Urteilskopf

92 I 198

34. Auszug aus dem Urteil vom 27. April 1966 i.S. Theurillat Bau AG gegen Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft.
Regeste (de):
Bei der Besteuerung der Grundstückgewinne des Liegenschaftshändlers hat der Kanton der gelegenen Sache alle Aufwendungen zum Abzug zuzulassen, die dem Händler im Hinblick auf die Erzielung des Gewinns erwachsen sind (Erw.

2; Bestätigung der Rechtsprechung).

Ferner hat er die mit dem Verkauf von Grundstücken erlittenen Verluste mit den im gleichen Jahr erzielten Gewinnen zu verrechnen (Erw. 3b).

Regeste (fr):
Pour l'imposition des gains immobiliers réalisés par le commerçant en immeubles, le canton de situation de l'immeuble doit admettre la déduction de toutes les dépenses faites en vue de la réalisation du gain (consid.

2; confirmation de la jurisprudence).

Ce canton doit également admettre de compenser les pertes avec les gains réalisés la même année. (consid. 3b).

Regesto (it):
Per l'imposizione degli utili immobiliari conseguiti da un agente immobiliare, il Cantone del luogo in cui è situato l'immobile deve ammettere la deduzione di tutte le spese che l'agente ha sostenuto in vista della realizzazione del beneficio (consid.

2; conferma della giurisprudenza).

Inoltre, deve ammettere la compensazione delle perdite subite nella vendita degli immobili con gli utili conseguiti nello stesso anno (consid. 3b).

Erwägungen ab Seite 198

BGE 92 I 198 S. 198

Aus den Erwägungen:

2. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts steht das Grundeigentum und sein Ertrag unter der Steuerhoheit des Kantons, in dem es sich befindet. Das gleiche gilt für den bei der Veräusserung einer Liegenschaft erzielten Gewinn, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob er durch die Einkommenssteuer oder eine besondere Wertzuwachs- oder Grundstückgewinnsteuer erfasst wird. In früheren Entscheiden wurde hievon eine Ausnah-

me gemacht für Gewinne, die im wesentlichen auf die persönlichen Bemühungen des Veräussers und namentlich auf die Geschäftstätigkeit des Liegenschaftshändlers zurückzuführen waren. Nach der neueren Rechtsprechung steht auch die Besteuerung dieser Gewinne grundsätzlich dem Kanton der gelegenen Sache zu (BGE 79 I 145 Erw. 2 und die in

BGE 92 I 198 S. 199

BGE 88 I 340 erwähnten Urteile; BGE 91 I 470 Erw. 2). In der vorliegenden Beschwerde wie auch in den Beschwerdeantworten der beiden Kantone wird die Frage erörtert, ob diese Rechtsprechung, auf welcher sowohl die basel-städtische Steuerausscheidung wie auch die basel-landschaftlichen Grundstückgewinnsteuerveranlagungen beruhen, nicht wieder aufzugeben sei. Was in diesem Zusammenhang vorgebracht wird, erscheint indes nicht als stichhaltig und widerlegt die Erwägungen nicht, die der in BGE 79 I 145 Erw. 2 eingeleiteten und von den Kantonen seither allgemein befolgten Rechtsprechung zugrunde liegen. Die vom Liegenschaftshändler erzielten Gewinne ganz dem Kanton der gelegenen Sache zur Besteuerung zuzuweisen, lässt sich allerdings sachlich nur rechtfertigen, wenn dieser Kanton auch alle Aufwendungen, die dem Händler im Hinblick auf die Erzielung des Gewinnes erwachsen, zum Abzug zuzulassen hat und der Kanton, in dem der Händler sein übriges Einkommen zu versteuern hat, bei der Veranlagung desselben diese Aufwendungen nicht zu berücksichtigen braucht. Dieser Grundsatz wurde in BGE 88 I 339 ff. aufgestellt und dort zur Anwendung gebracht auf die Zinsen der Darlehen, die ein Liegenschaftshändler zur Finanzierung seiner Geschäfte aufgenommen hatte. Ferner wurde dort entschieden, dass der Kanton Basel-Landschaft diese Schuldzinsen auch bei der Einschätzung der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen habe, obwohl sein Steuerrecht dies nicht vorsehe. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft wendet auch heute wiederum ein, hierin liege ein Eingriff in die kantonale Gesetzgebungshoheit. Dieser Einwand ist unbegründet, wie näher dargelegt wurde in Erw. 4a des heutigen Urteils i.S. Chevillat c. Kantone Basel-Stadt, Basel-Landschaft und Bern, auf dessen Ausführungen hier verwiesen wird. Wenn dem Kanton der gelegenen Sache das Recht eingeräumt wird, die von einem ausserkantonalen Liegenschaftshändler erzielten Grundstückgewinne ganz zu besteuern, so erfordert das Gebot einer gerechten Ausscheidung der Steuerhoheiten unabweislich, dass dieser Kanton alle mit der Erzielung solcher Gewinne verbundenen Aufwendungen zum Abzug zulässt und dies nicht an der Ausgestaltung des kantonalen Steuerrechts scheitert.

3. In den mit der vorliegenden Beschwerde angefochtenen Veranlagungen zur Grundstückgewinnsteuer hat die basellandschaftliche Steuerverwaltung den in BGE 88 I 339 ff.

BGE 92 I 198 S. 200

aufgestellten Grundsätzen insoweit Rechnung getragen, als sie ausser den nach § 58 StG abziehbaren Aufwendungen und gewissen Erwerbs- und Verkaufsunkosten auch die Schuldzinsen auf den zur Finanzierung der Landkäufe aufgenommenen Hypotheken abgezogen hat. Dagegen lehnt es der Kanton Basel-Landschaft ab, von den Grundstückgewinnen weitere Aufwendungen abzuziehen, die nach Auffassung der baselstädtischen Steuerverwaltung ganz zu Lasten des Kantons Basel-Landschaft als des Kantons der gelegenen Sache gehen. b) Während die Beschwerdeführerin die Liegenschaften in Münchenstein, Oberwil und Reinach im Jahre 1963 mit Gewinn verkaufte, hat sie bei dem im gleichen Jahr erfolgten Verkauf einer Liegenschaft in Allschwil einen Verlust erlitten. Der Kanton Basel-Landschaft widersetzt sich dem Abzug dieses Verlustes von den Grundstückgewinnen offenbar deshalb, weil § 59 seines StG die Zusammenrechnung der sich innert eines Jahres ergebenden Grundstückgewinne und -verluste nur unter bestimmten, hier nicht zutreffenden Voraussetzungen

gestattet. Diese besondere Ausgestaltung der Grundstückgewinnsteuer im kantonalen Steuerrecht kann jedoch für die interkantonale Steuerausscheidung nicht massgebend sein. Es wäre äusserst stossend, wenn der Kanton der gelegenen Sache die von einem Liegenschaftshändler erzielten Gewinne besteuern dürfte, einen von ihm bei seiner Geschäftstätigkeit im Kanton erlittenen Verlust aber nicht zu berücksichtigen hätte mit der Folge, dass dieser Verlust das im Wohnsitzkanton steuerbare Reineinkommen schmälern würde. Der Liegenschaftskanton hat bei der Besteuerung von Grundstückgewinnen einen in diesem Kanton erlittenen Grundstückverlust jedenfalls dann mit den Gewinnen zu verrechnen, wenn der Verlust, wie hier, im gleichen Jahre wie die Gewinne entstanden ist. Die Beschwerde ist demnach auch in diesem Punkte gegenüber dem Kanton Basel-Landschaft grundsätzlich gutzuheissen; vorbehalten bleibt der basellandschaftlichen Steuerverwaltung lediglich noch die von ihr offenbar noch nicht vorgenommene Feststellung der Höhe des Verlustes.