

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2C_924/2011

Urteil vom 14. November 2011
II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Zünd, Präsident,
Gerichtsschreiber Feller.

Verfahrensbeteiligte
X. _____-Stiftung,
vertreten durch Herr Jean-Claude Diener,
Beschwerdeführerin,

gegen

Steuerverwaltung des Kantons Appenzell A.Rh..

Gegenstand
Grundstückgewinnsteuer,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts
von Appenzell Ausserrhoden, 3. Abteilung,
vom 18. Mai 2011.

Erwägungen:

1.

Die X. _____-Stiftung ist eine aufgrund gemeinnütziger Zwecksetzung von den direkten Steuern des Bundes, des Kantons und der Gemeinden sowie von den Erbschafts- und Schenkungssteuern des Kantons befreite Stiftung mit Sitz in St. Gallen. Unbestritten nicht erfasst von der Steuerbefreiung ist die Grundstückgewinnsteuer.

Am 7. September 2007 kaufte die Stiftung eine unüberbaute Baulandparzelle samt einer Baubewilligung für ein Überbauungsprojekt. Der Kaufpreis, der auch sämtliche planerische Vorleistungen und Verpflichtungen bis zum Kaufantritt umfasste, betrug Fr. 4'324'000.--. Zur Finanzierung des Kaufs nahm die Stiftung einen Lombardkredit sowie eine Hypothek auf. Am 6. November 2008 verkaufte sie die Parzelle mitsamt Bauprojekt zu einem Gesamtpreis von Fr. 4'510'000.--. Das Projekt wurde in der Folge von der neuen Erwerberin realisiert.

Im Veranlagungsverfahren zur Grundstückgewinnsteuer versuchte die Stiftung vergeblich, die auf dem Lombardkredit und der Hypothek angefallenen Zinsen von insgesamt Fr. 141'317.62 vom Veräusserungsgewinn zum Abzug zu bringen, wobei kein Gewinn, sondern ein geringer Verlust resultiert hätte. Der Grundstückgewinn wurde am 25. März 2009 mit Fr. 135'246.-- veranlagt und die Grundstückgewinnsteuer auf Fr. 48'600.-- festgesetzt. Die gegen diese Veranlagung erhobene Einsprache wies die Steuerverwaltung des Kantons Appenzell Ausserrhoden am 4. Oktober 2010 ab. Mit Urteil vom 18. Mai 2011 wies das Obergericht des Kantons Appenzell Ausserrhoden die gegen den Einspracheentscheid erhobene Beschwerde ab.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten und subsidiärer Verfassungsbeschwerde vom 8. November 2011 beantragt die X. _____-Stiftung dem Bundesgericht, das Urteil des Obergerichts sei aufzuheben und es seien die Rechnung für die Grundstückgewinnsteuer vom 25. März 2009 und der diesbezügliche Einspracheentscheid vom 4. Oktober 2010 ersatzlos aufzuheben und sie sei für die Grundstückgewinnsteuer gemäss der eingereichten Steuererklärung (Gewinn von null Franken) zu besteuern.

Es ist weder ein Schriftenwechsel noch sind andere Instruktionsmassnahmen angeordnet worden.

2.

2.1 Rechtsschriften haben die Begehren und deren Begründung zu enthalten; in der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletze (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG). Die Begründung hat sachbezogen zu sein. Beruht der angefochtene Entscheid auf mehreren Erwägungen, die jede für sich allein dessen Ergebnis zu rechtfertigen vermögen, muss jede dieser Erwägungen angefochten werden; tut der Beschwerdeführer dies nicht, wird auf die Beschwerde mangels formgültiger Begründung nicht eingetreten (BGE 133 IV 119 E. 6.3 S. 120 f.; 136 III 534 E. 2 S. 535).

2.2 Nicht streitig ist, dass Schuldzinsen bei der Veräusserung des Grundstücks im Hinblick auf die Grundstücksgewinnsteuer in der Regel nicht als den Gewinn vermindernde wertvermehrnde Aufwendungen zu betrachten sind. Die Beschwerdeführerin ist indessen der Auffassung, die Zinsen für den Lombardkredit und die Hypothek seien Baukreditzinsen, die in der Buchhaltung zu aktivieren und damit als wertvermehrnde Aufwendungen zu berücksichtigen seien. Sie äussert sich diesbezüglich zu den Buchführungsregeln sowie zur Rechtsprechung betreffend Baukreditzinsen und Baulandfinanzierungszinsen. Das Obergericht tut dies auch und erläutert, warum im vorliegenden Fall ein Abzug von Baukreditzinsen nicht in Betracht falle. Hauptsächlich hält es dafür, dass es sich bei den von der Beschwerdeführerin bezahlten Zinsen nicht um Baukreditzinsen handle. Es begründet dies damit, dass der von der Beschwerdeführerin beanspruchte Kredit ein reiner Landerwerbskredit sei; ein Baukredit liege nur vor, wenn er der Finanzierung eines Neubaus, Umbaus oder einer neu zu errichtenden Anlage diene, er werde nach Massgabe des Baufortschritts gewährt; die Beschwerdeführerin habe zwischen Erwerb und Veräusserung der Liegenschaft selber keine Arbeiten unternommen; sie

habe das Wiesland mit bewilligtem Bauprojekt gekauft und dieses später mit dem gleichen Überbauprojekt weiterverkauft, ohne dass sie selber etwas zu einer dauerhaften Werterhöhung beigetragen bzw. einen aktivierbaren Mehrwert geschaffen habe. Dazu hält die Beschwerdeführerin einzig fest, dass die spätere Eigentümerin des Grundstücks "den Kaufpreis aktiviert hat und die Zinsen sehr wohl zu einer Wertvermehrung geführt haben". Es fehlt damit eine nähere Auseinandersetzung mit den Gründen, die das Obergericht als unerlässlich erachtet, damit von einem Baukredit gesprochen werden kann, nämlich dass die Kreditnehmerin selber (vor der Weiterveräusserung des Grundstücks) wertvermehrnde Aufwendungen getrieben haben muss. Nun stellt die Beschwerdeführerin nicht in Abrede, dass die von ihr bezahlten Zinsen bei der Ermittlung des Veräusserungsgewinns nur dann als wertvermehrnde Aufwendungen zu berücksichtigen sind, wenn es sich dabei um Zinsen für im Zusammenhang mit konkreten Bauarbeiten stehenden Krediten, um Baukreditzinsen, handelt. Da sie die in E. 4.1 des angefochtenen Urteils enthaltene massgebliche Begründung des Obergerichts für das Fehlen eines Baukredits, die für sich allein das Ergebnis des angefochtenen Urteils trägt, nicht gezielt bemängelt, fehlt es insgesamt offensichtlich an einer hinreichenden Beschwerdebegründung (Art. 108 Abs. 1 lit. b BGG).

Auf die Beschwerde ist mit Entscheid des Einzelrichters im vereinfachten Verfahren nach Art. 108 BGG nicht einzutreten.

2.3 Die Gerichtskosten (Art. 65 BGG) sind entsprechend dem Verfahrensausgang der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 erster Satz BGG).

Demnach erkennt der Präsident:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 1'200.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, dem Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, 3. Abteilung, und der Eidgenössischen Steuerverwaltung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 14. November 2011

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Zünd

Der Gerichtsschreiber: Feller