

## Veranlagungsverfahren

## § 59 Nr. 1

## Gesetzliche Grundlagen

## § 59 StG

*VII. Veranlagung*

<sup>1</sup> Die Amtschreibereien haben bei der Vorbereitung und Durchführung der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer mitzuwirken, insbesondere sind sie verpflichtet, jede Veräusserung von Grundstücken der zuständigen Veranlagungsbehörde schriftlich zu melden.

<sup>2</sup> Der Steuerpflichtige hat alle für die Veranlagung und die Berechnung der Steuer erforderlichen Angaben zu machen. Er hat jede steuerbegründende Veräusserung, die nicht durch Eintragung im Grundbuch erfolgt, innert 30 Tagen der Veranlagungsbehörde schriftlich zu melden.

<sup>3</sup> ...

<sup>4</sup> ...

<sup>5</sup> Die Bestimmungen über die Veranlagung im ordentlichen Verfahren finden sinngemäss Anwendung.

## § 1 StVO Nr. 2

*1. Meldungen*

Die Amtschreibereien melden nach Anordnung des Kantonalen Steueramtes fortlaufend die ihnen zur Kenntnis gelangten Rechtsgeschäfte über Grundstücke.

## § 2 StVO Nr. 2

*2. Veranlagung*

<sup>1</sup> Die Grundstückgewinnsteuer wird von der Veranlagungsbehörde veranlagt, welche zur Veranlagung der direkten Staatssteuer des Veräusserers zuständig ist, im Fall von gesamthaft besteuerten Gesamthandschaften jedoch von der Veranlagungsbehörde am Ort der gelegenen Sache.

<sup>2</sup> Wenn Steuerpflichtige Grundstücke in verschiedenen Veranlagungskreisen veräussern und damit die Zuständigkeit mehrerer Veranlagungsbehörden begründen, kann das Kantonale Steueramt auf Begehren der Steuerpflichtigen oder einer betroffenen Veranlagungsbehörde bestimmen, dass sämtliche Grundstückgewinnsteuern durch die gleiche Veranlagungsbehörde veranlagt werden.

## § 3 StVO Nr. 2

**3. Ersatzbeschaffung**

<sup>1</sup> In Ersatzbeschaffungsfällen wird der bei der Veräusserung erzielte Grundstücksgewinn von der Veranlagungsbehörde am bisherigen Wohnsitz ermittelt und dem Steuerpflichtigen eröffnet. Gegen die Gewinnberechnung sind die gleichen Rechtsmittel gegeben wie gegen die Veranlagung.

<sup>2</sup> Die entsprechenden Unterlagen werden nach Abschluss des Verfahrens von der Veranlagungsbehörde am neuen Wohnort des Steuerpflichtigen aufbewahrt.

<sup>2<sup>bis</sup></sup> Befindet sich die Ersatzliegenschaft im Kanton Solothurn, wird bei dieser auf Anmeldung der Veranlagungsbehörde die latente Steuerlast wegen der Ersatzbeschaffung des Eigenheimes im Grundbuch angemerkt.

<sup>3</sup> Wird das Ersatzobjekt endgültig veräussert oder sind die Voraussetzungen des Steueraufschubs weggefallen, veranlagt die am Ort des Ersatzobjektes zuständige Veranlagungsbehörde die Grundstückgewinnsteuer. Die Veranlagung wird der Gemeinde am Ort des Ersatzobjektes eröffnet.

<sup>4</sup> Befindet sich die Ersatzliegenschaft in einem anderen Kanton, wird dieser mit einer Kopie der rechtskräftigen Berechnung des Gewinnes, dessen Besteuerung aufgeschoben wurde, orientiert.

## § 4 StVO Nr. 6

**2. Gemeinden**

<sup>1</sup> ...

<sup>2</sup> Die Einwohnergemeinden melden dem Kantonalen Steueramt die Entschädigungen, die sie im Zusammenhang mit Planungsmassnahmen nach § 77 des Baugesetzes<sup>1)</sup> (materielle Enteignung, Schutzzonen usw.) ausgerichtet haben.

<sup>1)</sup> Neu: Planungs und Baugesetz, BGS 711.1

**Inhalt**

1	Vorbereitung der Veranlagung.....	2
2	Veranlagung und Rechtsmittel .....	3
2.1	Veranlagung im Normalfall.....	3
2.2	Veranlagung bei Ersatzbeschaffung.....	4
2.3	Rechtsmittelverfahren .....	4

**1 Vorbereitung der Veranlagung**

Gemäss § 59 Abs. 1 StG haben die Amtschreibereien bei der Vorbereitung und Durchführung der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer mitzuwirken; insbesondere sind sie verpflichtet, jede Veräusserung von Grundstücken der zuständigen Veranlagungsbehörde schriftlich zu melden. Die aktive Mitwirkung beschränkt sich im Wesentlichen darauf, die ihnen zur Kenntnis gelangenden Rechtsgeschäfte über Grundstücke dem Steueramt bzw. der jeweils zuständigen Veranlagungsbehörde mit dem dafür vorgesehenen Formular fortlaufend zu melden (§ 1 StVO Nr. 2). Im Weiteren unterstützen sie die Steuerbehörden, indem sie die erforderlichen Auskünfte aus dem Grundbuch und den massge-

benden Belegen erteilen, z.B. zur Ermittlung des Verkehrswertes vor 30 Jahren (vgl. StB SO § 55 Nr. 1).

Zuständig für die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer bei natürlichen Personen ist die Veranlagungsbehörde, die den Veräusserer für die direkte Staatssteuer veranlagt. Das ist bei Steuerpflichtigen mit Wohnsitz im Kanton Solothurn die Veranlagungsbehörde am Wohnsitz, bei ausserkantonalen Steuerpflichtigen die Veranlagungsbehörde für jene Gemeinde mit dem grössten Anteil an den steuerbaren Werten (§ 146 Abs. 1 StG). Im Fall von Gesamthandschaften ist die Veranlagungsbehörde am Ort der gelegenen Sache zuständig. Soweit Grundstückgewinne von juristischen Personen mit der Grundstückgewinnsteuer erfasst werden, obliegt die Veranlagung der Abteilung Juristische Personen des Kantonalen Steueramtes.

Bei steuerbegründenden Veräusserungen, für die keine Eintragung im Grundbuch erfolgt, hat der Steuerpflichtige innert 30 Tagen der Veranlagungsbehörde schriftlich zu melden (§ 59 Abs. 2 StG). Ausserdem werden Immobiliengesellschaften in ihrer Steuererklärung aufgefordert, Änderungen in ihren Beteiligungsverhältnissen zu deklarieren. Weiter sind die Einwohnergemeinden verpflichtet, dem Kantonalen Steueramt die Entschädigungen, die sie im Zusammenhang mit Planungsmassnahmen nach § 77 PBG (materielle Enteignung, Schutzzonen usw.) ausgerichtet haben, zu melden (§ 4 Abs. 2 StVO Nr. 6). Diese Entschädigungen unterliegen gemäss § 49 Abs. 2 lit. c StG der Steuer (siehe StB SO § 49 Nr. 1).

## **2 Veranlagung und Rechtsmittel**

### **2.1 Veranlagung im Normalfall**

Nach Eingang der Meldung erfasst die zuständige Veranlagungsbehörde das Geschäft und stellt dem oder den Veräusserern die Steuererklärung für Grundstückgewinne zu. Waren die Veräusserer Gesamt- oder Miteigentümer, so ist jedem der bisherigen Eigentümer eine Steuererklärung zuzustellen, da jeder für seinen Gewinnanteil steuerpflichtig ist, und zwar auch dann, wenn sie ihre Anteile gemeinsam verkauft haben (§ 52 Abs. 3 StG). Die Steuererklärungen sind jedoch dem gemeinsamen Vertreter zuzustellen, wenn die Veräusserer einen solchen bezeichnet haben.

Gestützt auf die Steuererklärung, in der die Steuerpflichtigen alle für die Veranlagung und die Berechnung der Steuer erforderlichen Angaben zu machen haben (§ 59 Abs. 2 StG), und gestützt auf die eigenen Untersuchungen nimmt die Veranlagungsbehörde die Veranlagung vor (§ 59 Abs. 5 i.V.m. §§ 147 ff. StG). Im Rahmen dieser Untersuchungen haben die Steuerpflichtigen auf Verlangen mündliche und schriftliche Auskünfte zu erteilen, Belege und weitere Bescheinigungen, namentlich auch Urkunden über den Geschäftsverkehr mit Dritten vorzulegen. Sie müssen im Veranlagungsverfahren für die Grundstückgewinnsteuer wie im Verfahren zur Veranlagung der Einkommens- und Vermögenssteuer mitwirken (§ 142 StG).

Die Steuerveranlagung ist der steuerpflichtigen Person zu eröffnen, d.h. dem oder den Veräusserern, bzw. ihrem Vertreter, wenn sie einen solchen bezeichnet haben (§ 133 StG). Die **Veranlagung** enthält die **Berechnung des Reingewinns, des steuerbaren und des satzbestimmenden Gewinns, den Steuersatz und den Steuerbetrag** (einfache Steuer). Vervollständigt wird die Eröffnung mit der Steuerrechnung, welche die steuerberechtigten Gemeinwesen mit dem jeweils anwendbaren Steuerfuss, den entsprechenden Steuerbetrag und den geschuldeten Gesamtbetrag enthält.

## 2.2 Veranlagung bei Ersatzbeschaffung

Im Falle von Ersatzbeschaffungen wird der bei der Veräusserung erzielte Grundstücksgewinn, dessen Besteuerung ganz oder teilweise aufzuschieben ist, ebenfalls ermittelt und dem Veräusserer eröffnet. Gegen diese Gewinnberechnung sind die gleichen Rechtsmittel gegeben wie gegen eine Veranlagung (§ 3 Abs. 1 StVO Nr. 2; BGE 137 II 419). Befindet sich die Ersatzliegenschaft im Kanton Solothurn, wird bei dieser die Ersatzbeschaffung im Grundbuch angemerkt (§ 3 Abs. 2<sup>bis</sup> StVO Nr. 2). Diese Anmerkung ist zu löschen, wenn bei der Veräusserung des Ersatzobjekts die Grundstückgewinnsteuer erhoben wird. Gibt die steuerpflichtige Person die Selbstbewohnung des Ersatzobjektes auf, ohne es zu veräussern, kann die Grundstückgewinnsteuer aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 143 II 233) entgegen § 51 Abs. 4 StG nicht erhoben werden (vgl. StB SO § 51 Nr. 1). Entsprechend wird die Vormerkung in diesem Fall nicht gelöscht.

Bei der Ersatzbeschaffung in einem anderen Kanton ist der Entscheid über den Steueraufschub der Veranlagungsbehörde im andern Kanton, in dem sich das Ersatzgrundstück befindet, mitzuteilen (Art. 5 Abs. 2 der Verordnung über die Anwendung des Steuerharmonisierungsgesetzes im interkantonalen Verhältnis; SR 642.141). Ist die Grundstückgewinnsteuer bereits veranlagt und die Veranlagung in Rechtskraft erwachsen, wenn der Steuerpflichtige das Ersatzobjekt erwirbt, kann er die Revision der Veranlagung verlangen (§ 165 Abs. 1 lit. f StG). In den andern Fällen mit Steueraufschub erfolgt keine Veranlagung, wenn die Voraussetzungen für den Steueraufschub erfüllt sind.

## 2.3 Rechtsmittelverfahren

Gegen die Veranlagungsverfügung können die steuerpflichtige Person, das Finanzdepartement und die beteiligte Gemeinde schriftlich **Einsprache** bei der Veranlagungsbehörde erheben (§ 149 StG). Den Einspracheentscheid können sie wiederum mit **Rekurs an das Kantonale Steuergericht** weiterziehen (§ 160 ff. StG). Die Rechtsmittelfristen betragen in jedem Fall 30 Tage (§§ 149 Abs. 2 und 160 Abs. 2 StG). Sowohl im Einsprache- als auch im Rekursverfahren können sämtliche Mängel des angefochtenen Entscheids (unrichtige Feststellung des Sachverhalts, falsche Rechtsanwendung, Unangemessenheit) und des vorangegangenen Verfahrens gerügt werden. Die Veranlagungsbehörde im Einspracheverfahren und auch das Kant. Steuergericht im Rekursverfahren können – nach Anhören des Steuerpflichtigen – die Veranlagung zu seinem Nachteil abändern (§§ 151 Abs. 1 und 162 Abs. 1 StG; *reformatio in peius*). Das Urteil des Steuergerichts wiederum kann innert 30 Tagen mit **Beschwerde** in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim **Bundesgericht** angefochten werden (§ 164<sup>bis</sup> StG; Art. 73 StHG, Art. 82 ff. BGG). Be-

schwerdeberechtigt sind neben den Steuerpflichtigen auch das Kantonale Steueramt und die Eidg. Steuerverwaltung, nicht aber die Gemeinde. Dazu fehlt zum einen die gesetzliche Grundlage, zum andern haben die Gemeinden bei der Erhebung der Grundstückgewinnsteuern weder besondere Kompetenzen noch kommt ihnen ein eigener Anwendungsspielraum zu (BGE 136 II 274 mit weiteren Hinweisen). Denn die Grundstückgewinnsteuer ist eine Staatssteuer, an der die Gemeinden nur mit dem Ertrag beteiligt sind (vgl. StB SO § 48 Nr. 1). Beschwerdegründe sind die Verletzung von Bundesrecht, insbesondere der Bundesverfassung und des Steuerharmonisierungsgesetzes, oder von kantonalen verfassungsmässigen Rechten (Art. 95 BGG).