

> [Steuergericht](#)

510 2011 74 Grundstückgewinnsteuer

Gemäss Art. 656 Abs. 1 ZGB beginnt die Verjährungsfrist bei den Grundstückgewinnsteuern spätestens am Tag nach der Grundbucheintragung zu laufen.

In Erwägung:

- dass die Vertreterin der Pflichtigen mit Schreiben vom 23. März 2011 gegen den Einsprache-Entscheid der Steuerverwaltung vom 17. Februar 2011 betreffend die Veranlagungsverfügung zur Grundstückgewinnsteuer Nr. 04/1704 vom 16. Dezember 2010 unter Wahrung von Frist und Form Rekurs erhoben hat mit den Begehren, 1. es sei die Veranlagungsverfügung vom 16. Dezember 2010 für ungültig zu erklären, da die Forderung betreffend Grundstückgewinnsteuer bereits verjährt sei und 2. unter o/e-Kosten,
- 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,
- dass gemäss § 147 Abs. 1 StG und Art. 47 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) das Recht, eine Steuer zu veranlagern, fünf Jahre, bei Stillstand oder Unterbrechung spätestens 15 Jahre nach Ablauf der Steuerperiode verjährt,
- dass in den Geltungsbereich von Art. 47 StHG vorab die periodisch zu veranlagenden Einkommens- und Vermögenssteuern sowie Gewinn- und Kapitalsteuern fallen und die genannte Bestimmung den Beginn und das Ende der Veranlagungsverjährung sowohl bei der relativen als auch bei der absoluten Verjährungsfrist abschliessend regelt, wobei die fünfjährige

relative Verjährungsfrist, innert der eine Steuer zu veranlagten ist, am ersten Tag nach Ablauf der Steuerperiode beginnt (vgl. Greminger in: Martin Zweifel/Peter Athanas [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/1, Art. 47 StHG N 5 und 8),

- dass es sich bei der Grundstückgewinnsteuer, wie auch bei den Erbschafts- und Schenkungssteuern sowie der Handänderungssteuer um nichtperiodische Steuern und um Objektsteuern handelt (vgl. Höhn/Waldburger, Steuerrecht Band I, 9. Aufl., Bern/Stuttgart/Wien 2001, § 3 N 79 und 85),

- dass das Steuergericht in seiner bisherigen Rechtsprechung Art. 47 Abs. 1 StHG sowie § 147 Abs. 1 StG in dem Sinne analog für Grundstückgewinnsteuern angewendet hat, dass die Verjährungsfrist bei Grundstückgewinnsteuern ebenfalls erst nach Ablauf der jeweiligen Steuerperiode zu laufen beginnt (vgl. Entscheid des Steuergerichts [StGE] vom 27. März 2009, 510 08 77, E. 6b; StGE vom 3. Juli 2009, 510 09 18, E. 2b, www.bl.ch/steuergericht; vgl. auch Christen Peter, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Basel-Landschaft, Diss. 1998, S. 215),

- dass demgegenüber gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung Einkünfte aus der Veräusserung von Liegenschaften in dem Zeitpunkt als zugeflossen gelten, in welchem der Kaufvertrag durch öffentliche Beurkundung rechtsgültig abgeschlossen wurde und seine Erfüllung nicht unsicher erscheint und für die Verjährungsfrage auf den Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft abzustellen ist (vgl. Entscheid des Bundesgerichts [BGE] 2C_115/2010 vom 18. Juni 2010, E. 2.2),

- dass der Gesetzgeber bei Art. 47 Abs. 1 StHG und § 147 Abs. 1 StG für den Beginn des Fristenlaufs der Verjährung bei periodischen Steuern auf den Ablauf der Steuerperiode abstellt und somit jenen Zeitpunkt als massgeblich erachtet, in welchem die Steuerforderung entstanden ist, sodass diesem Grundsatz folgend auch bei der Grundstückgewinnsteuer die Verjährungsfrist vom Entstehungszeitpunkt der Steuerforderung an bzw. am Tag danach zu laufen beginnt, folglich im Zeitpunkt der zivilrechtlichen Handänderung (vgl. auch Entscheid des Obergerichts Schaffhausen vom 19. November 1999, E. 2aa),

- dass in Übereinstimmung mit dem Bundesgericht eine Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung des Steuergerichts in dem Sinne als angezeigt erscheint, dass die Verjährungsfrist bei Grundstückgewinnsteuern spätestens am Tag nach der

Grundbucheintragung gemäss Art. 656 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB) zu laufen beginnt,

- dass im vorliegenden Fall der Eigentumsübergang der Stockwerkeigentumseinheiten der Pflichtigen an die jeweilige Käuferschaft im Zeitraum vom 10. Juni bis 10. September 2004 im Grundbuch eingetragen wurde und die relative Verjährungsfrist daher spätestens am 11. September 2004 zu laufen begonnen hat,

- dass nach § 147 Abs. 4 lit. a StG die Verjährung mit jeder auf Feststellung oder Geltendmachung der Steuerforderung gerichteten Amtshandlung, die einer steuerpflichtigen oder mithaftenden Person zur Kenntnis gebracht wird, neu beginnt, wobei namentlich die Zustellung des Steuererklärungsformulars, die Aufforderung zur Ergänzung der Beilagen der Steuererklärung und die Ankündigung und Vornahme von Bücheruntersuchungen solche Amtshandlungen darstellen (vgl. Michael Beusch, in: Martin Zweifel/Peter Athanas [Hrsg.], Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht I/2b, Art. 120 N 46),

- dass die Bezirksschreiberei Binningen mit Schreiben betreffend "Grundstückgewinnsteuer-Veranlagung für die Verkäufe der Überbauung an der Ettingerstrasse im Grundbuch Therwil" vom 4. Oktober 2004 die Pflichtige aufgefordert hat, ein Exemplar der Bauabrechnung zwecks Grundstückgewinnsteuerveranlagung einzureichen sowie das dem Schreiben beigelegte Veranlagungsformular zur Grundstückgewinnsteuer auszufüllen unter Beilage sämtlicher Originalbelege,

- dass die Rekurrentin mit Antwortschreiben vom 8. Oktober 2004 auf die Grundstückgewinnsteuerveranlagung Bezug genommen sowie der Bezirksschreiberei Binningen mitgeteilt hat, dass die Bauabrechnung frühestens per 1. April 2005 erstellt werden könne, und dass die Pflichtige somit mit ihrem Antwortschreiben klar aufgezeigt, dass sie sich einer anstehenden Grundstückgewinnsteuerveranlagung zum damaligen Zeitpunkt bewusst gewesen ist,

- dass das genannte Schreiben vom 4. Oktober 2004 eine Amtshandlung darstellt, welche zum Unterbruch der am 11. September 2004 begonnenen fünfjährigen Verjährungsfrist geführt hat, d.h. die fünfjährige Verjährungsfrist am 8. Oktober 2004 wieder neu zu laufen begonnen hat und am 8. Oktober 2009 geendet hätte,

- dass am 22. September 2009 bei der Rekurrentin eine Buchprüfung vorgenommen wurde und dies von der Vertreterin der Pflichtigen mit Schreiben vom 14. September 2012 anerkannt worden ist,
- dass diese Buchprüfung ebenfalls eine die Verjährung unterbrechende Handlung darstellt und die Verjährungsfrist somit erst auf den 22. September 2014 enden wird,
- dass folglich die Veranlagungsverfügung Nr. 04/1704 vom 16. Dezember 2010 betreffend Grundstückgewinnsteuern in Höhe von Fr. 606'961.-- innert Frist erfolgt und somit nicht verjährt ist,
- dass demzufolge der Rekurs abzuweisen ist,
- (...)

Entscheid des Steuergerichts vom 21.09.2012 (510 2012 74)