

LU_GERICHTE A 92 225 vom 1. Dezember 1993

LU Gerichte, 1993-12-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_A_92_225

FR: LU_GERICHTE A 92 225 du 1 décembre 1993

IT: LU_GERICHTE A 92 225 del 1 dicembre 1993

Regeste

§ 7 Abs. 3 HStG. Landwirtschaftliches Grundstück. Bei der Auslegung des Begriffs des landwirtschaftlichen Grundstücks ist auf die in der Rechtsprechung zu Art. 620 ZGB, Art. 6 EGGund Art. 218 OR entwickelten Kriterien abzustellen. Somit liegt kein landwirtschaftliches Grundstück vor, wenn der innere Wert nicht der tatsächlich vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungsart entspricht, wie beispielsweise bei baureifem Land. | Handänderungssteuer

Erwägungen

E. 2

Streitig ist, ob die vom Beschwerdeführer übernommenen Liegenschaften landwirtschaftliche Grundstücke im Sinne von Art. 620 ZGB darstellen. Würde dies zutreffen, wäre die von ihm geschuldete Handänderungssteuer nach § 7 Abs. 3 HStG vom zivilrechtlichen Anrechnungswert zu bemessen. Zu prüfen bleibt zunächst, was unter dem Begriff eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Sinne von § 7 Abs. 3 HStG zu verstehen ist. Damit ist ein landwirtschaftliches Gewerbe gemeint, wie es begrifflich in Art. 620 Abs. 1 ZGB umschrieben wird und der wie folgt lautet: Befindet sich in der Erbschaft ein landwirtschaftliches Gewerbe, das eine wirtschaftliche Einheit bildet und eine ausreichende landwirtschaftliche Existenz bietet, so ist es, wenn einer der Erben sich zu dessen Übernahme bereit erklärt und als hierfür geeignet erscheint, diesem Erben zum Ertragswert auf Anrechnung ungeteilt zuzuweisen. Das bäuerliche Erbrecht ist als Sonderrecht nicht ausdehnend auszulegen, sondern geht nur vor, wenn seine Voraussetzungen klar gegeben sind (BGE 107 II 321 Erw. 3). Es will dazu beitragen, einen gesunden und leistungsfähigen Bauernstand zu erhalten, bestehende landwirtschaftliche Betriebe vor der Zersplitterung und die Bauern vor Überschuldung zu bewahren (BGE 107 II 320 mit Hinweisen; Tuor/Picenoni, N 12 der Vorbemerkungen zu Art. 620 ZGB; Studer, Die Integralzuweisung landwirtschaftlicher Gewerbe nach der Revision des bäuerlichen Zivilrechts von 1972, Diss. Fribourg 1975, S. 44 ff.; Neukomm/Czettler, Das bäuerliche Erbrecht, 5. Aufl., S. 14 ff.). Den gleichen Zweck verfolgen auch die Bestimmungen des EGG (vgl. dazu BGE 110 II 493). Zur Auslegung des Begriffes des landwirtschaftlichen Grundstücks gemäss § 7 Abs. 3 HStG kann daher die bundesgerichtliche Rechtsprechung herangezogen werden.

E. 3

a) In einem Grundsatzurteil (BGE 50 II 329) erkannte das Bundesgericht die Tatsache allein, dass ein Grundstück im Zeitpunkt der erbrechtlichen Teilung landwirtschaftlich «bebaut» bzw. genutzt werde, genüge noch nicht, um es als landwirtschaftlich im Sinne des Art. 620 ZGB zu betrachten. Der landwirtschaftliche Betrieb müsse der Beschaffenheit und Lage des Grundstücks dauernd entsprechen. Liege es in einem Industrie- oder Baugebiet und übersteige infolgedessen sein Verkehrswert den Ertragswert dermassen, dass es

vernünftigerweise nicht mehr landwirtschaftlich weiterbetrieben werden dürfe, sei es als Bauland zu qualifizieren. Diese Abgrenzung wurde in BGE 83 II 113 Erw. 4 durch die Feststellung relativiert, dass es für den landwirtschaftlichen Charakter genügen müsse, wenn keine Umstände vorlägen, die die bestimmte Erwartung begründeten, das Grundstück werde in den nächsten Jahren zu andern als landwirtschaftlichen Zwecken verwendet. Die blossе Möglichkeit, dass es in absehbarer Zeit von der fortschreitenden Ausdehnung des Baugebietes erfasst werden könnte, täte dem landwirtschaftlichen Charakter keinen Abbruch. Der Begriff des Gewerbes (BGE 89 II 18 Erw. I a) umschreibe nicht eine Berufstätigkeit, weshalb es nicht darauf ankomme, ob der Erblasser zu Lebzeiten sein Gut als Landwirt bearbeitet habe, sondern meine die materielle Grundlage für die Ausübung einer solchen Tätigkeit, d. h. das Unternehmen im objektiven Sinne als Inbegriff aller Betriebseinrichtungen. Dazu gehöre eine Gesamtheit von Land und Gebäuden, die der Gewinnung und Verwertung organischer Stoffe des Bodens dienen und einen Betrieb bildeten. b) Im Zusammenhang mit der Abgrenzung des Baulandes vom landwirtschaftlichen Gewerbe ist auch die - nicht das bauerliche Erbrecht betreffende - Rechtsprechung des Bundesgerichts zu beachten, namentlich diejenige zu den Bestimmungen des EGG und zu Art. 218 OR, welcher Sperrfristen für die Veräusserung von landwirtschaftlichen Grundstücken vorsieht. BGE 92 I 339 Erw. 4 (bestätigt in BGE 93 I 602 Erw. 6) definierte «Bauland» als Grundstücke, die nach den objektiven Verhältnissen sofort überbaut werden können. Der das Vorkaufsrecht für landwirtschaftliche Gewerbe nach Art. 6 EGG betreffende BGE 97 II 285 erblickt das ausschlaggebende Beurteilungskriterium nicht in der Nutzungsart, weil auch ein nicht landwirtschaftlich genutztes Grundstück landwirtschaftlichen Charakter haben könne, wenn es sich in einer rein bauerlichen Umgebung befinde und der wirkliche, dauernde Wert des Landes durch die Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bestimmt werde. Entspreche umgekehrt der innere Wert nicht der tatsächlich vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungsart, so werde der eigentliche Charakter des Landes nicht durch seine landwirtschaftliche Nutzung geprägt, wie vor allem bei baureifem Land, das lediglich auf Zusehen hin noch landwirtschaftlich bewirtschaftet werde. Sodann wurde in diesem Entscheid der Umstand, dass der Preis des Landes ein Vielfaches des Ertragswertes betrug, als ein Indiz dafür angesehen, dass sich der wirkliche Wert der betroffenen Parzelle nicht in deren landwirtschaftlichen Nutzung erschöpft (BGE 97 II 286). c) Das Bundesgericht hat in jüngster Zeit verschiedentlich festgehalten, dass die Zuweisung, die ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück in der Zonenordnung erfahre, ein wesentliches Kriterium zur Beurteilung seiner künftigen Verwendung darstelle (BGE 113 II 136 ff. Erw. 5 a und 488 Erw. 6 a, 111 II 326). Der Änderung bzw. Neufestlegung der Nutzung durch Planungsmassnahmen komme besonders dann grosses Gewicht zu, wenn sie sich auf das am 1. Januar 1980 in Kraft getretene RPG abstützten. Die planerischen Massnahmen beruhten auf prognostischen Annahmen über die Nutzung des fraglichen Landes und trugen Gegebenheiten wie der geographischen Lage, der Eignung für eine bestimmte Nutzung, der bestehenden Erschliessung und den vorhandenen Infrastrukturen, aber auch den legitimen Bedürfnissen im einzelnen sowie des Gewerbes, der Industrie und des Wohnungswesens Rechnung. Die Nutzungsplanung richte sich nicht nach den Markterwartungen, sondern beeinflusse den Markt, indem sie Zonen festlege, in denen gebaut werden dürfe oder für die ein Bauverbot bestehen solle. Der Nutzungsplan bestimme, welche landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Eindämmung des Siedlungsgebietes im öffentlichen Interesse geschont und welche für die Überbauung freigegeben werden sollen. Am rechtskräftigen

neuen Zonenplan orientiere sich alsdann der Markt mit der Folge, dass für die in den Landwirtschafts- und Schutzzonen gelegenen Flächen der Nachfragedruck nachlasse, während er sich um so stärker auf die eingezonte Baulandreserve auswirke (BGE 113 II 137). Die Zoneneinteilung neurechtlicher Nutzungspläne bleibe regelmässig über viele Jahre hinweg gültig. Zwar seien die kantonalen Richtpläne, welche die Raumplanung in den Grundzügen festlegten und wegweisend für die kommunale Nutzungsplanung seien, gemäss Art. 9 Abs. 3 RPG in der Regel alle zehn Jahre einer gesamthaften Überprüfung zu unterziehen, doch sei Voraussetzung dafür, dass sich die Verhältnisse erheblich geändert hätten oder dass gewichtige Gründe tatsächlicher oder rechtlicher Natur für eine Anpassung gegeben seien. Hinsichtlich eingezonter, jedoch noch landwirtschaftlich genutzter Grundstücke dürfe im allgemeinen angenommen werden, dass sie unter dem Einfluss des erhöhten Nachfragedruckes, aber auch der sich ebenfalls am Nutzungsplan orientierenden Erschliessung bzw. Infrastrukturanpassung innerhalb einer fünfzehnjährigen Zeitspanne (vgl. Art. 15 RPG) für die Landwirtschaft verloren gingen. Landwirtschaft werde auf solchen Flächen gewissermassen nur noch auf Zusehen hin betrieben (BGE 113 II 488 Erw. 6 a mit Hinweis). Das Raumplanungsgesetz, welches Bund, Kantone und Gemeinden in umfassender Weise zur Raumplanung verpflichtet (Art. 2 RPG) und hiefür verbindliche Grundsätze insbesondere zur Schonung der Landwirtschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG) und zur Begrenzung der Ausdehnung des Siedlungsgebietes (Art. 3 Abs. 3 RPG) aufstellt, verlangt eine Ordnung durch Nutzungspläne, welche vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen auszuscheiden haben (Art. 14 RPG). Das Bundesrecht stellt für die Bauzonen Mindestanforderungen auf (BGE 115 I a 338 Erw. 4), indem es vorschreibt, dass diese Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 RPG), wogegen die Landwirtschaftszonen Land umfassen, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll (Art. 16 RPG). Land, das den gesetzlichen Voraussetzungen entspricht, gehört laut BGE 115 I a 338 Erw. 4 grundsätzlich in eine Bauzone, sofern es nicht als Folge der Abwägung aller für die Raumplanung massgebenden Zielsetzungen, insbesondere aus ortsplannerischen Erwägungen, ganz oder teilweise einer Nichtbauzone zuzuweisen ist (vgl. dazu BGE 114 I a 368 Erw. 4; 113 I b 230 Erw. 2 e; 113 I a 461 Erw. 5 a). Den Begriff der Bauzone nach Art. 15 RPG, wie er mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes auf den 1. Januar 1980 zum Zweck der haushälterischen Nutzung des Bodens von Bundesrechts wegen eingeführt wurde und an den die Kantone gebunden sind, hat das Bundesgericht unlängst ebenfalls auf den Bereich des EGG ausgedehnt mit der Begründung, eine solche Angleichung erweise sich mit Blick auf die Einheit der Rechtsordnung als wünschenswert und bei der Auslegung eines auf die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes ausgerichteten Gesetzes geradezu als geboten (BGE 115 II 172 Erw. 7 b). Die gleichen Überlegungen haben auch ihre Gültigkeit im Rahmen der Unterscheidung zwischen Bauland und landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 620 ZGB und § 7 Abs. 3 HStG.

E. 4

a) Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat die von der Gemeindeversammlung X beschlossene Totalrevision des Zonenplanes und des kommunalen Bau- und Zonenreglementes genehmigt. Der Zonenplan ist ein Nutzungsplan nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz und für jedermann verbindlich (§ 15 PBG). Die Gemeinden sind verpflichtet, Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente zu erlassen, wobei die Pläne und Vorschriften nicht weniger streng als die gesetzlichen Minimalvorschriften sein dürfen (§

34 PBG). Sie ordnen in den Zonenplänen die zulässige Nutzung ihres Gebietes und scheiden insbesondere Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen aus (§ 35 Abs. 1 und 2 PBG). Zonenpläne unterliegen nach der Vorprüfung durch das Baudepartement (§ 19 Abs. 1 PBG) der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit (§ 61 PBG) und der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (§ 63 Abs. 1 PBG). Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft (§ 64 Abs. 2 PBG).

b) Der vom Beschwerdeführer geerbte Betrieb besteht aus mehreren Grundstücken, deren Ertragswert laut Bericht des Schweizerischen Bauernsekretariats vom 28. November 1990 total Fr. 106 400.-beträgt. Nach der Veranlagungsverfügung sind es insgesamt 15 Parzellen. Diese liegen gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde X teilweise in der Bauzone und zum überwiegenden Teil in der Landwirtschaftszone. Gemäss den unbestrittenen Angaben in der Veranlagungsverfügung, die ihrerseits auf dem amtlichen Bericht des Schatzungsamtes beruhen, verteilen sich die Grundstückflächen folgendermassen: Parzelle Landwirtschaftszone Wohn-/Gewerbezone Industriezone Nr. 1 18 458 m² 2 880 m² (II.E) Nr. 2 9 790 m² 7 664 m² Nr. 3 15 181 m² (II.E) übrige 65 353 m² Total 93 601 m² 25 725 m² Zu den Bauzonenarten gehören u. a. die Wohn-, die Industrie- und die Gewerbezone (§§ 44, 47 und 48 PBG). Somit sind im neuen Zonenplan insgesamt 25 725 m² der Bauzone zugewiesen, während der überwiegende Teil der umstrittenen Grundstücke in die Landwirtschaftszone eingeteilt ist.

c) Dieser zonenmässigen Zuordnung kommt im vorliegenden Fall starkes Gewicht zu. Dies um so mehr, als der erst kürzlich einer Totalrevision unterzogene Zonenplan der Gemeinde X die Mindestvorschriften des seit 1980 geltenden Raumplanungsgesetzes des Bundes als auch des kantonalen PBG vom 7. März 1989 zu beachten hatte. Im Lichte der dargelegten Grundsätze laut der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Erw. 3) sind die in der Bauzone gelegenen Parzellen als Bauland zu qualifizieren. Ihnen geht, unabhängig davon, dass sie gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt werden, der eigentliche landwirtschaftliche Charakter ab. Dies erhellt auch daraus, dass das Kantonale Schatzungsamt allein für das Gebäudegrundstück Nr. 2 im Ausmass von 7664 m² einen unbestrittenen Verkehrswert von Fr. 2 368 500.- ermittelt hat, während das Schweizerische Bauernsekretariat den entsprechenden Ertragswert auf bloss Fr. 60 600.- festlegte. Der Verkehrswert übertrifft somit den Ertragswert um nahezu das Vierzigfache, was rechtsprechungsgemäss aufzeigt, dass der innere wahre Wert des Bodens nicht durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt wird, sondern durch den erhöhten marktwirtschaftlichen Nachfragedruck auf Baulandreserven. Dies wird denn auch durch die Feststellungen des Beschwerdegegners in seiner Vernehmlassung untermauert. Danach befindet sich das Wohnhaus mit den Ökonomiegebäuden in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone II. Etappe. Das betreffende Gebiet ist zufolge seiner zentralen Lage voll erschlossen und damit baureif. Auf dem Nachbargrundstück soll in absehbarer Zeit im Rahmen eines Gestaltungsplanes eine Gesamtüberbauung realisiert werden. Der Beschwerdegegner geht nach seinen unbestritten gebliebenen Ausführungen davon aus, dass das Grundstück Nr. 2 wenigstens teilweise inskünftig einem anderen Verwendungszweck zugeführt werde, zumal die Gebäulichkeiten bereits zu Lebzeiten des Erblassers nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden seien. Zudem weist die Steuerverwaltung zu Recht darauf hin, dass sich der nicht landwirtschaftliche Charakter ebenfalls aus der Schatzungsanzeige ergibt, worin es unter der «Objektart» mit dem Code 10 figuriert, welcher für «nicht landwirtschaftliche Grundstücke» gilt. Ferner gehören zu den Parzellen Nrn. 1 und 3 noch insgesamt 18 061 m² Wiesland, welches der Industriezone II. Etappe zugeordnet ist. Dazu hält der

Beschwerdegegner in seiner Vernehmlassung fest, die Gemeindeversammlung habe die Fertigstellung der Industriestrasse «Teilstück K-Strasse bis zu N» beschlossen, den entsprechenden Sonderkredit gesprochen und das Projekt «vor kurzem» dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. Der Baubeginn sei Ende 1993 evtl. Frühjahr 1994 vorgesehen. Mit der Fertigstellung dieses Teilstückes sei das gesamte Industriegebiet der Gemeinde X erschlossen, und das zur Liegenschaft gehörende Industrieland erlange Baureife. Diese Entwicklung verdeutlicht klar, dass das in der Industriezone befindliche Land nicht landwirtschaftlichen Charakter im Sinne der Rechtsprechung hat, sondern als Bauland zu qualifizieren ist, für welches die bestimmte Erwartung besteht, dass es in den nächsten 15 Jahren überbaut werden kann. d) Die Vorbringen des Beschwerdeführers vermögen zu keiner andern Betrachtungsweise zu führen. Entgegen seiner Meinung ist für die Beurteilung des landwirtschaftlichen Charakters die Zuordnung eines Teils der Grundstücke in die Industrie- und Bauzone nicht unerheblich (vgl. Erw. 3 c). Die Ausscheidung eines Grundstücks im Zonenplan ist nach der Bundesgerichtspraxis ein gewichtiges Indiz, ist aber für den Richter nicht absolut verbindlich. Dieser hat anhand der konkreten Gegebenheiten für die einzelnen Grundstücke zu prüfen, ob sich nicht allenfalls eine vom Plan abweichende Prognose aufdrängt, wie etwa aufgrund der voraussichtlichen Nachfrage, der Erschliessung und planerischer Massnahmen. Für eine abweichende Beurteilung von derjenigen im Zonenplan besteht im vorliegenden Fall kein Grund, nachdem der neue Plan erst seit gut einem Jahr in Kraft steht. Aber auch die vom Beschwerdegegner aufgezeigte Entwicklung spricht eindeutig gegen den landwirtschaftlichen Charakter des der Industrie- und der dreigeschossigen Wohn-/Gewerbezone zugeteilten Bodens (vgl. dazu insbesondere BGE 113 II 484). Fehl geht sodann die Auffassung, die Frage nach der Qualifikation des landwirtschaftlichen Charakters stelle sich gar nicht, weil der Erblasser durch seine letztwillige Verfügung bestimmt habe, dass sämtliche Grundstücke als landwirtschaftliche zu qualifizieren und daher zum Ertragswert zuzuweisen seien. Ob das Kriterium des landwirtschaftlichen Charakters erfüllt ist, beurteilt der Richter - wie die übrigen Voraussetzungen von Art. 620 ZGB - frei (BGE 116 II 38 Erw. 5 a, 83 II 112 Erw. 4). Subjektive Faktoren, so etwa der Gebrauch, den der Ansprecher des landwirtschaftlichen Gewerbes vom fraglichen Grundstück machen würde, wenn er es zum Ertragswert zugewiesen erhielte, sind unerheblich (BGE 113 II 489 Erw. 6 a i. f.). Ist nach dem Gesagten einem wesentlichen Teil der übernommenen Grundstücke der landwirtschaftliche Charakter abzusprechen, so liegt kein landwirtschaftliches Grundstück im Sinne des Art. 620 ZGB vor. Somit braucht nicht weiter geprüft zu werden, ob die übrigen Voraussetzungen nach Art. 620 ZGB (wirtschaftliche Einheit und ausreichende Existenz) gegeben sind oder nicht.

E. 5

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die Voraussetzung zur Anwendung von § 7 Abs. 3 HStG und damit zur Berechnung der Handänderungssteuer nach dem geschätzten Ertragswert des Betriebes nicht erfüllt ist.

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