass diese nicht korrekt erfolgt ist.

Gemäss der Schilderung des Pflichtigen anlässlich der Verhandlung des Steuergerichts lebt die Ehefrau seit dem Jahre 2009 nicht mehr in der Schweiz, sondern in D.. Die Ehegatten haben demzufolge zwei getrennte Wohnsitze. Das Grundstück in A. haben die Ehegatten gemäss Kaufvertrag vom 15. Juli 2009 zu Gesamteigentum als einfache Gesellschaft gemäss Art. 530 ff. 1 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des schweizerischen Zivilgesetzbuches, Fünfter Teil: Obligationenrecht vom 30. März 1911 (OR) besessen.

a) Die einfache Gesellschaft ist eine Personengemeinschaft ohne eigene Rechtspersönlichkeit, sie ist nach herrschender Auffassung keine juristische Person und kein Träger eigener Rechte und Pflichten; berechtigt und verpflichtet sind immer nur die einzelnen Gesellschafter (vgl. BSK OR II - Handschin, Art. 530 N 5).

Art. 40 Abs. 1 StHG bestimmt, dass Ehegatten, die in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe leben, die den Steuerpflichtigen nach diesem Gesetz zukommenden Verfahrensrechte und -pflichten gemeinsam ausüben. Daraus folgt e contrario, dass getrennt lebende Ehegatten ihre Verfahrensrechte getrennt ausüben. Dies wiederum bedingt, dass die Zustellung sämtlicher behördlicher Verfügungen und Mitteilungen, auch wenn diese die Zeit vor der Trennung betreffen, jedem Ehegatten separat zuzustellen sind (Entscheid des Steuergerichts [StGE] vom 27. April 2007, 510 07 2, E 2b, [www.bl.ch/steuergericht](http://www.bl.ch/steuergericht)). Art. 40 Abs. 1 StHG betrifft die Veranlagung der Einkommens- und Vermögenssteuer. Unbesehen dessen ist der aus dieser Norm gefolgerte Umkehrschluss auch im vorliegenden Fall

anwendbar. Angesichts der Tatsache, dass die Ehegatten seit nunmehr drei Jahren getrennte Wohnsitze haben und der Rekurrent an der Verhandlung ausgeführt hat, dass sich der Kontakt zwischen ihm und seiner Ehefrau auf Familienfestlichkeiten und jährliche Ferien beschränke, ist davon auszugehen, dass die Ehegatten zumindest faktisch getrennt sind.

b) Die Bestimmung in § 14 Abs. 2 lit. e StG wonach die Personen, die im Kanton gelegene Geschäftsbetriebe oder Betriebsstätten auflösen oder im Kanton gelegene Grundstücke oder durch solche gesicherte Forderungen veräussern oder verwerten, bis zum Betrag des Reinerlöses mit dem Steuerpflichtigen haften, wenn die steuerpflichtige Person keinen steuerrechtlichen Wohnsitz oder Sitz in der Schweiz hat, beschränkt sich nur auf die Haftung, sagt aber über die Mitteilung des Verfügungsinhaltes nichts aus. Daraus ist auch nicht zu schliessen, dass auf eine ordnungsgemässe Eröffnung der Verfügung an die Ehefrau des Pflichtigen verzichtet werden kann.

Es ist demzufolge festzustellen, dass die Steuerverwaltung die Verfügung an beide Ehegatten hätte getrennt eröffnen müssen.

6. Im Folgenden ist zu prüfen, ob der Rekurrent den Tatbestand der Ersatzbeschaffung geltend machen und somit einen Steueraufschub in Anspruch nehmen kann.

a) Nach Art. 12 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) unterliegen der Grundstückgewinnsteuer Gewinne, die sich bei Veräusserung eines Grundstückes des Privatvermögens oder eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes sowie von Anteilen daran ergeben, soweit der Erlös die Anlagekosten (Erwerbspreis oder Ersatzwert zuzüglich Aufwendungen) übersteigt.

Nach Abs. 3 lit. e wird die Besteuerung 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 in der Schweiz verwendet wird aufgeschoben.

§ 73 lit. k StG, welche mit der Regelung des Steuerharmonisierungsgesetzes übereinstimmt, präzisiert die sogenannte "angemessene Frist" und legt den Zeitrahmen regelmässig auf zwei Jahre fest, wobei es sich auch im kantonalen Recht um den Erwerb einer "gleichgenutzten Ersatzliegenschaft" handeln muss.

b) Privilegiert sind nur Tatbestände, sofern es sich um Wohnliegenschaften handelt, welche sowohl auf Verkäufer- wie auch auf Käuferseite ausschliesslich selbstgenutzt (=selbstbewohnt) werden (vgl. BStPra, Bd. XIII, S. 493).

Vorliegend legt der Vertreter des Pflichtigen dar, dass dieser per 15. Juli 2009 in A. ein Haus mit Grundstück zu Fr. 490'000.--, welches er selbst bewohnt hat, verkauft und mit Datum vom 2. Juni 2010 ein Haus mit Grundstück (Parzelle Nr. ...) in B. im Wert von Fr. 300'000.-- (zu Alleineigentum) gekauft habe. Der Erwerb einer weiteren Liegenschaft in B. Parzelle Nr. (...) (ebenfalls mit Haus sowie zu Alleineigentum) erfolgte im April 2012. Der Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft in A. sei vollständig im Kanton Basel-Landschaft investiert worden, wobei das zweite Grundstück lediglich als Garten genutzt werde.

Es fragt sich nun hinsichtlich des Rekurrenten, ob der Steueraufschub für beide neu erworbenen Grundstücke zu gewähren ist - insbesondere ob das zweite Grundstück ebenfalls unter die Privilegierung von § 73 lit. k StG fällt.

c) Bereits betreffend der neu erworbenen Objekte erscheint das Erfordernis der "Selbstnutzung" als problematisch. Der Rekurrent behauptet, dass er das zuerst erworbene Grundstück mit Haus bewohne und das zweite Grundstück, welches unmittelbar an das erste angrenzt, als Garten nutze. Die fragliche Liegenschaft muss jedoch nicht nur "dauernd selbstgenutzt", sondern zudem auch "gleichgenutzt" sein. Das bedeutet, dass die verkaufte dauernd selbstgenutzte Wohnliegenschaft nur durch "eine" neue dauernd selbstgenutzte Wohnliegenschaft ersetzt werden kann. Vorliegend ist das hingegen nicht der Fall. Der Rekurrent legte dar, dass das zweite Grundstück mit Haus lediglich als Garten benutzt werde, was bedeutet, dass er das Haus, welches sich auf dem Grundstück befindet nicht bewohnt. Insofern ist nicht von einer "gleichen Nutzung" die Rede, da der Rekurrent das verkaufte, damals selbst bewohnte Grundstück durch zwei Grundstücke ersetzt hat, nämlich durch ein Grundstück mit Haus, welches er gleich nutzt wie das verkaufte Objekt (dauernd selbst bewohnt) und durch ein Grundstück mit Haus, welches er nur als Garten nutzt. Dass diese Liegenschaft resp. das Haus gemäss seinen Angaben gar nicht bewohnbar ist, spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. Dies deshalb nicht, da eine Person ohnehin nur an einem Ort resp. in einer Wohnung oder Haus dauernd selbst wohnen kann. Der Pflichtige kann demnach nicht gleichzeitig dauernd in beiden Häusern leben. Ebenso kann eine Person in der Schweiz nur einen Wohnsitz haben (vgl. Entscheid des Steuergerichts [StGE] vom 11. September 2009, 510 09 21, E 5 mit weiteren Hinweisen, [www.bl.ch/steuergericht](http://www.bl.ch/steuergericht)).

Es ist festzustellen, dass der Rekurrent keine Ersatzbeschaffung für die Liegenschaft in B., Parzelle Nr. (...) geltend machen kann.

7. Im Weiteren stellt sich die Frage, ob auch für den Anteil der Ehefrau an den verkauften Parzellen Nr. (...) und (...) Grundbuch A. der Tatbestand der Ersatzbeschaffung angerufen werden kann.

a) Haben gemäss Art. 652 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 mehrere Personen, die durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag zu einer Gemeinschaft verbunden sind, eine Sache kraft ihrer Gemeinschaft zu Eigentum, so sind sie Gesamteigentümer, und es geht das Recht eines jeden auf die ganze Sache.

b) Im Gegensatz zum Miteigentum, gibt es beim Gesamteigentum jedoch keine ausgeschiedenen Quoten oder Bruchteile, welche einem Eigentümer zuordenbar wären, sondern nur interne Anteile. Das Recht des Einzelnen geht somit auf die ganze Sache. Im Falle einer Teilung von Gesamteigentum ist, wo es nicht anders bestimmt ist, nach den Regeln in Art. 654 Abs. 2 ZGB zu verfahren. Eine Teilung erfolgt danach gemäss den Vorschriften über das Miteigentum. Gemäss Art. 646 Abs. 2 bedeutet dies, dass die Eigentümer intern je zur Hälfte an der Sache beteiligt sind (StGE vom 20.02.2009, 510 08 62, E. 5c, a.a.O.).

c) Das veräusserte Grundstück in A. stand zwischen den Ehegatten gemäss Kaufvertrag vom 15. Juli 2009 im Gesamteigentum. Eine andere als hälftige Teilungsabsicht im internen Verhältnis ist aus den vorliegenden Akten nicht ersichtlich, weshalb die eine Hälfte des Erlöses aus dem Verkauf des Grundstücks dem Ehemann und die andere Hälfte der Ehefrau zuzurechnen ist. Die beiden Grundstücke in B. hat der Ehemann zu Alleineigentum erworben, was bedeutet, dass ausschliesslich sein Anteil des Erlöses bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer resp. bei der Beurteilung in welchem Ausmass eine Ersatzbeschaffung vorliegt zählt. Die Ehefrau des Pflichtigen hat nach dem Verkauf ihres Anteils in A. kein Grundstück gekauft und ihren Anteil am Erlös somit nicht reinvestiert, weshalb bei ihr der Tatbestand der Ersatzbeschaffung, im Gegensatz zu ihrem von ihr getrennt lebenden Ehemann, in Bezug auf keine der Liegenschaften in B. erfüllt ist.

Somit ist festzustellen, dass der Rekurrent lediglich eine Ersatzbeschaffung für das Grundstück Parzelle Nr. (...) in B. geltend machen kann, derweil die Ehefrau keine Ersatzbeschaffung getätigt hat und sie sich somit auch nicht darauf berufen kann.

8. Im Weiteren hat das Steuergericht festgestellt, dass die Ehegatten von den beiden verkauften Parzellen Nr. (...) und Nr. (...) Grundbuch A. lediglich die Parzelle Nr. (...) selbst bewohnt haben, weshalb auch nur für dieses hinsichtlich des erzielten Gewinns ein Steueraufschub zufolge Ersatzbeschaffung beansprucht werden kann. Daher ist vorweg der Wert der Parzelle Nr. (...) Grundbuch A. vom Verkaufspreis auszuschneiden.

Die Parzelle Nr. (...) (total 802 m<sup>2</sup>) besteht zu 347 m<sup>2</sup> aus Gewerbeland und zu 455 m<sup>2</sup> aus Landwirtschaftsland. Der Anteil Gewerbeland wird in Anbetracht der Steilheit des Geländes und des noch unerschlossenen Zustands mit Fr. 50.-- pro m<sup>2</sup> und der Anteil Landwirtschaftsland mit Fr. 3.-- pro m<sup>2</sup> festgelegt. Der auf Parzelle Nr. (...) entfallende Anteil des Verkaufspreises von Fr. 490'000.-- ist demzufolge mit Fr. 18'700.-- festzusetzen. Dieser Betrag ist jeweils hälftig auf die Ehegatten aufzuteilen und der Grundstückgewinnsteuer zu unterwerfen.

Unter Berücksichtigung der Ausscheidung des Anteils der nicht selbstbewohnten Parzelle Nr. (...) Grundbuch A., sowie der vom Ehemann reinvestierten Hälfte des Gewinns in die Liegenschaft Parzelle Nr. (...) in B. ergibt sich somit folgende Rechnung:

**a) Berechnung des für die Ersatzbeschaffung massgebenden Rohgewinns:**

Erlös aus Verkauf Parz. Nr. (...) / (...) GB A.	Fr.	490'000.00
./. Ausscheidung Parz. Nr. (...) GB A.	<u>Fr.</u>	<u>- 18'700.00</u>
Parz. (...) GB A. (anrechenbarer Verkaufspreis)	Fr.	471'300.00
(massgebend für Ersatzbeschaffung)		
./. Gestehungskosten A. gem. VA vom 12.10.11	<u>Fr.</u>	<u>- 195'349.00</u>
<b>Rohgewinn (Veräusserung Parz. Nr. (...) GB A.)</b>	Fr.	<b>275'951.00</b>
<b>d.h. je Ehegatte 1/2 Rohgewinn</b>	Fr.	<b>137'975.50</b>

**b) Grundstückgewinn Parzelle Nr. (...)**

Rohgewinn aus Veräusserung Parz. Nr. (...)	Fr.	18'700.00
--	-----	-----------

**c) Grundstückgewinn des Ehemannes**

Erwerbspreis Parzelle (...) GB B.	Fr	300'000.00
+ Vertragsunkosten	<u>Fr.</u>	<u>752.00</u>

Subtotal	Fr.	300'752.00
./ 1/2 Rohgewinn (= aufzuschiebender Gewinn Ehemann)		
	Fr.	<u>137'975.50</u>
<b>Kaufpreisüberschuss</b>	<b>Fr.</b>	<b>162'776.50</b>
1/2 Anteil Rohgewinn aus Veräusserung Parz. Nr. (...)	Fr.	9'350.00
<b>Total steuerbarer Grundstücksgewinn Ehemann</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>9'350.00</u></b>
<b>d) <u>Grundstücksgewinn der Ehefrau</u></b>		
1/2 Anteil Rohgewinn aus Veräusserung Parz. Nr. (...)	Fr.	137'975.50
1/2 Anteil Rohgewinn aus Veräusserung Parz. Nr. (...)	Fr.	<u>9'350.00</u>
<b>Total steuerbarer Grundstücksgewinn Ehefrau</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>147'325.50</u></b>

Der Ehemann hat seinen Anteil am Rohgewinn aus Parzelle (...) Grundbuch A. vollständig investiert, wobei hier noch ein Kaufpreisüberschuss zu verzeichnen ist. Hingegen hat er seinen hälftigen Anteil an Parzelle Nr. (...) GB A. mangels der Möglichkeit einer Ersatzbeschaffung, zu versteuern. Dieser unterliegt beim Ehemann der Grundstücksgewinnsteuer. Der steuerbare Grundstücksgewinn, der auf den Anteil der Ehefrau entfällt, beträgt nach obiger Rechnung total Fr. 147'325.50.

Aus dem bisher dargelegten folgt, dass der Rekurs insoweit gutzuheissen ist, als dass die Grundstücksgewinnsteuerveranlagung Nr. 09/1653 vom 12. Oktober 2011 aufzuheben und die Grundstücksgewinnsteuern gemäss der obigen Berechnungen und Ausführungen getrennt nach Ehemann und Ehefrau neu zu veranlagern und die Veranlagungsverfügungen korrekt zu eröffnen sind.

9. a) (...)
- b) (...)

Entscheid des Steuergerichts vom 29.06.2012 (510 2012 01)