

OW_GERICHTE VVGE 1976/77 Nr. 51 vom 1. Juli 2016

OW Obergericht, 2016-07-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_1976_77_Nr_51

FR: OW_GERICHTE VVGE 1976/77 Nr. 51 du 1 juillet 2016

IT: OW_GERICHTE VVGE 1976/77 Nr. 51 del 1 luglio 2016

Regeste

VVGE 1976/77 Nr. 51, S. 80: a) Art. 129 Abs. 2 Bst. b StG; Baurechtsbestellungen fallen nicht unter Art. 129 Abs. 2 Bst. a StG, sondern unter Art. 129 Abs. 2 Bst. b StG. Änderung der Rechtsprechung (Erwägung 1). Ein auf wenigstens 30 Jahre

Erwägungen

E. 1

Art. 129 StG lautet: "Bei Handänderungen von Grundstücken oder Anteilen an solchen wird eine Handänderungssteuer erhoben. Handänderungen an Grundstücken sind gleichgestellt: a) Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke tatsächlich und wirtschaftlich wie Handänderungen wirken; b) Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern diese die unbeschränkte Bewirtschaftung oder Veräusserung der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigen und die Belastung gegen Entgelt erfolgt." Art. 129 Abs. 1 StG statuiert die Handänderungssteuerpflicht für Handänderungen an Grundstücken und knüpft die Steuerpflicht an die "Handänderung", nicht an die Belastung von Grundstücken, wengleich daraus durch die Begründung eines selbständigen und dauernden Rechtes zivil- und steuerrechtlich ein Grundstück hervorgeht (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB; Art. 49 Abs. 2 StG). Art. 129 Abs. 2 Bst. a StG umfasst alle tatsächlich und wirtschaftlich wie Handänderungen wirkenden Rechtsgeschäfte schlechthin, dieweil Art. 129 Abs. 2 Bst. b StG speziell Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen regelt. In der schweizerischen Zivilrechtsordnung wird das Baurecht als "Dienstbarkeit" behandelt (Liver, N 15 zu Art. 730 ZGB). Wiewohl die Bestellung eines Baurechts tatsächlich und wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken kann, beurteilt sich demnach die Frage, ob dadurch eine Handänderungssteuer begründet werde, nicht nach Art. 129 Abs. 2 Bst. a, sondern nach der speziellen Norm des Art. 129 Abs. 2 Bst. b StG, die der generellen (Bst. a) vorgeht. Der Grundsatz "lex specialis derogat legi generali" verböte es auch, einen Sachverhalt, der zufolge der gesetzlichen Umschreibung der Steuertatbestände eindeutig unter die Spezialnorm fällt, unter die generelle Norm zu zwingen, weil ein Tatbestandsmerkmal der Spezialnorm nicht erfüllt wäre (ZHVGr 1967, 50). Den Beschwerdeführern ist demnach in Abweichung von dem in VVGE II (1971/75), 147 ff. publizierten Entscheid beizupflichten, dass bei Baurechtsbestellungen Art. 129 Abs. 2 Bst. a nicht anwendbar ist. Es stellt sich nun die Frage, ob Baurechtsbestellungen nach Art. 129 Abs. 2 Bst. b eine Handänderungssteuerpflicht auslösen, namentlich ob durch die gegen Entgelt bestellten Baurechte die unbeschränkte Bewirtschaftung der Grundstücke dauernd und wesentlich beeinträchtigt werde.

E. 2

Die Beschwerdeführer machen geltend, "dauernd" beziehe sich nicht auf die Dienstbarkeit (i.S. eines dauernden Rechtes) sondern auf "beeinträchtigt". Gewiss bezieht sich "dauernd" grammatikalisch zunächst auf "beeinträchtigt". Indessen währt die Beeinträchtigung solange, als eben die Dienstbarkeit, im vorliegenden Falle das Baurecht, dauert. Insofern bezieht sich "dauernd" auch auf die Dienstbarkeit, im konkreten Fall auf das Baurecht. Die Beschwerdeführer bezeichnen es ferner als unzulässig, zur Auslegung des Begriffs "dauernd" die Grundbuchverordnung heranzuziehen, da Art. 7 GBV nur registerrechtliche Bedeutung zukomme. Dem kann nicht beigespflichtet werden. Bei der Auslegung des Begriffs der dauernden Beeinträchtigung bzw. des dauernden Rechts gilt es die zivilrechtliche Umschreibung des Tatbestandes unter Wahrung der steuerrechtlichen Grundsätze zu berücksichtigen (E. Blumenstein, System des Steuerrechts 1971, 25), zumal das obwaldnerische StG - etwa im Gegensatz zum zürcherischen StG (vgl. unten) - diesbezüglich keinen eigenen Begriff bestimmt hat. Das Abstellen auf die zivilrechtliche Begriffsbestimmung wird, wie noch zu zeigen sein wird, auch den wirtschaftlichen Verhältnissen gerecht. Art. 7 Abs. 2 Ziff. 2 GBV, wonach die Aufnahme selbständiger und dauernder Rechte nur erfolgen darf, wenn sie auf wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet erscheinen, kommt keineswegs nur registerrechtliche Bedeutung zu. Vielmehr handelt es sich um eine materiellrechtliche Bestimmung, um die Konkretisierung von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB. Ein Baurecht gilt dann als dauernd im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 bzw. 779 Abs. 3 ZGB, wenn es auf wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet erscheint. Der Gegensatz zu "dauernden" Rechten ist nicht in den zeitlich beschränkten sondern in den nur auf kurze Zeit errichteten Rechten zu sehen, die für eine eigentumsgleiche Behandlung ausser Betracht fallen (Haab, N 8 zu Art. 655 ZGB). Unter diesen Gesichtspunkten haben die auf 50 Jahre bestellten Baurechte bzw. die dadurch hervorgerufene Beeinträchtigung der unbeschränkten Bewirtschaftung der Grundstücke als "dauernd" im Sinne des Art. 129 Abs. 2 Bst. b StG zu gelten. Im zürcherischen Steuergesetz wurde die für die Grundstückgewinnsteuer massgebende Begriffsbestimmung der Grundstücksbelastung in § 161 Abs. 2 Bst. b, Satz 2 (auf die auch bei der Handänderungssteuer abgestellt wird; § 178 Abs. 2 Bst. b) anlässlich der Gesetzesrevision vom 8. Juli 1968 ausdrücklich dahin ergänzt, dass Belastungen von Grundstücken mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen nur dann eine Grundstückgewinnbzw. Handänderungssteuerpflicht auslösten, sofern die Belastung für "unbeschränkte Zeit" erfolge (vgl. Reimann/Zuppinger/Schärker, Kommentar zum zürcherischen StG, N 70 zu § 161). Dieser Schluss folgt aber keineswegs auch aus Art. 129 Abs. 2 Bst. b des obwaldnerischen StG, der das Erfordernis der "unbeschränkten Zeit" nicht kennt. Bei der zürcherischen Lösung muss schliesslich in Kauf genommen werden, dass langfristige Baurechtsbestellungen, die wirtschaftlich häufig auf die Preisgabe wesentlichster Eigentümerbefugnisse hinauslaufen (was für Lehre und Rechtsprechung gerade Grund war, diese Belastungen steuerrechtlich wie Handänderungen zu behandeln), keine Handänderungssteuer mehr nach sich ziehen, was vom Standpunkt der wirtschaftlichen Betrachtungsweise aus nicht zu befriedigen vermag.

E. 3

Die Beschwerdeführer verneinen ferner die in Art. 129 Abs. 2 Bst. b StG als kumulatives Erfordernis verlangte wesentliche Beeinträchtigung der uneingeschränkten Bewirtschaftung. Sie machen geltend, die Baurechtsgeber hätten die Bewirtschaftung gegenüber früher intensiviert. Selbst wenn man mit den Beschwerdeführern davon ausginge, die Grundeigentümerin hätte mit der Baurechtsbestellung die Nutzung der beiden

Grundstücke geradezu optimiert, vermag dies gleichwohl daran nichts zu ändern, dass die Bewirtschaftung der Grundstücke wesentlich beeinträchtigt ist. Nach Wortlaut und Sinn des Art. 129 Abs. 2 Bst. b StG ist nicht der Umstand entscheidend, dass ein Grundstück infolge der Baurechtsbestellung in Geld ausgedrückt einen möglicherweise höheren Betrag abwirft als zuvor, da es landwirtschaftlich genutzt wurde, sondern dass der Grundeigentümer das Grundstück überhaupt in keiner andern Weise mehr nutzen kann, namentlich nicht für sich selbst. Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin hat durch die Baurechtsbestellungen der Möglichkeit sich begeben, die Liegenschaften tatsächlich zu nutzen und darauf zu bauen. Diese Preisgabe wesentlichster Eigentümerbefugnisse bedeutet zweifellos eine wesentliche Beeinträchtigung der uneingeschränkten Bewirtschaftung. Aufgrund von Art. 129 Abs. 2 Bst. b löst die Bestellung eines auf wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründeten Baurechts die Handänderungssteuerpflicht aus. Die Beschwerde ist in diesem Punkte abzuweisen.

E. 4

Mit den Eventualanträgen anerkennen die Beschwerdeführer neu eine gegenüber der Veranlagung allerdings masslich reduzierte Steuerpflicht. GOG und VGV enthalten keine ausdrücklichen Vorschriften darüber, ob die Parteien im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren neue materielle Begehren inhaltlich ausdehnen oder ändern dürfen. Es wäre sicher falsch, daraus den Schluss zu ziehen, im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren sei dies zulässig. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde wird der Entscheid der Vorinstanz gerügt (Art. 65 GOG; Rechtsverletzung einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens; offensichtlich unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts). Das Verwaltungsgericht kann die Beschwerdegründe nur überprüfen, wenn es mit den gleichen Anträgen wie die Vorinstanz sich befasst. Dies ergibt sich aus der rechtlichen Natur der Beschwerde (VVGE 1971 (1971/75), 141 f; E. Bosshart, Zürcherische Verwaltungsrechtspflege, Zürich 1960, N 3 zu § 50). Dies bedeutet für die Beschwerdeführer, dass sie im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren keine neuen materiellen Anträge stellen, noch im vorinstanzlichen Verfahren zur Sache gestellte Anträge inhaltlich ausdehnen oder ändern dürfen. Als zulässig muss hingegen eine Beschränkung des früheren Begehrens durch die Beschwerdeführer selber gelten (Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Zürich 1958, 167, 245; SJZ 1967, 95 Nr. 49). Ebensowenig macht die blosser Änderung der rechtlichen Begründung ein Begehren zu einem neuen (RPGR Nr. 5898), zumal der Richter in der rechtlichen Würdigung des Sachverhaltes frei ist (BGE 91 II 6; 89 II 340; Kummer, N 11 zu Art. 8 ZGB). Es stellt sich die Frage, ob das Gericht unter diesen Gesichtspunkten auf die Eventualanträge eintreten kann. Im vorinstanzlichen Verfahren bestritten die Beschwerdeführer das Bestehen einer Steuerpflicht überhaupt und beantragten, sie nicht zu besteuern. Mit den Eventualanträgen verlangen die Beschwerdeführer neu eine gegenüber der ursprünglichen Veranlagung masslich reduzierte Besteuerung, anerkennen also im Grundsatz die Steuerpflicht. Sie rügen namentlich den von den Vorinstanzen in Anwendung von Art. 132 Abs. 3 StG angestellten Berechnungsmodus. Der Antrag auf eine gegenüber der ursprünglichen Veranlagung reduzierte Besteuerung (Eventualantrag) bedeutet gegenüber dem Antrag, von einer Steuer überhaupt abzusehen (Hauptantrag), logisch keine Beschränkung dieses Begehrens sondern ein sachlich neues Begehren. Auf die beiden Eventualbegehren kann deshalb nicht eingetreten werden. Die Beschwerdeführer machen überdies namentlich im Zusammenhang mit der Errechnung des sog. Barwertes auch neue Sachvorbringen geltend, die - erst im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren

vorgebracht - nicht berücksichtigt werden konnten (vgl. VGE vom 27. April 1977 i.S. Vogel; unveröffentlichter BGE i.S. Vogel c/Verwaltungsgericht Obwalden vom 6. September 1977); vgl. auch VVGE III (1976/77) Nr. 41 E. 3b). de| fr | it Schlagworte grundstück beschwerdeführer verwaltungsgericht dienstbarkeit vorinstanz handänderungssteuer wirtschaft bürgergemeinde sachverhalt steuerpflicht selbständiges und dauerndes recht entscheid privatrecht begriff verfahren Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund ZGB: Art.8 Art.655 Art.730 Art.779 GBV: Art.7 StG: Art.49 Art.129 Art.132 Art.133 SJZ 1967 S.95 Leitentscheide BGE 89-II-337 S.340 91-II-4 S.6 VVGE 1976/77 Nr. 51

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