

# LU\_GERICHTE A 91 53 vom 8. Mai 1992

LU Gerichte, 1992-05-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_A\\_91\\_53](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_A_91_53)

FR: LU\_GERICHTE A 91 53 du 8 mai 1992

IT: LU\_GERICHTE A 91 53 del 8 maggio 1992

## Regeste

§ 12 Abs. 1 HStG. Revision des Veranlagungsentscheides. Ist der Veranlagungsbehörde bekannt, dass der verkündete Kaufpreis nicht sämtliche Leistungen des Erwerbers wiedergibt, und erhebt sie die Handänderungssteuer dennoch nur auf dem verkündeten Preis und nicht auf sämtlichen Leistungen des Erwerbers, liegt ein Veranlagungsfehler vor, der nicht einer Revision gemäss §12 HStG zugänglich ist. | Handänderungssteuer

## Erwägungen

### E. 1

a) Gemäss § 2 Ziff. 1 HStG unterliegt der Übergang des Eigentums an einem Grundstück der Handänderungssteuer. Diese beträgt 1,5 % des Handänderungswertes (§ 6 HStG). Der Handänderungswert besteht «aus sämtlichen Leistungen des Erwerbers» (§ 7 Abs. 1 HStG). Steuerpflichtig ist der Erwerber (§ 4 Abs. 1 HStG). Nach konstanter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist in Fällen, in denen gleichzeitig mit dem Grundstückserwerb die Erstellung eines Hauses vereinbart wird, oder in denen der Wille des Käufers auf den Erwerb eines schlüsselfertigen Hauses gerichtet ist, über das Land und die zu erstellenden Bauten jedoch separate Verträge abgeschlossen werden, die Handänderungssteuer von der Summe von Landpreis und Werklohn zu erheben. In solchen Fällen steht der Werklohn mit der Handänderung in einem ursächlichen Zusammenhang. Der Kauf- und Werkvertrag hängen nämlich so voneinander ab, dass es ohne den einen nicht zum Abschluss des anderen gekommen wäre. Zudem kommt das Geschäft als ganzes im Ergebnis dem Verkauf eines fertigen Hauses gleich (LGVE 1986 II Nr. 11; Urteile St. und H. & Kon. vom 6.8.1990 sowie H. vom 19.8.1991; vgl. Botschaft des Regierungsrates vom 15.10.1982 zu einem neuen Handänderungssteuergesetz, in: Verhandlungen des Grossen Rates 1982 [S. 915] und 1983 [S. 265f. und 406]; vgl. Steuer Revue 1987 S. 167 betr. § 181 ZH-StG; ferner: Schwarz, Die Handänderungssteuer im Kanton Graubünden, Zürich 1985, S. 194). Diese Praxis hat das Bundesgericht wiederholt als nicht willkürlich bezeichnet (vgl. BG-Urteil B. vom 24.4.1990; ferner: BGE 91 I 173 ff., sowie die in LGVE 1986 II Nr. 11 zitierten Fundstellen). Dies gilt selbst dann, wenn die Parteien des Kauf- und Werkvertrages nicht dieselben sind; Voraussetzung ist lediglich, dass die wirtschaftliche Betrachtungsweise im Gesetz verankert ist (BGE 91 I 176 f.). Das Luzerner Handänderungssteuergesetz erfüllt diese Voraussetzung (vgl. § 2 Ziff. 3 HStG). Ein relevanter innerer Zusammenhang kann auch bestehen, wenn ein Generalunternehmervertrag erst nach Abschluss des Kaufvertrages unterzeichnet wird (vgl. Schwarz, a.a. O., S. 195). b) Die Veranlagungsbehörde hebt eine rechtskräftige Steuerfestsetzung auf und erlässt einen neuen Veranlagungsentscheid, wenn sich nachträglich herausstellt, dass die Veranlagung auf unvollständigen oder unrichtigen Berechnungsgrundlagen beruht. Der Anspruch auf Revision erlischt ein Jahr nach Kenntnis

des Revisionsgrundes, spätestens aber fünf Jahre nach Rechtskraftbeschreitung der Steuerfestsetzung (§ 12 Abs. 1 und 2 HStG).

## E. 2

Nach Auffassung der Kantonalen Steuerverwaltung ist für den Revisionsanspruch entscheidend, in welchem Zeitpunkt der Beschwerdegegner vom Werkvertrag Kenntnis erhalten hat, wobei sie hier mit dem Beschwerdegegner auf ihre Mitteilung vom 13. August 1990 abstellt. Diesfalls wäre mit der Revisionsverfügung vom 6. September 1990 die Einjahresfrist von § 12 Abs. 2 HStG gewahrt. Hiergegen wenden die Beschwerdeführer im wesentlichen ein, es liege überhaupt kein Revisionsgrund vor. Der Beschwerdegegner habe vielmehr bereits im Zeitpunkt der Veranlagung am 14. März 1986 gewusst, dass der verurkundete Zeitwert von Fr. 300 000.- als Berechnungsgrundlage unrichtig sei. Eine infolge unrichtiger Gesetzesanwendung fehlerhafte Verfügung könne indes nicht auf dem Wege der Revision richtiggestellt werden. Die Steuerverfügung vom 14. März 1986 basierte auf der Handänderungsanzeige des Grundbuchamtes vom 12. März 1986. Da seitens der Beschwerdeführer dem Sinne nach vorgebracht wurde, bereits aus jener Anzeige sei die Unrichtigkeit des verurkundeten Zeitwertes als Berechnungsgrundlage hervorgegangen, hat das Gericht eine Kopie jener Anzeige einverlangt. In seiner Anzeige hatte das Grundbuchamt die Kaufsumme (Vertragssumme) nicht genannt, obwohl im Kaufvertrag ein Kaufpreis von Fr. 300 000.- erwähnt ist, sondern auf ein Beiblatt verwiesen. Dieses bestand aus den Seiten 10 und 11 des Kaufvertrages und gab die Vertragsbestimmungen Ziffer 1 bis 8 wieder, somit auch die im Sachverhalt wiedergegebene Vertragsbestimmung Ziffer 4. Demnach steht fest, dass der Beschwerdegegner bereits im Zeitpunkt der Veranlagung am 14. März 1986 wusste, dass der verurkundete Kaufpreis lediglich den Zeitwert der im Bau befindlichen Eigentumswohnung wiedergab, und dass die Fertigstellung der Wohnung Gegenstand einer separaten Vereinbarung sein würde. Es war daher behördlicherseits bekannt, dass der verurkundete Kaufpreis nicht «sämtliche Leistungen des Erwerbers» im Sinne von § 7 Abs. 1 HStG wiedergab. Weshalb es der Beschwerdegegner dennoch unterliess, die vorbehaltene separate Vereinbarung einzufordern oder zumindest danach zu forschen, und er es vorzog, lediglich den Zeitwert als Berechnungsgrundlage für die Handänderungssteuer einzubeziehen, ist zwar unerfindlich, mag aber dahinstehen. Die Umstände lassen jedenfalls nicht zugunsten des Beschwerdegegners annehmen, die Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Berechnungsgrundlage habe sich erst nachträglich herausgestellt. Sie war vielmehr bereits im Veranlagungszeitpunkt offenkundig. Wie die Beschwerdeführer zu Recht geltend machen, hätte bei pflichtgemässer Prüfung der vorhandenen Akten jeder sorgfältig handelnde Sachbearbeiter erkannt, dass der verurkundete Zeitwert in keinem Fall sämtlichen Leistungen der Erwerber entsprechen konnte. Eine neue 5 ½-Zimmer-Wohnung mit Garage, Hobby-Raum und Abstellplatz hätte man im Jahre 1985 auch in der Gemeinde X nicht für Fr. 300 000.- erwerben können. War nach dem Gesagten dem Beschwerdegegner bereits im Zeitpunkt der Steuerverfügung vom 14. März 1986 die Unvollständigkeit bzw. Unrichtigkeit der Berechnungsgrundlagen bekannt, fehlen die gesetzlichen Voraussetzungen, um den Veranlagungsentscheid nach § 12 Abs. 1 HStG zu revidieren. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde.

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