

BGer 9C_118/2023 vom 11. Mai 2023

Bundesgericht, 2023-05-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_9C_118_2023

FR: TF 9C_118/2023 du 11 mai 2023

IT: TF 9C_118/2023 del 11 maggio 2023

Erwägungen

E. 1.1

Die Voraussetzungen der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 82 lit. a, Art. 83 e contrario, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2; Art. 89 Abs. 1, Art. 100 Abs. 1 BGG) sind erfüllt. Die Anträge des Beschwerdeführers sind zulässig.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und Art. 96 BGG geltend gemacht werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, die vom Beschwerdeführer geltend gemacht und begründet werden (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG). Hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten gilt eine qualifizierte Rügepflicht. Das Bundesgericht prüft solche Rügen, wenn sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden sind (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 145 I 26 E. 1.3). Die Anwendung des Bundesrechts und des harmonisierten kantonalen Steuerrechts prüft das Bundesgericht mit freier Kognition, jene des nicht-harmonisierten, autonomen kantonalen Rechts hingegen bloss auf Verletzung des Willkürverbots (BGE 143 II 459 E. 2.1; 134 II 207 E. 2).

E. 1.2.1

Diverse Kantone erheben Handänderungssteuern (vgl. dazu näher unten E. 2; zur Handänderungssteuer im Kanton Solothurn: siehe nachstehend E. 3). Es handelt sich um indirekte Steuern, welche nicht dem Harmonisierungsgebot von Art. 129 BV unterliegen (Art. 129 Abs. 1 BV ; Art. 1 und 2 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG; SR 642.14]), sodass die kantonalen Bestimmungen darüber rein kantonales Recht darstellen (vgl. BGE 148 II 121 E. 6.1; 138 II 557 E. 4.1; Urteile 2C_9/2019 vom 29. Januar 2020 E. 2.4.1; 2C_469/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 2.1; je m.w.H.).

E. 1.2.2

Urteile, die in Auslegung und Anwendung des nicht-harmonisierten, autonomen kantonalen Rechts zur Handänderungssteuer ergehen, prüft das Bundesgericht mit der auf die Verletzung verfassungsmässiger Individualrechte beschränkten Kognition, namentlich Verstösse gegen das Willkürverbot (vgl. u.a. das Urteil 2C_469/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 3.1).

E. 1.2.3

Gegenüber Urteilen auf rein kantonalrechtlicher Grundlage haben die Vorbringen der Beschwerdeführer vor Bundesgericht den Anforderungen an die qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG (vgl. oben E. 1.2 einl.) zu genügen (vgl.

dazu auch schon das Urteil 2C_853/2018 vom 28. September 2018 E. 3.3). Ob diese hier erfüllt sind, ist zumindest fraglich, selbst wenn berücksichtigt wird, dass eine Laienbeschwerde vorliegt und bei einer solchen praxisgemäss keine allzu hohen formellen Anforderungen zu stellen sind (zuletzt etwa das Urteil 2C_776/2018 vom 14. September 2018 E. 2.3).

E. 1.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Von den tatsächlichen Grundlagen des vorinstanzlichen Urteils weicht es nur ab, wenn diese offensichtlich unrichtig, unvollständig oder in Verletzung wesentlicher Verfahrensrechte ermittelt wurden und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1, Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 147 I 73 E. 2.2 ; 142 I 135 E. 1.6; Urteil 2C_827/2019 vom 17. Januar 2020 E. 2.2). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen; auf rein appellatorische Kritik an der Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung geht das Gericht nicht ein (BGE 140 III 264 E. 2.3; 139 II 404 E. 10.1).

II. Handänderungssteuer des Kantons Solothurn

E. 2

In einem weiten Sinne ist die Handänderungssteuer eine durch einen Kanton geregelte und bezogene Steuer, die sich auf Rechtsgeschäfte mit oder ohne Gegenleistung, unter Lebenden oder von Todes wegen beziehen und Liegenschaften bzw. Teile davon zum Gegenstand haben (vgl. BGE 148 II 121 E. 6.1). Die Ausgestaltung in den Kantonen ist uneinheitlich, gerade auch, was den Begriff der Handänderung betrifft (Urteil 2C_469/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 2.1).

E. 2.1

In den meisten Kantonen besteht das Steuerobjekt in der zivilrechtlichen Handänderung. Typischerweise knüpfen die Handänderungssteuern primär am Übergang des zivilrechtlichen Eigentums am Grundstück an (vgl. z.B. Art. 241 Abs. 2 des Steuergesetzes des Kantons St. Gallen vom 9. April 1998 [StG/SG; sGS 811.1]; Art. 5 Abs. 1 lit. a des Gesetzes des Kantons Bern vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer [HG/BE; BSG 215.326.2]; Art. 2 Abs. 1 de la Loi vaudoise concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations du 27 février 1963 [LMSD/VD; RSV 648.11]). Ausgangspunkt der steuerlichen Beurteilung sind dann die zivilrechtlichen Verhältnisse, insbesondere die von den Beteiligten abgeschlossenen Verträge (vgl. Urteile 2C_927/2020 vom 20. Dezember 2021 E. 5.2.1; 2C_9/2019 vom 29. Januar 2020 E. 2.4.1; 2C_780/2014 vom 29. April 2015 E. 2.2; 2C_662/2013 vom 2. Dezember 2013 E. 2.1; 2C_628/2013 vom 27. November 2013 E. 2.5.1; je m.w.H.).

E. 2.2

Um Umgehungen zu begegnen, wird in den genannten Kantonen das Hauptsteuerobjekt ("zivilrechtliche Handänderung") regelmässig um wirtschaftliche Ersatztatbestände (zivilrechtlich umschriebene "wirtschaftliche Handänderungen") erweitert (vgl. statt vieler das Urteil 2C_662/2013 vom 2. Dezember 2013 E. 2.1 m.H.; allgemein dazu auch ERNST BLUMENSTEIN/PETER LOCHER, System des schweizerischen Steuerrechts, 8. Aufl. 2023, S. 268 ff.).

Neben dem Übergang des zivilrechtlichen Eigentums am Grundstück

werden somit weitere Vorgänge der Steuer unterworfen, nämlich Rechtsgeschäfte, die es einer Drittperson ermöglichen, über das Grundstück wirtschaftlich "comme le véritable propriétaire" bzw. "wie ein Eigentümer" zu verfügen (Urteil 2C_469/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 2.1 m.H.).

E. 2.3

Steuerobjekt ist also bei beiden Varianten (zivilrechtliche oder wirtschaftliche Handänderungen) prinzipiell die Übertragung eines Rechts (des Eigentums am Grundstück), weswegen die Handänderungssteuern üblicherweise zu den Rechtsverkehrs- oder genauer zu den Rechtsübertragungssteuern gezahlt werden (so schon BGE 111 Ib 6 E. 4.c; vgl. weiter Urteile 2C_9/2019 vom 29. Januar 2020 E. 2.4.1; 2C_643/2017 vom 15. Januar 2019 E. 2.2; 2C_469/2017 vom 1. Dezember 2017; je m.w.H.).

E. 3.1

Gemäss § 1 Abs. 2 des Gesetzes des Kantons Solothurn vom 1. Dezember 1985 über die Staats- und Gemeindesteuern (StG/SO; BGS 614.11) erhebt der Kanton Solothurn eine Handänderungssteuer. Steuerobjekt sind die Handänderungen an Grundstücken (§ 205 Abs. 1 StG /SO; Urteile 2C_853/2018 vom 28. September 2018 E. 3.1; 2C_469/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 2.2.1).

E. 3.1.1

Unter Handänderung wird im Kanton Solothurn jedes Rechtsgeschäft verstanden, mit dem die wirtschaftliche Verfügungsgewalt über ein Grundstück übergeht, d.h. insbesondere durch Kauf, Tausch oder Schenkung eines Grundstückes; durch Übertragung eines Kaufs- oder Rückkaufsrechtes an einem Grundstück sowie durch Verzicht auf die Ausübung eines solchen Rechtes zu Gunsten eines Dritten; durch Eintritt eines Dritten in einen Kaufvertrag über ein Grundstück; durch Übertragung von Beteiligungsrechten an Immobiliengesellschaften (§ 206 Abs. 1 StG /SO; vgl. dazu auch das Urteil 2C_583/2018 vom 1. Dezember 2017 E. 3.1).

E. 3.1.2

Das Steuerobjekt ist somit nicht auf die klassischen zivilrechtlichen Handänderungen (Kauf, Tausch, Schenkung; § 206 Abs. 1 lit. a StG /SO) beschränkt, die zwingend der Eintragung in das Grundbuch bedürfen, damit das Grundeigentum übergeht (Art. 656 Abs. 1 ZGB). Die Verfügungsgewalt über ein Grundstück kann ebenso aufgrund einer wirtschaftlichen Handänderung transferiert werden (so namentlich § 206 Abs. 1 lit. d StG /SO: Übertragung von Beteiligungsrechten an Immobiliengesellschaften; Urteile 2C_9/2019 vom 29. Januar 2020 E. 2.4.2; 2C_853/2018 vom 28. September 2018 E. 3.1; 2C_469/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 2.2.1; 2C_662/2013 vom 2. Dezember 2013 E. 2.1; je m.w.H.).

E. 3.1.3

Allerdings setzen sämtliche der in § 206 StG /SO beispielhaft aufgeführten Tatbestände der solothurnischen Handänderungssteuer voraus, dass wesentliche Teile der Eigentümerbefugnisse vom einen auf das andere Rechtssubjekt übertragen werden (Urteil 2C_662/2013 vom 2. Dezember 2013 E. 2.2 m.H. auf THOMAS A. MÜLLER, Das Steuerobjekt der Handänderungssteuer im Kanton Solothurn im Lichte der Praxis des Kantonalen Steuergerichts, in: Regierungsrat des Kantons Solothurn [Hrsg.], Festgabe Walter Straumann, 2013, S. 439 ff., insb. S. 441). Daraus hat das Bundesgericht

geschlossen, dass die Handänderungssteuer des Kantons Solothurn trotz ihres wirtschaftlichen Fokus als Rechtsübertragungssteuer zu charakterisieren ist (Urteile 2C_9/2019 vom 29. Januar 2020 E. 2.4.2; 2C_662/2013 vom 2. Dezember 2013 E. 2.2).

E. 3.1.4

In Bezug auf das Steuerobjekt unterscheidet sich die Handänderungssteuer im Kanton Solothurn auch von derjenigen im Kanton Graubünden. Diese knüpft alleine an den Übergang der tatsächlichen oder wirtschaftlichen Verfügungsgewalt an, wobei unerheblich ist, wie der betreffende Übergang bewerkstelligt wird - mittels Rechtsgeschäft oder auf andere Weise. Dadurch unterscheidet sich die Bündner Handänderungssteuer nicht nur von den Handänderungssteuern der meisten Kantone, die primär am Eigentumsübergang anknüpfen (vgl. oben E. 2.1 u. 2.2), sondern auch von der Handänderungssteuer des Kantons Solothurn (vgl. oben E. 3.1.1 - 3.1.3) : Deren Steuerobjekt wird zwar ebenfalls "rein wirtschaftlich" umschrieben, setzt aber immerhin ein Rechtsgeschäft voraus, das den Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt bewirkt (Urteil 2C_9/2019 vom 29. Januar 2020 E. 2.4.4).

E. 3.2

Steuersubjekt ist der Erwerber (§ 208 Abs. 1 StG /SO). Gemäss § 209 Abs. 1 StG /SO sind in subjektiver Hinsicht von dieser Steuerpflicht die in § 90 Abs. 1 lit. a, b, c, f, i, i bis und k StG/SO genannten Gemeinwesen, Anstalten und juristischen Personen befreit (Urteil 2C_583/2016 vom 1. Dezember 2017 E. 2.1). Die Bemessungsgrundlage entspricht dem Verkehrswert des Grundstücks zur Zeit der Handänderung (§ 210 Abs. 1 StG /SO). Der Kanton Solothurn kennt einen festen Tarif von 2,2 Prozent (§ 212 Abs. 1 StG /SO; Urteil 2C_469/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 2.2.2).

E. 3.3

Steuerfrei ist eine Handänderung nach § 207 Abs. 1 lit. g StG /SO dann, wenn das erworbene Grundstück als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum dient.

E. 3.3.1

Diese Bestimmung beruht darauf, dass die Stimmberechtigten des Kantons Solothurn am 29. November 2009 die Volksinitiative "Willkommen im Kanton Solothurn - Ja zur steuerfreien Handänderung von selbst genutztem Wohneigentum!" guthiessen. Das Volksbegehren war als ausformulierte Gesetzesinitiative eingereicht worden. Die von den Stimmberechtigten gutgeheissene Vorschrift trat am 1. Januar 2011 in Kraft (Urteil 2C_469/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 2.3.1). Das Nähere zu § 207 Abs. 1 lit. g StG /SO regelte der Regierungsrat in § 63bis Abs. 1 bis 3 der Vollzugsverordnung vom 28. Januar 1986 zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (VV StG/SO; BGS 614.12). Abs. 3 bestimmt, dass die Steuerbefreiung ausgeschlossen ist, "wenn der Erwerber das Grundstück nur teilweise oder nur vorübergehend, in der Regel weniger als ein Jahr, selbst bewohnt" (vgl. dazu auch das Urteil 2C_469/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 2.3.2).

E. 3.3.2

Das Steuergericht hat zur ausschliesslichen Selbstnutzung gemäss § 207 Abs. 1 lit. g StG /SO mehrere Urteile erlassen: Einerseits hat es erwogen, dass die Ausschliesslichkeit von selbst genutztem Wohneigentum dort (noch) bejaht werden könne, wo in einer Liegenschaft ein Mehrgenerationenhaushalt geführt werde. Andererseits hat es eine solche

"Ausschliesslichkeit" unter den folgenden Umständen dann verneint, wenn:

- diverse Miteigentümer eine Liegenschaft über mehrere Geschosse bewohnen, die separate Haushaltführungen möglich machen und als wahrscheinlich erscheinen lassen;
- die Käufer eines Einfamilienhauses ihr Haus mit einer zusätzlichen separaten Wohnung aufstocken, die rund 15 Monate nach dem Kauf fremdvermietet wird;
- ein Zimmer einer Liegenschaft während längerer Zeit über die Plattform airbnb vermietet wird;
- von zwei zusammengebauten Einfamilienhäusern ein Hausteil fremdvermietet wird;
- verschiedene Miteigentümer unterschiedliche Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus bewohnen (vgl. zu diesen Entscheiden www.gerichtsentscheide.so.ch u. E. 3.3 des angefochtenen Urteils).

E. 4

Im hier zu beurteilenden Fall hat sich das Steuergericht auf zwei wesentliche Sachverhalts-Feststellungen gestützt.

E. 4.1.1

Zum einen hat die Vorinstanz festgestellt, der Beschwerdeführer habe per 1. Februar 2019 mit Nutzen und Gefahr eine Liegenschaft gekauft. Auch wenn er von einem Einfamilienhaus spreche, gelte es festzuhalten, dass die Liegenschaft gemäss Schätzungsprotokoll der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) vom 17. Dezember 2015 als Mehrfamilienhaus mit zwei Wohnungen eingeschätzt worden sei (E. 4.1 des vorinstanzlichen Urteils).

E. 4.1.2

Zum anderen ergibt sich aus dem angefochtenen Urteil, den Steuererklärungen 2020 und 2021 des Beschwerdeführers könne entnommen werden, dass er eine der beiden Wohnungen in diesen hier massgeblichen beiden Jahren zum monatlichen Mietzins von Fr. 1'530.- (bzw. Fr.18'960.- p.a.) fremdvermietet habe. Erstmals mit der Replik vor dem Steuergericht habe er zwar vorgebracht, dass die besagte zweite Wohnung von den beiden schulpflichtigen und minderjährigen Töchtern der Ehefrau als Familienwohnung benutzt werde. Dafür habe er indessen keinen Beweis erbracht. Somit sei anzunehmen, dass die Wohnung im Erdgeschoss während der vorliegend entscheiderelevanten Zeitspanne fremdvermietet worden sei, wie der Beschwerdeführer das noch im Rahmen seiner Rekurschrift selbst bestätigt und auch in seinen Steuererklärungen 2020 und 2021 deklariert habe.

E. 4.2

Ausgehend von diesen zwei Sachverhalts-Feststellungen ist die Vorinstanz in ihrer rechtlichen Würdigung zum Schluss gelangt, hier sei dem Beschwerdeführer die Handänderungssteuer zu Recht auferlegt worden.

E. 4.2.1

Das Steuergericht hat erwogen, anders als im Fall von Stockwerkeigentum oder Miteigentum (mit im Grundbuch eingetragener Nutzungs- und Verwaltungsordnung) lasse sich im Fall eines im Alleineigentum befindlichen Mehrfamilienhauses, das teilweise an eine Drittperson vermietet werde, nicht sagen, das Objekt werde insgesamt "ausschliesslich

selbst bewohnt".

Zudem könne gemäss § 63bis Abs. 3 VV StG/SO eine Wohnung nur dann als ausschliesslich selbst genutzt erachtet werden, wenn der Käufer eines Grundstücks in der Regel innert einem Jahr seit Vertragsschluss dort Wohnsitz nehme. Gründe für ein Abweichen von dieser Frist seien vorliegend nicht geltend gemacht oder ersichtlich. Sollten die minderjährigen Töchter der Ehefrau effektiv - wie vom Beschwerdeführer dargetan - im Jahr 2022 in die erwähnte Wohnung eingezogen sein, so wäre damit die Jahresfrist längstens abgelaufen.

E. 4.2.2

Diese Beurteilung steht im Einklang mit der Praxis des Steuergerichts zu § 207 Abs.1 lit. g StG /SO. Namentlich hat dieses ein dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum unter den folgenden, mit der hier massgeblichen Situation zumindest ähnlichen Umständen verneint: wenn die Käufer eines Einfamilienhauses ihr Haus mit einer zusätzlichen separaten Wohnung aufstocken, die rund 15 Monate nach dem Kauf fremdvermietet wird oder wenn von zwei zusammengebauten Einfamilienhäusern ein Hausteil fremdvermietet wird (vgl. oben E. 3.3.2).

E. 5

Weiter hat die Vorinstanz erwogen, wenn der Ausnahmetatbestand von § 207 Abs. 1 lit. g StG /SO (zusammen mit § 63bis Abs. 3 VV StG/SO) nicht als erfüllt erachtet werden könne, so bleibe nur noch die Möglichkeit, die volle Handänderungssteuer (auf dem Verkehrswert der gesamten Liegenschaft) zu erheben. Es scheide aus, die Steuer nur auf den fremdvermieteten Teil des Grundstücks zu berechnen. Dagegen macht der Beschwerdeführer vor Bundesgericht geltend, die ihm auferlegte Handänderungssteuer sei aufzuheben und diese Steuer nur auf dem vermieteten Teil der Liegenschaft zu erheben.

E. 5.1

Vorab wendet er sich gegen die Sachverhalts-Feststellungen des Steuerrekursgerichts: Das Gericht verkenne die notorische Tatsache, dass die minderjährigen Kinder bei der genannten Adresse angemeldet seien. Die Wohnsitzbestätigung werde nachgereicht. Der Grund, warum die Kinder erst später in die Wohnung gekommen seien, sei auf die Hochzeit und den Schulwechsel zurückzuführen. Der Einzug der Kinder sei aber bereits im Kaufzeitpunkt geplant gewesen.

Mit diesen Einwendungen gelingt es dem Beschwerdeführer aber nicht, die Sachverhalts-Feststellungen des Steuergerichts - wie das erforderlich wäre (vgl. oben E. 1.3) - als geradezu offensichtlich unrichtig erscheinen zu lassen. Daraus ergibt sich nichts, aufgrund dessen das Bundesgericht an die vorinstanzlichen Feststellungen nicht gebunden wäre.

E. 5.2

Gegen die rechtliche Würdigung des Steuergerichts macht der Beschwerdeführer vorab geltend, die Verweigerung der (zumindest teilweisen) Steuerbefreiung ihm gegenüber verstosse gegen den Willen des Gesetzgebers. Dieser habe mit der Regelung in § 206 und 207 Abs. 1 lit. g StG /SO bzw. mit der Steuerbefreiung von selbstgenutztem Wohneigentum den Eigentumserwerb zu Wohnzwecken - insbesondere für junge Familien - fördern wollen. Die im konkreten Fall vorgenommene Besteuerung des gesamten Verkehrswerts der Liegenschaft verstosse somit gegen Sinn und Zweck dieser Regelung. Stattdessen sei eine

bürgerfreundliche Auslegung angezeigt.

E. 5.2.1

Einer solchen Argumentation wäre nur dann zu folgen, wenn der Beschwerdeführer dartun könnte, dass die vorinstanzliche Auslegung der kantonalrechtlichen Bestimmungen im Steuergesetz und der Vollzugsverordnung als geradezu willkürlich einzustufen wäre (vgl. oben E. 1.2.2). Das gelingt ihm jedoch nicht, soweit seine Ausführungen überhaupt der qualifizierten Rüge- und Begründungspflicht gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG zu genügen vermögen (vgl. oben E. 1.2 einl. u. 1.2.3).

E. 5.2.2

Eine willkürliche Anwendung der massgeblichen Bestimmungen ist umso weniger ersichtlich, als das Steuergericht zum Gesetzeszweck (unter Berufung auf die Botschaft des Regierungsrats vom 27. Januar 2009, RRB Nr. 2009/146) Zweierlei erwogen hat: Einerseits sei zwar unbestritten, dass mit der Initiative der Eigentumswerb gefördert werden sollte; die Initiative habe sich aber nicht speziell an junge Familien gerichtet, sondern generell an Personen, die sich einen Eigentumswerb nur knapp leisten können. Dazu zählten junge Familien genauso wie z.B. ältere Personen. Klarerweise sei die Initiative nicht auf den Erwerb von Mehrfamilienhäusern ausgerichtet gewesen, sondern auf denjenigen eines selbstbewohnten Einfamilienhauses. Ausdrücklich sei in der Abstimmungszeitung festgehalten worden, dass für Ferienwohnungen oder Liegenschaften, die nur vorübergehend oder teilweise selbst bewohnt werden (Mehrfamilienhaus oder Geschäftshaus mit Wohnung) keine Steuerbefreiung gewährt werden könne.

Andererseits hat sich die Vorinstanz (insb. unter Berufung auf BGE 131 II 6 u. 124 II 377) im hier massgeblichen konkreten Einzelzusammenhang auf das allgemeine Prinzip berufen dürfen, dass Steuerbefreiungstatbestände nach herrschender Rechtsprechung, gerade auch mit Rücksicht auf den verfassungsmässigen Grundsatz der Allgemeinheit der Steuern (Art. 127 Abs. 2 BV), eher restriktiv zu handhaben sind.

E. 5.3

Weiter beruft sich der Beschwerdeführer auf das verfassungsmässige Rechtsgleichheitsgebot von Art. 8 Abs. 1 BV . Bei Stockwerkeigentum oder Miteigentum mit angemerkter Nutzungsordnung werde die teilweise Steuerbefreiung gewährt. Aber auch er nutze seine Wohnung ausschliesslich selbst, während der Mieter nur die räumlich abgegrenzte Wohnung benützen dürfe. Wenn er nun jedoch sogar für die unbestritten dauernd und ausschliesslich selbstgenutzte Erstwohnung besteuert werde, so werde er in unsachlicher bis willkürlicher Weise gegenüber Stockwerkeigentümern, sondern nutzungsberechtigten Miteigentümern oder Alleineigentümern benachteiligt. Deshalb sei er zumindest insofern von der Handänderungssteuer auf der von ihm selbstbewohnten Liegenschaft zu befreien, d.h. es sei höchstens eine anteilmässige Handänderungssteuer zu erheben und zwar maximal auf dem Wert der Einliegerwohnung.

Dagegen hat sich das Steuergericht jedoch willkürfrei auf den Regierungsrat berufen dürfen, für den es klar war, dass eine Steuerbefreiung ausgeschlossen ist, wenn der Erwerber das Grundstück nur teilweise selbstbewohnt und es im Übrigen vermietet. Die Verhältnisse zwischen dem Mehrfamilienhausbesitzer mit Fremdvermietung einerseits und dem Stockwerkeigentümer bzw. dem Miteigentümer mit eingetragener Nutzungs- und Verwaltungsordnung andererseits sind ungleich, erstreckt sich das Eigentum des Ersteren

doch auf Teile der Liegenschaft, die er nicht ausschliesslich selbst bewohnt (vgl. auch RRB Nr. 2009/146, Ziff. 6.1).

E. 5.4

Kein anderes Ergebnis rechtfertigt sich aufgrund des weiteren Arguments des Beschwerdeführers: Die Vorinstanz habe erwogen, dass eine anteilige Steuerbefreiung nicht möglich sei, da eine solche im Gesetz nicht vorgesehen sei. Dem sei entgegenzuhalten, dass § 51 Abs. 2 StG /SO unter der Grundstückgewinnsteuer für den Steueraufschub bei der Ersatzbeschaffung des Eigenheims einen anteilmässigen Aufschub vorsehe. Dasselbe müsse auch hier gelten.

Vom Ansatz her rechtfertigt sich jedoch eine Gleichstellung der Verhältnisse bei der Grundstückgewinnsteuer und der Handänderungssteuer im hier zu beurteilenden Zusammenhang nicht (vgl. wiederum RRB Nr. 2009/146 Ziff. 6.1, wo eine Analogie ausdrücklich verneint wird). Eine solche Argumentation ist nicht geeignet, die vorinstanzliche Auslegung der kantonalrechtlichen Bestimmungen als willkürlich erscheinen zu lassen.

E. 5.5

Im Übrigen kann dem Beschwerdeführer auch dort nicht gefolgt werden, wo er eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs geltend macht, insbesondere einen Verstoß des Steuergerichts gegen die Pflicht zu einer genügenden Begründung des hier angefochtenen Urteils. Die massgeblichen Argumente, die zur Abweisung der Beschwerde geführt haben, gehen aus diesem Urteil mit hinreichender Klarheit hervor.

III. Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen und wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen (vgl. Art. 65 f. u. 86 BGG).

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