

BGer 2P.229/2001 vom 7. Januar 2002

Bundesgericht, 2002-01-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2P.229_2001

FR: TF 2P.229/2001 du 7 janvier 2002

IT: TF 2P.229/2001 del 7 gennaio 2002

Regeste

Öffentliche Finanzen & Abgaberecht

Erwägungen

E. 1

a) Die Beschwerdeschrift muss nach Art. 90 Abs. 1 lit. b OG die wesentlichen Tatsachen und eine kurzgefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht untersucht nicht von Amtes wegen, ob ein kantonaler Hoheitsakt verfassungswidrig ist, sondern prüft nur rechtsgenügend vorgebrachte, klar erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen (BGE 110 Ia 1 E. 2a S. 3/4; 119 Ia 197 E. 1d S. 201; 121 IV 345 E. 1h S. 352 ; 125 I 492 E. 1b S. 495). Der Beschwerdeführer hat sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheids im Einzelnen zu befassen und zu erklären, welches geschriebene oder ungeschriebene verfassungsmässige Individualrecht verletzt worden sein soll. Auf bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 107 Ia 186 E. b; 117 Ia 393 E. 1c S. 395). Rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung des Willkürverbots, kann er sich nicht damit begnügen, den angefochtenen Entscheid einfach als willkürlich zu bezeichnen; er hat vielmehr anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen darzulegen, inwiefern der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 117 Ia 10 E. 4b S. 11/12). Die Beschwerdeführer werfen dem Verwaltungsgericht in der Beschwerde wiederholt in allgemeiner Weise vor, gegen das Rechtsgleichheitsgebot von Art. 8 Abs. 1 BV verstossen zu haben, ohne jedoch näher auszuführen, worin dieser Verstoss bestehen soll. Insoweit ist somit auf die staatsrechtliche Beschwerde nicht einzutreten. b) Die Handänderungssteuer richtet sich nach kantonalem Recht, dessen Auslegung und Anwendung das Bundesgericht vorliegend nur auf Willkür (Art. 9 BV) hin überprüft. Ein Entscheid ist willkürlich, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem und offensichtlichem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Es genügt zudem nicht, dass bloss die Begründung des angefochtenen Entscheids unhaltbar ist. Dessen Aufhebung rechtfertigt sich nur, wenn er auch im Ergebnis verfassungswidrig ist (BGE 127 I 54 E. 2b S. 56, mit Hinweisen). c) Der Umfang des Gehörsanspruchs wird zunächst durch die kantonalen Verfahrensvorschriften umschrieben; erst wo sich dieser Rechtsschutz als ungenügend erweist, greifen die unmittelbar aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessenden bundesrechtlichen Mindestgarantien Platz. Da die Beschwerdeführer keine Verletzung kantonaler Vorschriften rügt, ist einzig und zwar mit freier Kognition zu prüfen, ob

unmittelbar aus Art. 29 Abs. 2 BV folgende Regeln missachtet wurden (BGE 121 I 54 E. 2a S. 56, 230 E. 2b S. 232, mit Hinweisen). Der Anspruch auf rechtliches Gehör im Sinn dieser Verfassungsbestimmung räumt dem Betroffenen unter anderem das Recht ein, Beweisanträge zu stellen. Von ihm rechtzeitig und formrichtig angebotene Beweise müssen deshalb von der Behörde abgenommen werden, es sei denn, diese betreffen nicht erhebliche Tatsachen oder seien offensichtlich untauglich, über die streitige Tatsache Beweis zu erbringen (BGE 126 I 15 E. 2a/aa S. 16, mit Hinweisen). Eine vorweggenommene (antizipierte) Beweiswürdigung wird dadurch nicht ausgeschlossen. So darf die Behörde von der Abnahme eines angebotenen Beweismittels absehen, wenn sie auf Grund bereits erhobener Beweise ihre Überzeugung, eine bestimmte Tatsache habe sich verwirklicht, gebildet hat und sie ohne Willkür annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 125 I 127 E. 6c/cc in fine S. 135, 417 E. 7b S. 430, mit Hinweisen).

E. 2

Nach Art. 6 des bernischen Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungs- und Pfandrechtssteuern (HPG) wird die Handänderungssteuer auf Grund der Gegenleistung für den Grundstückerwerb bemessen (Satz 1). Diese besteht aus allen vermögensrechtlichen Leistungen, die der Erwerber dem Veräusserer oder Dritten für das Grundstück zu erbringen hat (Satz 2). a) Nach der vom Bundesgericht (Urteil vom 25. Juli 2000, E. 3b/aa, in: BVR 2001 S. 193) als willkürfrei gewürdigten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die in Art. 6 HPG gebotene Bemessung der Handänderungssteuer nach Massgabe aller vermögensrechtlicher Leistungen, die der Erwerber dem Veräusserer oder Dritten für das Grundstück zu erbringen hat, eine wirtschaftliche Vorschrift, deren Auslegung auf Grund wirtschaftlicher Gesichtspunkte vorzunehmen ist. Das Verwaltungsgericht stellt infolgedessen darauf ab, was wirtschaftlich gesehen zwischen den Beteiligten nach deren wirklichen Willen verkauft und zum Gegenstand der vertraglichen Preisbestimmung gemacht worden ist. Es verstösst daher nicht gegen die Verfassung, wenn das Gericht in Fällen, in denen der Grundstückerwerber dem Veräusserer auf Grund eines Werkvertrages die Erstellung, den Umbau oder die Vollendung einer Baute auf dem Kaufgrundstück überträgt, ferner Kauf und Werkvertrag derart miteinander verbunden sind, dass es ohne den einen nicht zum Abschluss des andern gekommen wäre, und schliesslich das Geschäft überdies als Ganzes im Ergebnis dem Verkauf eines fertigen bzw. umgebauten Hauses gleichkommt, die Summe von öffentlich beurkundetem Kaufpreis der Liegenschaft und Werklohn allen vermögensrechtlichen Leistungen, die der Erwerber dem Veräusserer oder Dritten für das Grundstück zu erbringen hat, gleichsetzt und als Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuer heranzieht. Diese wirtschaftliche Betrachtungsweise ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch dann verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, wenn Grundstückveräusserer und Werkunternehmer oder Grundstückerwerber und Werkbesteller nicht identisch sind. Entscheidend ist vielmehr, dass Kauf- und Werkvertrag wirtschaftlich derart eine Einheit bilden, dass es ohne den einen nicht zum Abschluss des andern gekommen wäre (unveröffentlichte Entscheide vom 19. Januar 1999, 2P.410/1996, E. 3b, sowie vom 26. November 1996, 2P.159/1994 und 2P.405/1994, E. 8b; vgl. Ernst Höhn/Robert Waldburger, Steuerrecht, Bd. I, 9. Aufl. , Bern 2001, Rz. 16 zu § 28 mit weiteren Hinweisen), was insbesondere der Fall ist, wenn die Beteiligten zusammengewirkt haben mit dem Zweck, das Grundstück zu veräussern und es zu überbauen. Die Rüge der Beschwerdeführer, das Verwaltungsgericht verletze durch eine ausdehnende Auslegung der Bemessungsgrundlage gemäss Art. 6 HPG das Legalitätsprinzip und damit die

Eigentumsgarantie von Art. 26 Abs. 1 BV, ist daher unbegründet. b) aa) Nach den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts sind die Reiheneinfamilienhäuser der Überbauung B. _____, für welche die Generalunternehmung A. _____ AG eine Baubewilligung erwirkt hatte, in den Verkaufsunterlagen dieser Gesellschaft schlüsselfertig zu einem Pauschalpreis ausgeschrieben worden. Die Unterlagen der A. _____ AG enthielten sodann einen Baubeschrieb für den Rohbau, die Installationen und den Ausbau sowie verkleinerte Grundriss-, Schnitt- und Fassadenpläne. Laut der Dokumentation waren im Verkaufspreis inbegriffen das Bauland, die Erschliessungskosten sowie sämtliche Bau- und Baunebenkosten wie Baubewilligungsgebühr und Anschlussgebühren für die schlüsselfertige Erstellung des Gebäudes gemäss Plänen und Baubeschrieb. In diesem Beschrieb waren sämtliche Räume mit ihrer Grundausstattung bezüglich der Bodenbeläge, der Wände und der Decke aufgeführt. Ausserdem wurde bemerkt, dass Abweichungen möglich seien und Materialabänderungen des Käufers, die zu Mehr- oder Minderkosten führten, separat abgerechnet würden. Das Verwaltungsgericht hat aus diesen Umständen geschlossen, die Beschwerdeführer hätten dadurch, dass sie von der A. _____ AG Parzellen in dem von deren Überbauungsprojekt betroffenen Gebiet gekauft hätten, entsprechend dem Projekt zugleich auch schlüsselfertige Bauten erworben, mithin so, wie dies bei anderen Parzellen dieser Überbauung vertraglich vereinbart worden sei. Für diesen Schluss spricht jedenfalls eine natürliche Vermutung, die in der Lebenserfahrung gründet. Denn das Bestehen eines behördlich bewilligten Gesamtüberbauungsprojekts der Generalunternehmung A. _____ AG macht es nur schwerlich vorstellbar, dass diese die fraglichen in ihrem Eigentum stehenden Landparzellen den Erwerbern unabhängig vom Abschluss eines Generalunternehmervertrags über die Erstellung der auf der Parzellen projektierten Bauten verkauft hätte. bb) Freilich wäre es nicht völlig ausgeschlossen, dass die Beschwerdeführer die Parzellen mit der Rohbaute gekauft hatten, um sie unabhängig von der projektierenden Generalunternehmung A. _____ AG selber fertig zu stellen. Diese berufen sich denn auch auf eine Klausel in den Kaufverträgen, worin die Vertragsparteien festgestellt hatten, der öffentlich beurkundete Kaufpreis entspreche dem Wert der Baulandparzelle mit der darauf erstellten Rohbaute und des Autoeinstellplatzes im Zustand zum Zeitpunkt des Verkaufs. Die Käuferschaft sei frei, ob sie mit der Verkäuferin weiter bauen wolle oder nicht. Im Übrigen könne sie die weitere Gestaltung des Hauses frei bestimmen. Allerdings haben die Beschwerdeführer den kantonalen Instanzen für diese Darstellung keinerlei Beweismittel vorgelegt, was sich angesichts der vorstehend aus den aktenkundigen Umständen und der Lebenserfahrung zur Leistung des Gegenbeweises aufgedrängt hätte und wozu sie von den kantonalen Instanzen auch aufgefordert worden sind. Inwiefern den Beschwerdeführern die Beweisleistung mit Urkunden - Verträgen, Rechnungen, Offerten, Quittungen, etc. - nicht möglich gewesen sein soll, bleibt unerfindlich. Die Beschwerdeführer haben vor den kantonalen Instanzen ausser der allgemein gehaltenen Behauptung, die Fertigstellung der Bauten sei "teilweise unter Beizug von günstigen Angeboten von Kollegen, teilweise durch eigenhändiges Ausführen von Bauarbeiten, teilweise durch Vergabe an eigene Handwerker, teilweise unter der Bauleitung der A. _____" zustande gekommen, wobei der Innenausbau, "sowohl was Raumaufteilung, Raumprogramm, Raumgrösse, Position der Sanitärzellen, Ausbaustandard und Materialien" betreffe, von den Beschwerdeführern selber bestimmt worden sei, so dass die "Gestaltungsfreiheit [...] damit weit über dasjenige hinaus [gehe], was im Rahmen von Mehr- oder Minderausstattungen in 'Pauschalverträgen' üblich und möglich ist", nicht

einmal im Ansatz eine Sachdarstellung gegeben, welche überprüfbar gewesen wäre. Unter diesen Umständen durfte das Verwaltungsgericht willkürfrei von einer Untersuchung Abstand nehmen, die Vertreter der A._____ und die Vertragsparteien als am Verfahrensausgang interessierte Personen als weniger glaubwürdig erachten und auf deren Einvernahme ohne Gehörsverweigerung verzichten. Ebenso konnte das Gericht ohne Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV von einem Augenschein absehen, da nicht ersichtlich ist, welche entscheidungswesentlichen Erkenntnisse davon hätten erwartet werden können. Das Verwaltungsgericht verfiel somit nicht in Willkür, wenn es im Einklang mit der erwähnten natürlichen Vermutung in tatsächlicher Hinsicht feststellte, Landkauf- und Werkvertrag hätten wirtschaftlich derart eine Einheit gebildet, dass der eine ohne den anderen nicht geschlossen worden wäre, und dass daher die Beschwerdeführer im Ergebnis mit den Parzellen nicht nur Land und Rohbauten, sondern entsprechend dem Überbauungsprojekt der A._____ AG auch vollständig ausgebaute, schlüsselfertige Bauten erworben hätten.

E. 3

Gemäss Art. 22 Abs. 1 HPG darf vor der Bezahlung der Handänderungssteuer kein Eintrag ins Hauptbuch (des Grundbuchs) erfolgen. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Praxis des Kantons Bern, unter bestimmten Umständen die Handänderungssteuer auf der Summe von Landkaufpreis und Werklohn zu erheben, führe dazu, dass in Fällen, in denen der Generalunternehmer der künftigen Baute nicht Landverkäufer sei, Liegenschaftsverkäufe auf längere Zeit nicht im Grundbuch eingetragen werden könnten, nämlich bis zum Zeitpunkt, in welchem der Werklohn feststehe. Art. 22 Abs. 1 HPG verstosse in diesen Fällen gegen Bundesrecht. Diese Rüge wäre indessen mit den gegen die Verweigerung der Grundbucheintragung offen stehenden Rechtsmitteln und nicht mit staatsrechtlicher Beschwerde gegen die Steuerveranlagung zu erheben. Es ist darauf nicht einzugehen.

E. 4

Auf Grund des Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 153 und Art. 153a OG) und es steht ihnen keine Parteientschädigung zu (Art. 159 OG).

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