

BGer 2P.190/2006 vom 23. November 2006

Bundesgericht, 2006-11-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2P.190_2006

FR: TF 2P.190/2006 du 23 novembre 2006

IT: TF 2P.190/2006 del 23 novembre 2006

Regeste

Art. 8, 9, 26 und 29 Abs. 2 BV (Erstwohnungspflichtersatzabgabe) | Öffentliche Finanzen & Abgaberecht

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Urteil, gegen den nur die staatsrechtliche Beschwerde offen steht (vgl. Art. 86 Abs. 1 und Art. 87 in Verbindung mit Art. 84 Abs. 2 OG). Der Beschwerdeführer ist zu diesem Rechtsmittel legitimiert (vgl. Art. 88 OG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

E. 2.1

Gemäss Art. 50 des Baugesetzes der Gemeinde Pontresina in der Fassung von 2003/2004 soll in den der Wohnnutzung dienenden Bauzonen der Wohnraum und das Wohneigentum der Einheimischen gefördert werden. Laut Art. 58 kann die Baubehörde auf schriftliches Gesuch hin und gegen Entrichtung einer Ersatzabgabe von der Erstwohnungsanteil-Regelung entbinden, wenn der Eigentümer nachweist, dass die betreffende Wohnung schon mindestens zwei Jahre als Erstwohnung genutzt worden ist und dass infolge veränderter Verhältnisse (Tod, Krankheit, Scheidung, Stellenverlust und dergleichen) die Einhaltung der Erstwohnungsanteil-Verpflichtung für ihn eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde. Art. 59 Abs. 1 hält fest, dass die Ersatzabgabe 20% des Preises beträgt, zu dem der Eigentümer die Wohnung gekauft hat, mindestens aber 20% des Verkehrswerts der letzten amtlichen Schätzung der betreffenden Wohnung bzw. des Hausteils (Land, Erschliessungs- und Nebenkosten eingerechnet).

E. 2.2

In Anwendung dieser Bestimmungen hat die Gemeinde Pontresina hier eine Ersatzabgabe von Fr. 246'000.-- erhoben, was das Verwaltungsgericht geschützt hat. Dies erachtet der Beschwerdeführer als Verstoß u.a. gegen das Rechtsgleichheitsgebot von Art. 8 BV, das Willkürverbot von Art. 9 BV und die Eigentumsgarantie von Art. 26 BV. Dafür stützt er sich im Wesentlichen auf zwei Argumente, die indessen eine Verfassungsverletzung nicht zu begründen vermögen:

E. 2.2.1

Es ist von keiner Seite bestritten, dass die Ersatzabgabe in einem Fall wie dem vorliegenden nach dem Vorteil zu bemessen ist, der dem Belasteten aus der Befreiung von der primären Pflicht erwächst (vgl. unveröffentlichtes Bundesgerichtsurteil 1P.586/2004 vom 28.06.2005 i.S. R. E. 4.1 mit Hinweisen). Das ist hier die Belastung, dass das Grundstück des Beschwerdeführers nur als Erstwohnung benutzt werden durfte. Die Entbindung von dieser

Last ermöglicht es dem Beschwerdeführer, sein Grundstück auf dem Zweitwohnungsmarkt zu verkaufen. Der ihm erwachsene Vorteil besteht in der Differenz des Preisniveaus für Erst- und Zweitwohnungen. Der Betroffene vertritt die Auffassung, diese Differenz belaufe sich im vorliegenden Fall lediglich auf Fr. 50'000.--, gemäss den von den Kaufinteressenten gebotenen Preisen. Dieser Sichtweise hat das Verwaltungsgericht indessen entgegenhalten können, ohne die Verfassung zu verletzen, dass bei der Bemessung der Ersatzabgabe auf durchschnittliche Verhältnisse abgestellt bzw. von dem im Einzelfall konkret erzielten Mehrwert abgesehen werden darf, zumal dieser auch von subjektiven Faktoren abhängen kann (vgl. 1P.586/2004 E. 4.8.2; siehe auch ZBl 104/2003 551 E. 5b im Zusammenhang mit einer Parkplatzersatzabgabe). Nach den - grundsätzlich nicht bestrittenen - Feststellungen des Verwaltungsgerichts werden im Oberengadin Zweitwohnungen regelmässig um einen Viertel bis einen Drittel teurer gehandelt als Erstwohnungen. Die (teilweise) Abschöpfung dieses Mehrwerts bei einem Abgabesatz von 20% des Kaufpreises (gemäss Art. 59 Abs. 1 BauG) stellt somit zum vornherein keine konfiskatorische Besteuerung dar (vgl. auch 1P.586/2004 E. 4.3). Das Abstellen auf den Erwerbspreis lässt sich ebenfalls mit sachlichen Gründen vertreten, selbst wenn auch andere Lösungen denkbar wären; bei steigenden Liegenschaftspreisen gereicht dieses Kriterium dem Belasteten übrigens zum Vorteil. Dass der Beschwerdeführer nach eigener Darstellung nur einen Mehrerlös von Fr. 50'000.-- erzielt hat, macht die Bemessung der Abgabe weder rechtungleich noch willkürlich und steht genauso wenig in Widerspruch zum Gerechtigkeitsgedanken oder zum Äquivalenzprinzip (vgl. zu diesem Prinzip BGE 128 I 46 E. 4a S. 52 mit Hinweisen; im Zusammenhang mit Ersatzabgaben allgemein siehe u.a. das unveröffentlichte Bundesgerichtsurteil 1P.693/2003 vom 15. Juli 2005 i.S. S. E. 2 sowie: Adrian Hungerbühler, Grundsätze des Kausalabgaberechts, ZBl 104/2003 S. 512 u. 518 f.). Der unterdurchschnittliche Preisunterschied lässt sich nur dadurch erklären, dass der Beschwerdeführer seine Wohnung entweder (als Erstwohnung) zu teuer gekauft oder (als Zweitwohnung) zu billig verkauft hat.

E. 2.2.2

Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, der von ihm erzielte Mehrerlös sei deshalb so niedrig ausgefallen, weil die gemeinderechtlichen Voraussetzungen für einen Erwerb als Erstwohnung in der Zeit zwischen seinem Kauf und Verkauf der Wohnung verschärft worden seien. Auch aus diesem Grund sei das Abstellen auf einen Abgabesatz von 20% des Erwerbspreises in mehrfacher Hinsicht verfassungswidrig. Art. 3 Abs. 1 des (alten) Gesetzes über die Förderung des Erst- und die Einschränkung des Zweitwohnungsbaus vom 16. Dezember 1992 hielt fest: "Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, die von ortsansässigen Personen mit steuerlichem Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden." Mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 26. November/ 2. und 4. Dezember 2003 wurde dieses Gesetz aufgehoben und in das Baugesetz integriert. Art. 52 BauG bestimmt nun: "Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, die von ortsansässigen Personen mit zivilrechtlichem und steuerrechtlichem Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden." Dabei handelt es sich jedoch nur um eine geringfügige Präzisierung des Kreises der Berechtigten, der - soweit ersichtlich - keine ins Gewicht fallende praktische Bedeutung zukommt, insbesondere nicht in dem Sinn, dass sie die Nachfrage nach Erstwohnungen in der Gemeinde nennenswert vermindert hätte. Das hat umso mehr zu gelten, als schon unter dem alten Recht nur ortsansässige Personen Erstwohnungen erwerben konnten. Über die Entwicklung des Erstwohnungsmarktes vor und nach der Gesetzesänderung hat der Beschwerdeführer denn auch keine konkreten Behauptungen aufgestellt, geschweige denn Beweise vorgebracht.

Seine Argumentation beruht - nebst Vorbringen bezüglich der beiden anderen Wohnungen im gleichen Haus - allein auf dem von ihm selber bezahlten Erwerbspreis bzw. dem ursprünglichen Angebot der Kaufinteressenten sowie dem schliesslich erzielten Verkaufspreis. Indessen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass diese Beträge marktgerecht waren. Der steuerrechtliche Wohnsitzbegriff deckt sich im Übrigen weitgehend mit dem zivilrechtlichen, mit Ausnahme von ausgesprochenen - und hier nicht massgeblichen - Sonderfällen (vgl. dazu u.a. ASA 73 420 E. 2 mit Hinweisen). Gerade im Falle der Kaufinteressenten ist nicht einzusehen, wie die Ehefrau ein Steuerdomizil ohne gleichzeitige dauernde Verlegung des Mittelpunkts der Lebensverhältnisse in die Gemeinde und damit eine Veränderung des zivilrechtlichen Wohnsitzes hätte begründen können. Nichts anderes ergibt sich mit Bezug auf das Schreiben der Gemeinde vom 8. Juni 2005. Die Voraussetzungen, unter denen eine Ehefrau einen eigenen zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz begründen kann, haben sich seit dem Erwerb der Wohnung durch den Beschwerdeführer jedenfalls nicht geändert. Im Übrigen hätte der Beschwerdeführer die Belastung durch die Ersatzabgabe ganz vermeiden können, wenn er die Wohnung als Erstwohnung an einen Ortsansässigen mit Wohnsitz in der Gemeinde verkauft hätte. Der Umstand, dass es ihm angeblich nicht gelungen ist, (zu für ihn annehmbaren Bedingungen) einen Erstwohnungskäufer zu finden, spricht dafür, dass das Preisniveau auf dem Erstwohnungsmarkt offenbar wesentlich tiefer war, als er glaubte, und dass der von ihm erlittene Verlust unabhängig ist von der Neuformulierung der Voraussetzungen für den Erwerb als Erstwohnung.

E. 2.2.3

Gesamthaft halten somit die gemeinderechtlichen Vorschriften und ihre Anwendung gegenüber den hier erhobenen Rügen vor der Verfassung stand.

E. 3

Zu Unrecht beklagt sich der Beschwerdeführer schliesslich über eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Es trifft zwar zu, dass sich das Verwaltungsgericht mit der hier in E. 2.2.2 diskutierten Argumentation nicht auseinandergesetzt hat. Indem es jedoch als erwiesen erachtet hat, dass Oberengadiner Zweitwohnungen im Vergleich zu Erstwohnungen generell - d.h. auch ungeachtet der jeweiligen Umschreibung dieser Begriffe - um einen Viertel bis einen Drittel teurer gehandelt werden, hat es die Rüge wohl nicht ausdrücklich, so doch implizit zurückgewiesen. Davon darf umso mehr ausgegangen werden, als sich die Definition der Erstwohnung in den beiden Gesetzen nur geringfügig unterscheidet. Die Begründung des angefochtenen Entscheids vermag den verfassungsmässigen Anforderungen somit zu genügen. Dasselbe gilt für den durch die kantonale Verfassung garantierten Anspruch auf Prüfung der gemeinderechtlichen Bestimmungen durch das Verwaltungsgericht.

E. 4

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 OG in Verbindung mit Art. 153 und 153a OG). Als öffentlichrechtliche Körperschaft hat die obsiegende Gemeinde Pontresina grundsätzlich keinen Anspruch auf Parteientschädigung (vgl. Art. 159 Abs. 2 OG). Zwar wird kleineren Gemeinden ohne eigenen Rechtsdienst in Abweichung von dieser Regel eine Entschädigung zugesprochen, wenn sie in komplexeren Angelegenheiten einen Rechtsanwalt mit der Vertretung ihrer

Interessen beauftragt haben (vgl. BGE 125 I 182 E. 7 S. 202; ZBl 99/1998 S. 379 ff., E. 6). Unter den vorliegenden Umständen (begründeter Entscheid des Bündner Verwaltungsgerichts, relativ klare Rechtslage) sollte jedoch selbst ein kleineres Gemeinwesen, das gestützt auf sein eigenes Recht autonom verfügt, in der Lage sein, seine Verfügung in einem nachfolgenden Rechtsmittelverfahren selber zu verteidigen. Somit ist hier eine Ausnahme von Art. 159 Abs. 2 OG nicht gerechtfertigt.

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