

BGer 2P.232/2005 vom 20. September 2005

Bundesgericht, 2005-09-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2P.232_2005

FR: TF 2P.232/2005 du 20 septembre 2005

IT: TF 2P.232/2005 del 20 settembre 2005

Regeste

Art. 8 und 9 BV (Gebührenrechnung) | Öffentliche Finanzen & Abgaberecht

Erwägungen

E. 1.1

Die A. _____ AG veräusserte am 3. April 2001 unter anderem das Grundstück Nr. **** in Y. _____ (LU) für einen Preis von 4'547'920 Franken. Ausgehend von einem Katasterwert von 15'684'500 Franken erhob das Grundbuchamt X. _____ (LU) hierfür Grundbuchgebühren von 31'369 Franken (Rechnung Nr. **** vom 11. April. 2001). Die Justizkommission des Obergerichts des Kantons Luzern hiess eine von der A. _____ AG erhobene Beschwerde teilweise gut und wies die Streitigkeit zur Neufestsetzung der Gebühren an das Grundbuchamt zurück (Urteil vom 21. Juni 2005). Ausschlaggebend war, dass das Schatzungsamt des Kantons Luzern eine Neuschätzung des verkauften Grundstücks vorgenommen und den für die Bemessung der Grundbuchgebühren massgebenden Katasterwert auf 10'072'800 Franken reduziert hatte (Einspracheentscheid vom 11. April 2005).

E. 1.2

Am 15. Juli 2005 gelangte die A. _____ AG an das Bundesgericht, welches mit Urteil 2P.197/2005 vom 17. August 2005 auf die eingereichte staatsrechtliche Beschwerde nicht eintrat (weil die angefochtene Rückweisung an das Grundbuchamt einen Zwischenentscheid darstellte, der keinen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken konnte; vgl. Art. 87 Abs. 2 OG).

E. 1.3

Am 30. August 2005 hat das Grundbuchamt X. _____ die Grundbuchgebühren neu festgesetzt und die A. _____ AG mit Rechnung Nr. **** zur Bezahlung von Fr. 20'145.60 verpflichtet.

E. 2

Am 8. September 2005 hat die A. _____ AG beim Bundesgericht staatsrechtliche Beschwerde eingereicht mit dem Antrag, die (neue) Gebührenrechnung Nr. **** vom 30. August 2005 aufzuheben und die fragliche Grundbuchgebühr auf 9'095.85 Franken zu reduzieren. Die Beschwerde ist, soweit auf sie eingetreten werden kann, offensichtlich unbegründet und im vereinfachten Verfahren nach Art.36a OG zu erledigen, ohne dass Vernehmlassungen oder Akten einzuholen wären:

E. 2.1

Die neue Gebührenverfügung des Grundbuchamts stellt (zusammen mit dem Entscheid der Justizkommission des Obergerichts des Kantons Luzern vom 21. Juni 2005) einen Endentscheid im Sinne von Art. 87 OG dar, welcher - soweit nur Punkte aufgegriffen werden, die von der kantonalen Rechtsmittelbehörde bereits beurteilt worden sind - ohne Erschöpfung des kantonalen Instanzenzugs mit staatsrechtlicher Beschwerde angefochten werden kann (BGE 122 I 39 E 1a/bb S. 42 f.). Die Eingabe der Beschwerdeführerin ist deshalb zulässig und auf sie ist insoweit einzutreten, als damit die Aufhebung der streitigen Gebührenrechnung verlangt wird. Auf den weitergehenden reformatorischen Antrag ist nicht einzutreten, handelt es sich doch bei der staatsrechtlichen Beschwerde - abgesehen von hier nicht in Betracht fallenden Ausnahmen - um ein Rechtsmittel rein kassatorischer Natur (BGE 127 II 1 E. 2c S. 5, mit Hinweisen; grundlegend BGE 124 I 327 E. 4 S. 332 ff.).

E. 2.2

Gemäss § 23 Abs. 3 des Luzerner Grundbuch-Gesetzes (GBG) erheben die Grundbuchämter für Eigentumseintragungen eine Gebühr (bzw. eine Gemengsteuer, vgl. § 23 Abs. 2 GBG) von 2 Promillen der Vertragssumme; ist Letztere niedriger als der Katasterwert, so wird die Gebühr nach diesem berechnet. Die Beschwerdeführerin rügt, es verletze das Willkürverbot (Art. 9 BV ; vgl. BGE 127 I 60 E. 5a S. 70) und das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 BV ; vgl. BGE 123 I 1 E. 6a S.7), wenn die Grundbuchgebühren nicht nach dem Verkehrswert, sondern auf einem "völlig unrealistischen Wert" - dem Katasterwert - erhoben würden. Sie verkennt, dass der Katasterwert in einem gesetzlich geregelten Schätzungsverfahren ermittelt wird (vgl. das Luzerner Schätzungsgesetz [SchG] sowie die zugehörige Vollziehungsverordnung) und sowohl für die Bemessung der Vermögenssteuern (vgl. § 1 Ziff. 1 SchG sowie § 48 StG /LU) als auch für verschiedene Wertbestimmungen des Bundeszivilrechts verwendet wird (§ 1 Ziff. 3 und § 26 SchG). Zudem dient nach der Konzeption von § 23 Abs. 3 GBG primär der Kaufpreis als Bemessungsgrundlage für die Grundbuchgebühr. Der Katasterwert - der als amtlicher Schätzungswert bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken dem Verkehrswert entsprechen soll (§ 17 SchG), tendenziell aber regelmässig unter dem effektiven Marktwert liegen dürfte - kommt nur dann zur Anwendung, wenn er aus irgendeinem Grund höher als der vereinbarte Kaufpreis ist oder wenn ein solcher fehlt (bspw. bei einer Schenkung); er bildet dergestalt eine Untergrenze für die Bemessung der Grundbuchgebühren. Es ist weder ersichtlich noch schlüssig dargetan, weshalb diese Regelung gegen Willkürverbot oder Rechtsgleichheitsgebot verstossen sollte. Nicht rechtsgenügend dargetan (vgl. Art. 90 Abs. 1 lit. b OG ; BGE 110 Ia 1 E. 2 S. 3 f.) ist ferner, wieso der streitige Katasterwert von 10'072'800 Franken geradezu willkürlich sein sollte. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ergibt sich die Unhaltbarkeit der Schätzung nicht etwa bereits aus dem Umstand, dass das betreffende Grundstück für einen Preis verkauft wurde, der bloss etwas weniger als die Hälfte des Katasterwerts ausmacht. Dies umso weniger, als Letzterer in einem Rechtsmittelverfahren auf einen Zeitpunkt neu festgesetzt worden ist, der nur wenige Monate vor dem Verkaufsdatum liegt.

E. 3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (vgl. Art. 156 OG); Parteientschädigung ist keine auszurichten (vgl. Art. 159 OG).

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