

LU_GERICHTE JK 99 312 vom 11. November 2000

LU Gerichte, 2000-11-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_JK_99_312

FR: LU_GERICHTE JK 99 312 du 11 novembre 2000

IT: LU_GERICHTE JK 99 312 del 11 novembre 2000

Regeste

Art. 954 ZGB; § 23 GBG; § 2 Ziff. 1 GBGT; §§ 8 Abs. 2, 9 Abs. 1 lit. a und Abs. 3, 17 und 36 Abs. 1 SchG; § 3 SchV; § 7 Abs. 2 HStG. Der Katasterwert bildet die minimale Berechnungsgrundlage für die Grundbuchgebühr (Gemengsteuer) bei der Handänderung an einem Grundstück, auch wenn der Erwerbspreis wesentlich unter dem Katasterwert liegt. Weicht der Katasterwert wesentlich vom Verkehrswert resp. vom Erwerbspreis ab, ist eine Revisions-schätzung zu beantragen. Es ist nicht Aufgabe des Grundbuchverwalters, Erhebungen über die tatsächliche Marktsituation zu treffen. Verhältnis zur Handänderungssteuer. | Sachenrecht

Erwägungen

E. 3

Gemäss Art. 954 Abs. 1 ZGB dürfen die Kantone im Sinne eines echten Vorbehalts zu Gunsten kantonalen Rechts für die Eintragungen in das Grundbuch und für die damit verbundenen Vermessungsarbeiten Gebühren erheben. Die Abgabehoheit der Kantone wird indes durch Art. 954 Abs. 2 ZGB und durch die Rechtsprechung namentlich zu Art. 4 (alt) BV eingeschränkt. Art. 954 Abs. 1 ZGB bezieht sich seinem Wortlaut gemäss und aufgrund seiner Stellung im Rechtssystem nur auf die eigentlichen Eintragungsgebühren und nicht auf allfällige mit dem Grundstückverkehr verbundene weitere Abgaben. Dieses Recht der Kantone zur Erhebung weiterer Abgaben leitet sich aus ihren öffentlich-rechtlichen Befugnissen ab, die nach Art. 6 ZGB durch das Bundeszivilrecht nicht beschränkt werden (ZBGR 49 S. 70). Die Gebühr stellt eine Entschädigung für staatliche Leistungen dar, die einem Privaten erbracht werden. Die Steuer ist voraussetzungslos, d.h. ohne Rücksicht auf eine Gegenleistung des Staates zu erbringen. Nur die reine Verwaltungsgebühr unterliegt dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip (BGE 106 Ia 243, 101 Ib 467, 97 I 204 mit Hinweisen; ZBGR 73 S. 288 E. 5, 53 S. 165f. E. 5). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist eine Verbindung von Gebühr und Steuer im Rahmen der Gebührenordnung für Notare und Grundbuchverwalter indes zulässig (ZBGR 73 S. 288 E. 5, 52 S. 369 E. 5). Solche als Gemengsteuer bezeichnete Abgaben sind nicht an das Kostendeckungsprinzip gebunden (BGE 95 I 507). Die vom Grundbuchamt für die Eintragung ins Grundbuch erhobene Abgabe stellt nach dem klaren Wortlaut von § 23 Abs. 2 GBG (SRL Nr. 225) eine Gemengsteuer dar, die in keiner Beziehung zum Arbeitsaufwand des Beamten zu stehen braucht (vgl. dazu: BGE 82 I 286f. E. 4 = ZBGR 38 S. 244f. E. 4, ZBGR 49 S. 74; zum Ganzen: LGVE 1995 I Nr. 16 E. 3). In dieser Bestimmung kommt unmissverständlich zum Ausdruck, dass die Gebührenansätze für die Eigentumsübertragung an Grundstücken und die Errichtung von Grundpfandrechten Abgaben darstellen, die das Entgelt für die Eintragung im Grundbuch mit einer indirekten Steuer aus dem Akt der Eintragung verbinden. § 23 Abs. 2 und 3 GBG unterstellen die

Eintragung von Eigentum an Grundstücken und Grundpfandrechten ins Grundbuch einer Gemengsteuer von 2% der Vertrags- bzw. Pfandsumme, mindestens aber des Katasterwertes. Das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage (Legalitätsprinzip, vgl. BGE 120 Ia 266 E. 2 lit.a) ist ohne weiteres erfüllt (LGVE 1995 I Nr. 16 E. 4 lit.a). § 2 Ziff. 1 GBGT (SRL Nr. 228) übernimmt den gesetzlichen Tarif in der regierungsrätlichen Verordnung.

E. 4

Gemäss LGVE 1995 I Nr. 17 ist jede grundbuchliche Eigentumsübertragung steuerauslösend, unabhängig vom Erwerbstitel bzw. Rechtsgrundausweis. Der kantonale Gesetzgeber hat in § 23 Abs. 4 und 5 GBGT selber Ausnahmen formuliert, die eine niedrigere Abgabe rechtfertigen, und in der Delegationsnorm von § 23 Abs. 6 GBG den Regierungsrat ermächtigt, den Ausnahmekatalog zu erweitern (zur Rechtsgenüchtigkeit von Delegationsnormen vgl. BGE 120 Ia 266f. E. 2 lit.a, ZBGR 72 S. 310 ff. E. 2). Der Regierungsrat machte im Grundbuchgebührentarif von seiner Kompetenz Gebrauch. Die entsprechenden Ausnahmen bezüglich der Eigentumsübertragung an Grundstücken finden sich in § 2 Ziff. 2 ff. GBGT. Tatbestände, die weder im Gesetz noch in der Verordnung als Ausnahmen aufgeführt werden, fallen selbstverständlich, insbesondere auch aus Gründen der Rechtssicherheit, unter den Grundsatz der linearen Abgabenerhebung nach dem Vertrags-, mindestens aber nach dem Katasterwert. Die im Grundbuchgesetz (GBG) und im Grundbuchgebührentarif (GBGT) vorgesehenen Ausnahmen sind mithin abschliessend (vgl. auch LGVE 1995 I Nr. 16). Es liegt somit keine echte Gesetzeslücke vor, die eine Reduktion der Gemengsteuer durch den Richter aufgrund von Lückenfüllung zuliesse. Vielmehr wollte der Gesetzgeber alle Sachverhalte mit Ausnahme der ausdrücklich formulierten Spezialfälle dem Grundsatz nach behandelt wissen. Eine Reduktion der festgesetzten Grundbuchabgabe für die Eigentumsübertragung lässt sich über den Ausnahmekatalog somit nicht bewerkstelligen.

E. 5

Da sich aus dem Wortlaut der gesetzlichen Bestimmungen keine Reduktionsmöglichkeit hinsichtlich der zu erhebenden Abgabe ergibt, ist der von den Beschwerdeführerinnen vorgeschlagene Weg einer teleologischen Auslegung des Begriffes des Katasterwertes als blosses «Hilfselement für die Bestimmung des objektiv richtigen Handänderungswertes» zu prüfen; für den Gesetzgeber sei nach Auffassung der Beschwerdeführerinnen das Verkehrswert-Prinzip massgebend gewesen. Sie stützen ihre Ansicht auf das - nicht publizierte - Urteil der Abgaberechtlichen Abteilung des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern vom 14. Oktober 1997 (A 97 136) betreffend die Veranlagung der Handänderungssteuer anhand des Katasterwertes (§ 7 Abs. 2 HStG, SRL Nr. 645). Gemäss § 17 SchG (SRL Nr. 626) entspricht der Katasterwert nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke dem Verkehrswert. Die Steuerwerte bauen darauf auf. Die Justizkommission hielt bisher - entsprechend dem Wortlaut von § 23 Abs. 3 GBG und § 2 Ziff. 1 GBGT - stets am Katasterwert als unterste Limite für die Berechnung der Grundbuchabgaben fest. Indem der Gesetzgeber den Katasterwert eindeutig als Mindestbezugsbasis festlegte, nahm er bewusst auch allfällige momentane «Ungerechtigkeiten» aufgrund von Marktabweichungen im Einzelfall in Kauf, weil mit dem Katasterwert der geschätzte Verkehrswert während einer längeren Periode (retrospektiv wie auch prospektiv) erfasst werden sollte (Erfassungszeitrahmen von 15 Jahren gemäss § 8 Abs. 2 SchG). Durch die schematische Mindestberechnungsgrundlage anhand des feststehenden Katasterwertes sollte die Abgabefestsetzung durch den Grundbuchverwalter nach einfachen Kriterien sichergestellt

und gegen aussen die Rechtssicherheit erhöht werden, indem für jeden Grundbuchbenützer die zu erwartende Abgabe klar berechen- und voraussehbar ist, ohne dass die einzelnen Umstände des jeweiligen Falles und die Bedeutung des vereinbarten Erwerbspreises näher abgeklärt werden müssen. Auch im zitierten Urteil des Verwaltungsgerichts wurde festgehalten, dass bei der Revision des Handänderungssteuergesetzes eine gesetzgeberische Mehrheit aus Gründen der Praktikabilität und der Verfahrensökonomie auf die statistischen Erfahrungszahlen, welche in den Katasterwerten zum Ausdruck kämen, abstellen wollte. Die Erhebung von Steuern aufgrund pauschaler, in der Regel einfach und praktisch handhabbarer Bemessungsgrundsätze wird grundsätzlich nicht beanstandet, auch wenn der Steuerpflichtige Abweichungen zwischen Steuerwert (Handänderungswert) und Verkehrswert hinnehmen muss, sofern diese auf der Anwendung der gesetzlichen Ordnung beruhen (Legalitätsprinzip) und der Gesetzgeber die schematischen Steuerveranlagungen durch die Wahl der Bemessungsmethode bewusst in Kauf genommen hatte. Auch das Verwaltungsgericht nahm ausdrücklich Fälle aus, in denen Anhaltspunkte für eine Steuerumgehung bestehen. Würde die (auf Ausnahmefälle beschränkte) verwaltungsgerichtliche Praxis zur Handänderungssteuer auf die Grundbuchabgabe übertragen, müsste der Grundbuchverwalter jeweils die näheren Umstände eines Vertragsschlusses abklären und im Zweifelsfalle gar einen objektiven Marktpreis schätzen lassen, was angesichts der Vielzahl von zu bearbeitenden Fällen kaum vertretbar wäre. In dem vom Verwaltungsgericht zu beurteilenden Fall führte letztlich die Nichtberücksichtigung eines das Grundstück dinglich belastenden Wohnrechtes bei der Ermittlung des Katasterwertes zu einer Abweichung vom vorangehend dargestellten Grundsatz, dass die Abgabe dem Gesetzeswortlaut entsprechend mindestens auf dem Katasterwert zu erheben ist. Die neuen Eigentümer hatten dort keine Möglichkeit, die Schätzung (ohne Abzug für das Wohnrecht) vor Veranlagung der Handänderungssteuer in Revision zu ziehen oder berichtigen zu lassen, so dass der Katasterwert gar nicht dem Verkehrswert der belasteten Liegenschaft entsprechen konnte. Solche Fragen stehen indes vorliegend nicht zur Diskussion.

E. 6

Entgegen dem im erwähnten Urteil des Verwaltungsgerichts beurteilten Sachverhalt wäre im vorliegenden Fall - und das ist von Bedeutung - zudem eine vorgängige Schätzungsrevision möglich gewesen. Gemäss § 9 Abs. 1 lit.a SchG ist der Katasterwert neu festzusetzen, wenn wesentliche Veränderungen der für die Bewertung massgebenden tatsächlichen Verhältnisse eingetreten sind. Diesfalls wird der neue Katasterwert gemäss Abs. 3 der zitierten Bestimmung rückwirkend auf den Zeitpunkt des Eintrittes des Revisionsgrundes in Kraft gesetzt. Nach § 36 Abs. 1 SchG kann der Eigentümer eines Grundstückes den Eintritt eines Revisionsgrundes dem Gemeinderat melden, der die Anzeige mit einem Bericht an das Schätzungsamt weiterzuleiten hat. Die in § 3 Abs. 1 SchV (SRL Nr. 627) angeführten Revisionsgründe sind nicht abschliessend («insbesondere»). Aus Abs. 2 dieser Bestimmung geht im Umkehrschluss hervor, dass Änderungen von 5% und mehr des Realwertes eine Revisionsschätzung auslösen können. Die Justizkommission hatte schon wiederholt den Fall einer Revisionsschätzung zu beurteilen, welche zu einem auf den Zeitpunkt des Tagebucheintrages rückwirkenden niedrigeren Katasterwert und in der Folge zu einer nachträglichen Herabsetzung der Grundbuchgebühr nach § 175 Abs. 1 VRG (SRL Nr. 40) führte (Entscheid JK 98 402 vom 6.1.1999 i.S. F. AG, Entscheid JK 98 351 vom 29.4.1999 i.S. Ch. H.).

E. 7

Der Grundbuchverwalter kann und soll sich somit an den Katasterwert als minimale Berechnungsbasis für die Grundbuchabgabe halten. Es ist nicht seine Aufgabe, diese vom Gesetzgeber vorgegebene Bemessungsgrundlage in Frage zu stellen oder gar zu korrigieren. Die Eigentümer haben es hingegen selber in der Hand, nötigenfalls auf dem Wege einer Revisionsschätzung wesentliche Veränderungen der Marktsituation in den Katasterwert einfließen zu lassen. Vorliegend wäre eine Neuschätzung anhand der bereits am 7. September 1998 erfolgten Bewertung der Geschäftsliegenschaft durch R. - im Gegensatz zu dem vom Verwaltungsgericht beurteilten Fall - sogar vor der Eigentumsübertragung von der Bank an die S. AG möglich gewesen. Die C. AG hätte selbst nach der Ersteigerung der ihr verpfändeten Geschäftsliegenschaft genügend Zeit gehabt, eine Revisionsschätzung zu veranlassen.

E. 8

Der kantonale Grundbuchgebührentarif geht für Eigentumsübertragungen von lediglich (aber immerhin) 2‰ der Vertragssumme resp. des Katasterwertes aus, was objektiv nicht als übermässig zu bezeichnen ist (vgl. BGE 106 Ia 342, ZBGR 52 S. 360 und 374 E. 9, ZBGR 38 S. 239 und S. 245, ZBGR 56 S. 52 ff., insb. S. 60 E. 4, LGVE 1995 I Nr. 16 E. 5 lit.b, LGVE 1995 I Nr. 17 E. 5). Die Abgabenhöhe im Kanton Luzern hält somit vor Bundesverfassungsrecht stand. Dies gilt auch für den vorliegenden Fall, in welchem der effektive Handänderungspreis wesentlich unter dem Katasterwert liegt, weil der angewandte kantonale Mindesttarif von 2‰ des Katasterwertes noch erheblichen Spielraum nach oben zuliesse. Das Grundbuchamt hatte sich bei der Gebührenfestsetzung an die klare gesetzliche Regelung zu halten. Ihm stand kein Ermessen zu (vgl. LGVE 1995 I Nr. 16 E. 5 lit.c). Die erhobene Gebühr für die Eigentumsübertragung von Fr. 13 369.- zuzüglich Auslagen entspricht genau den gesetzlichen 2‰ des aktuellen Katasterwertes der Liegenschaft, welcher wegen des niedrigeren Verkaufspreises als gesetzliches Minimum anzuwenden war. Auch dem Rechtsmittelrichter steht diesbezüglich mangels gesetzlicher Grundlage kein Ermessensspielraum zu. Die Beschwerde ist mithin abzuweisen (ebenso Entscheid JK 99 225 vom 8.9.1999 i.S. S.M. AG).

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