

BGE 79 I 17

Bundesgericht (BGE), 1953-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_79_I_17

FR: ATF 79 I 17

IT: DTF 79 I 17

Volltext

Rechtsgleichheit (Rechtswmwoigorllng). N0 3. 17 3. Urteil vom 20. März 190:1 i. S. Imlllo-Tt'rra A.-(i. gegen Stadt Zürich und Oberrekur!lkommlssioll des KULLtons Zürich. Kantonale Handänderungssteuer, Willkür. Auslegung einer Vorschrift, wonach den Handän({erungen an <;irundstücken gleichzustellen sind Hechtsgeschäfte, die' bezüg- heh der Verfügungsgewalt über Grundstücke tatsächlich und wirtschaftlich wie Handänderungen an solchen wirken. Droits de mutation cantonau.1., arbitraire. Interpretation d'\\Iiw di1.position legale selon llquelle SOLLt URsi- milables a des mutations d'immeubles des nctes juridiques qui, touchunt le dl'oit de disposition, ont, en fltit nmu-li bien que du point de vue economique, les memes consequences que dcs mutations. Tasse cantonaU di rnutazione, arbitrio. Interpretazionc d'nn disposto legale, secondo cui pos8ono cssere equiparati ll. mlltnzioni d'immobili gli atti giuridici ehe, relati- vamente al diritto di disposizione, llInno tanto in linea di fatt,o quanto dal llItto ('conomio le medcsime eonscgucnzll ehe le mlltazioni. A. - Nach dem zürch. Gesetz über die direkten Steuern vom 25. November l!H 7 (StG) sind die Gemeinden berech- tigt, eine Handänderungssteuer zu erheben. § 12ß (in der Fassung vom 2. Dezember 1928) umschreibt das Objekt dieser Steuer, wobei Abs. 2 bestimmt, dass die Steuer auch von den in § 119 Abs. 2 crwähnten Handänderungen erhoben werde. Nach dieser die Grundstücksgewinnsteuer betmfenden Vorschrift sind « den Handänderungen an Grundstücken Rechtsgeschäfte gleichgestellt, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke t~ltsächlich und wirtschaftlich wie Handänderungen an solchen wirken». B. - Die Beschwerdeführerin Immo-Terra A. G. hefaHst sich mit dem An- und Verkauf, der Verwnltung und der Vermittlung von Liegenschaften. Im Jahre UJ,jfj orf\\dll' sie, dass Xaver Haas seine abbruchreife l .. ieW\\IIHr:!!aft Niederdorfstrasse 9 in Zürich verkaufen wolle. Sie bol, "it:h ihm als Vermittlerin an und liess sich am 31. Mai 111'-)0 ein bis 30. September 1950 befristetes, an Dritte übertrag- bares « Kauf-Optionsrecht» einräumen gegen die Ver- pflichtung, innert dieser Frist eine Oberhau u ng aJ}t';I\\- 2 AS 711 I - 11153

JR Stuat.focht. "ji'el)(\\II. Zu die:,;em Zwecke liess sie durch einen Architekten eill Bal!J'l'objektj ausarbeiten und reichte dieses bei der zmJiilldigen Behördf, und zwar auf ihren eigenen Namen, eil!. I m~wi:;elwll hatte sie nämlich, durch das Auftreten \\,(\\it P!P! Li!'genschaftsvermittler veranlasst, die genannte l-j('gell:,;eIHLft dun'II öffentlich beurkundeten Vertrag vom 5 .. J un i 1 !li50 gekauft unter Vorbehalt des Rechtes, bei Nichterhalt der Baubewilligung ohne Entschädigungs- pflicht vom Vertrag zurückzutreten, sowie des weiteren H.echtes, ihre H.echte und Pflichten aus dem Vertrag an eine andere juristische Person abzutreten. Am 27. :I!'ebbruar 1 flr, 1 liess die Bcschwerdeführerin Daniel Lanfl'1Inconi in den Vertrag eintreten gegen eine Pauschalentschädigung von Fr. 50,000.-. Ferner erhielt sie vom Verkäufer Haas eine Verglitung von Fr. 8000.-. Die Kommission für allsserordentliche Steuern der Stadt Zürich nahm an, dass zwei Handänderungen, näm- lich eine von Haas an die Beschwerdeführerin Immo-Ter'l'l A. G. und eine von dieser an

deshalb sein, weil sich aus der Entstehungsgeschichte dieser Bestimmungen eindeutig ergebe, dass der Gesetzgeber damit nur solche « wirtschaftlichen)) Handänderungen den rechtlichen Handänderungen gleichstellen wollen, bei denen die Übertragung der Verfügungsgewalt über ein Grundstück durch Übertragung von Anteilen einer Immobiliengesellschaft erfolgt. Diese Übertragung ist schon deshalb unbegründet, weil den Gesetzesmaterialien keine verbindliche Kraft zukommt. Massgebend ist, wie das Bundesgericht stets erklärt hat (BGE 78 I 30 mit Zitaten), nicht, was in den Gesetzesmaterialien steht oder was bei der Gesetzesberatung in der gesetzgebenden Behörde gesagt wurde, sondern was dem Gesetz im Lichte allgemeiner Rechtsanschauung zu entnehmen ist (BGE 6:3 II 155), wobei die gegenwärtigen Verhältnisse zu berücksichtigen sind. Sollte daher der Kantonsrat bei Erlass jener Bestimmungen nur die Übertragung von Anteilen einer Immobiliengesellschaft im Auge gehabt haben, so würde dies die Anwendung auf Hechtgleichheit (Recht, sverweiw. -llng). NO 3. 2\ andere, erst später bekannt gewordene oder als f;t (\uer- umgehung empfundene Tatbestände nicht aussehlipss(,ll, sofern es sich dabei um eine mit dem Wortlaut vereinbare Auslegung handelt. Nun geht aber aus der Entstehungsgeschichte VOll § 11!) Abs. 2 und 126 Abs. 2 StG keineswegs eindeutig hervor, dass der Gesetzgeber damit nur die Übertragung von Anteilen einer Immobiliengesellschaft treffen wollte. Der erste, auf Ergänzung des § 119 des StG gerichtete Antrag von Kantonsrat Kaufmann beschränkte sich freilich darauf, diese Art der Einräumung der wirtschaftlichen Herrschaftsgewalt der Übertragung des Grundeigentums gleichzustellen. Dieser Antrag wurde aber zurückgezogen zugunsten eines Antrags von Kantonsrat Guhl, der eine im wesentlichen der heutigen entsprechende Fassung vorschlug, welche allgemein von Rechtsgeschäften, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke tatsächlich und wirtschaftlich wie Handänderungen wirken, spricht und die mit diesen Wirkungen verbundene Übertragung von Anteilsrechten an juristischen Personen nur noch als Beispiel erwähnt. Bei der endgültigen Fassung schliesslich wurde auch diese beispielweise Erwähnung fallen gelassen. Unter diesen Umständen kann aber sehr wohl angenommen werden, dass der Gesetzgeber bei der Entscheidung darüber, ob nicht nur die Übertragung von Anteilen einer Immobiliengesellschaft, sondern auch andere Rechtsgeschäfte den Handänderungen gleichzustellen seien, der Praxis überlassen wollen. 3. - Nach dem Wortlaut von § 11!) Abs. 2 und 126 Abs. 2 StG sind den Handänderungen solche Rechtsgeschäfte gleichzustellen, bei denen zwar der im Grundbuch eingetragene Eigentümer nicht wechselt, also keine zivilrechtliche Eigentumsübertragung stattfindet, die aber (« bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke tatsächlich und wirtschaftlich wie Handänderungen an solchen wirken ». Die ORK hat - mit Recht - angenommen, dass ein obligatorischer Kaufvertrag an sich noch keine steuerpflichtige Herrschaftsübertragung im Sinne

22 Staatsrecht. Diese Bestimmungen begründe. Sie verlangte vielmehr die Erfüllung weiterer, die Stellung des Käufers verstärkender Voraussetzungen, nämlich die Übertragung wesentlicher Teile der dem Eigentum innewohnenden Verfügungsgewalt. Den Entscheid darüber, welche Teile der Verfügungsgewalt als wesentlich zu gehen hätten, traf sie jeweils auf Grund der besonderen Sachlage des Einzelfalles. Bei einem verkauften Hausgrundstück betrachtete sie den Tatbestand von § 119 Abs. 2 StG als erfüllt in einem Falle, wo Nutzen, Lasten und Verwaltung auf den Käufer übergegangen waren, dieselben Dritten (Mietern und Kaufinteressenten) gegenüber als Eigentümer aufgetreten war und beim Weiterverkauf einen Zwischengewinn für sich behalten hatte (HB I!) 37 Nr. 79). Bei

Bauland sowie bei Hausgrundstücken, die zum Abbruch und zur Neuüberbauung bestimmt waren, erblickte die ORK dagegen den wesentlichen Teil der Verfügungsgewalt in der Verkaufsmöglichkeit und nahm daher eine wirtschaftliche Handänderung schon an beim Abschluss eines obligatorischen Kaufvertrages mit Substitutionsklausel, wenn dadurch dem Käufer die Möglichkeit geboten werde, Dritten das Grundstück anzubieten und den Zwischengewinn für sich zu behalten, was z. B. nicht der Fall sei, wenn er als Treuhänder des späteren Erwerbers oder für eine zu gründende juristische Person handle (I-B IH43 Nr. 66, H44 Nr. 75/76, U4S Nr. 59/61). Die Auffassung, dass die Grundstücksgewinn- und die Handänderungssteuer unter den erwähnten Voraussetzungen auch beim Abschluss von Kaufverträgen mit Substitutionsklauseln zu erheben seien, lässt sich mit sachlichen Gründen rechtfertigen, ist mit dem Wortlaut sowie mit dem Sinn und Zweck der Bestimmungen vereinbar und kann daher nicht als willkürlich bezeichnet werden. Dann ist aber auch der angefochtene Entscheid, der - wie die Beschwerdeführerin ausdrücklich anerkennt - in der Linie dieser seit 1943 gehandhabten Praxis liegt, aus dem Gesichtspunkt des Art. 4 BV nicht zu beanstanden. Die Behauptung der Beschwerdeführerin, ihre Funktion habe sich in der Vermittlungstätigkeit

nopp~lbe"teuorllllg. N° 4. 23 erschöpft, ist unrichtig. Denn sie hat nicht einen Maklervertrag, sondern einen Kaufvertrag mit Substitutionsklausel abgeschlossen, was ihr erlaubte, ein Bauprojekt auf eigene Rechnung auszuarbeiten, die Baubewilligung auf ihren eigenen Namen zu erwirken und vom zweiten Käufer Lallfranco einen Mehrpreis von Pr. 50,000.- zu verlangen. Demnach "rkennt das Burule8!ericht " Die Beschwerde wird abgewiesen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.