

# **BGer 2C\_298/2021 vom 21. April 2021**

Bundesgericht, 2021-04-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_2C\\_298\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_298_2021)

FR: TF 2C\_298/2021 du 21 avril 2021

IT: TF 2C\_298/2021 del 21 aprile 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts ist zulässig ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG ), zumal vorliegend keiner der in Art. 83 BGG genannten Ausschlussgründe gegeben ist. Die Beschwerdeführer sind als Abgabepflichtige zur Beschwerde legitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Auf ihr Rechtsmittel ist einzutreten.

### **E. 2.1**

Rechtsgrundlage der hier streitigen Beurkundungs- und Grundbuchgebühr bildet kantonales Recht (§ 24 Abs. 1 und § 25 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 lit. a des Notariatsgesetzes des Kantons Zürich vom 9. Juni 1985 [NotG/ZH, LS 242]; Anhang Ziff. 1.1.1 und 2.2.1 zur Notariatsgebührenverordnung des Kantons Zürich vom 9. März 2009 [NotGebV/ZH; LS 243]). Abgesehen von den hier nicht vorliegenden Fällen von Art. 95 lit. c und d BGG prüft das Bundesgericht die Anwendung von kantonalem Recht nicht frei, sondern nur darauf hin, ob dadurch Bundes-, Völker- oder interkantonales Recht verletzt wird ( Art. 95 lit. a, b und e BGG ). Die Beschwerdeführer rügen neben der Verletzung des Gleichheitsgebots ( Art. 8 Abs. 1 BV ; vgl. hierzu E. 3.1 hiernach) sinngemäss die willkürliche Anwendung des einschlägigen kantonalen Rechts ( Art. 9 BV ; vgl. E. 3.2 hiernach). Diese Rügen sind grundsätzlich zulässig.

### **E. 2.2**

Nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts liegt Willkür in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht ( BGE 137 I 1 E. 2.4 S. 5 ; 133 I 149 E. 3.1 S. 153; je mit Hinweisen).

### **E. 2.3**

Das Gebot der rechtsgleichen Behandlung ( Art. 8 Abs. 1 BV ) ist verletzt, wenn ein Entscheid hinsichtlich einer rechtswesentlichen Tatsache Unterscheidungen trifft, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder wenn er Unterscheidungen unterlässt, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängen. Gleiches muss nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt werden ( BGE 146 II 56 E. 9.1 [auch zum Verhältnis des Gleichheitsgebots zum Willkürverbot]).

### **E. 3.1**

Die Vorinstanz schützte den Gebührenentscheid vorliegend unter anderem mit dem Argument, dass die Einräumung des Wohn- und Benützungsrechts zugunsten der Beschwerdeführer sowie die Eigentumsübertragung der Liegenschaft an die Kinder mit dem gleichen Vertrag bzw. im Zuge des gleichen Rechtsgeschäfts erfolgt sei; die Einräumung der Personaldienstbarkeit stelle insofern eine Gegenleistung der Kinder für die Eigentumsübertragung dar. Eine Belastung einer Liegenschaft, die der Gegenleistung für die Eigentumsübertragung entspreche, vermöge den für die Gebührenerhebung massgeblichen Verkehrswert (vgl. § 25 Abs. 1 NotG/ZH, Ziff. 1.1.1 und 2.2.1 Anhang NotGebV/ZH) nicht zu beeinträchtigen (vgl. E. 4.3, zweiter Absatz des angefochtenen Entscheids).

Die Beschwerdeführer meinen, aus dieser Erwägung ableiten zu können, dass sie mit Blick auf die geschuldeten Gebühren besser gefahren wären, wenn sie die Belastung ihrer Liegenschaft mit dem Wohn- und Nutzungsrecht sowie die Eigentumsübertragung in separaten Verträgen geregelt und zwei Beurkundungen veranlasst hätten. Davon ist nicht auszugehen: Wenn das Wohn- und Nutzungsrecht vorab verurkundet worden wäre, wäre dafür eine eigenständige Gebühr erhoben worden (Ziff. 1.4.1 und 2.4.1 Anhang NotGebV/ZH). Sodann wäre zwar womöglich die Gebühr für die Eigentumsübertragung an der Liegenschaft tiefer ausgefallen. Dass im Ergebnis eine massgeblich tiefere Gebührenbelastung resultiert hätte, ist jedoch nicht rechtsgenügend dargetan.

### **E. 3.2**

Im Übrigen erscheint es auch nicht als willkürlich, im Zusammenhang mit der Bemessung der Grundbuch- und Beurkundungsgebühren für die Übertragung eines Grundstücks mit gleichzeitigem Rückbehalt eines Wohn- und Nutzungsrechts auf den Verkehrswert des (unbelasteten) Grundstücks abzustellen. Dies entspricht nämlich einerseits der konstanten erbrechtlichen Rechtsprechung, wonach die Einräumung einer Nutzniessung oder eines Wohnrechts an der Liegenschaft, die der Erblasser zu Lebzeiten einem Erben überträgt, als Gegenleistung für die Eigentumsübertragung zu qualifizieren ist (vgl. dazu BGE 145 III 1 E. 4.2; vgl. hierzu aus grundstücksgewinnsteuerlicher Sicht auch Urteil 2C\_719/2017 vom 26. April 2019 E. 2.5.1). Zum anderen ist dadurch eine kohärente Gesamtgebührenbelastung sichergestellt, zumal die Belastung der Liegenschaft durch das Wohnrecht nach dessen Aufgabe oder Erlöschen ohne Weiteres entfallen wird, ohne dass Notariatsgebühren (auf der Wertdifferenz zwischen belastetem und unbelastetem Eigentum) geschuldet wären.

### **E. 3.3**

Zusammengefasst ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz für die Bemessung der Gebühr für die öffentliche Beurkundung und den Grundbucheintrag auf den Verkehrswert von Fr. 747'000.-- abgestellt hat. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

### **E. 4**

Bei diesem Verfahrensausgang (E. 3.3 hiervor) sind die Kosten des Verfahrens den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Dem Kanton Zürich steht keine Parteientschädigung zu ( Art. 66 Abs. 2 BGG ).

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