

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2015/112 vom 22. Oktober 2009

Sg Verwaltungsgericht, 2009-10-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2015_112

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2015/112 du 22 octobre 2009

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2015/112 del 22 ottobre 2009

Regeste

Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren, Art. 243 Abs. 1 StG, Art. 955 Abs. 1 ZGB, Art. 13bis VG. Die Beschwerdeführerin macht geltend, der verurkundete Kaufpreis inklusive Werklohn von CHF 2'500'000 dürfe nicht als Bemessungsgrundlage herangezogen werden, weil es beim dem Vertrag angefügten Bau- und Leistungsbeschrieb um eine Variante mit einem geringeren Leistungsumfang gehandelt habe. So hätte sie den Kaufvertrag nicht oder zu einem tieferen Kaufpreis abgeschlossen. Der Einwand ist unbehelflich, da die vertragsrechtliche Frage, ob sie sich in einem Irrtum befunden habe, zivilprozessual zu klären ist. Dies gilt auch für den Vorwurf, der Grundbuchverwalter habe seine Sorgfaltspflichten verletzt (Verwaltungsgericht, B 2015/112). Auf die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil vom 18. Januar 2018 nicht ein (Verfahren 2C_24/2018).

Erwägungen

E. 1

(...).

E. 2

Den Antrag, die „Kosten für die Handänderungssteuer“ und die Grundbuchgebühren „bis zum Entscheid des Verfahrens A.K./X. AG vor dem Kreisgericht U. wegen Verletzung der Sorgfaltspflicht auf Seiten des Grundbuchamtes“ zu sistieren, ist sinngemäss als Antrag auf Sistierung des Beschwerdeverfahrens zu verstehen. Die Behandlung des Antrags fällt in die Zuständigkeit des Abteilungspräsidenten (vgl. Art. 6 Abs. 2 des Reglements über die Organisation und den Geschäftsgang des Verwaltungsgerichts, sGS 941.22). Eine Sistierung des Verfahrens ist unter anderem dann angebracht, wenn ein anderes Verfahren anhängig ist, dessen Ausgang von präjudizieller Bedeutung ist (Cavelti/ Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 1093). Aus den Akten ergeben sich keinerlei Hinweise auf ein vor dem Kreisgericht R. (mit Sitz in U.) hängiges Zivilverfahren, welches den zwischen der Beschwerdeführerin und dem © Kanton St.Gallen 2026 Seite 4/7

Publikationsplattform St.Galler Gerichte Veräusserer des Grundstücks Nr. 0001, Grundbuch Q., abgeschlossenen Kaufvertrag vom 22. Oktober 2009 zum Gegenstand hätte. Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass die Beschwerdeführerin einen Schadenersatzanspruch gegen den Kanton gestützt auf Art. 955 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) geltend gemacht hätte. Dies gilt gleichermassen für den allfälligen Vorwurf, der Grundbuchverwalter habe seine Sorgfaltspflichten als Urkundsperson verletzt. Abgesehen davon würden solche hängigen Zivilverfahren eine

Sistierung nicht rechtfertigen. Soweit ein Verfahren gegen den Veräusserer zur Unverbindlichkeit des öffentlich beurkundeten Kaufvertrages führen sollte, stünde der Beschwerdeführerin – worauf die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht hingewiesen hat – die Möglichkeit offen, hinsichtlich der veranlagten Steuern und Gebühren ein Revisionsverfahren einzuleiten. Soweit ein rechtswidriges Verhalten des Grundbuchverwalters festgestellt werden sollte, hätte dies auf den Inhalt des Kaufvertrags keinen Einfluss, sondern Schadenersatz zur Folge. Der Antrag auf Sistierung des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist daher abzuweisen.

E. 3

Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass die Handänderung des Grundstücks Nr. 0001 und die Erhöhung des Schuldbriefes, die Beurkundung der ihnen zugrunde liegenden Verträge und die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch die veranlagten Handänderungssteuern sowie die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren auslösen. Ebensovienig wendet sich die Beschwerdeführerin gegen die Berechnung der in Rechnung gestellten Steuern und Abgaben. Dazu kann im Übrigen auf die zutreffende und eingehende Darstellung der Rechtsgrundlagen und der Rechtsprechung insbesondere zur sogenannten Baubindung im vorinstanzlichen Entscheid verwiesen werden. Umstritten ist einzig, ob zu Recht der im Vertrag vom 22. Oktober 2009 öffentlich beurkundete Kaufpreis von CHF 2'500'000 als Bemessungsgrundlage herangezogen wurde.

E. 4

Gemäss Art. 243 Abs. 1 StG wird die Steuer nach dem Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers bemessen (Abs. 1); wurde kein Kaufpreis vereinbart oder liegt er unter dem Verkehrswert, ist dieser massgebend (Abs. 2). Die Beschwerdeführerin hat mit dem Veräusserer des Grundstücks Nr. 0001 unbestrittenermassen einen Kaufpreis inklusive Werklohn von CHF 2'500'000 vereinbart. Der Vertrag wurde öffentlich beurkundet. Die Vertreterin der Beschwerdeführerin hat anlässlich der Beurkundung des Vertrags jede einzelne Seite © Kanton St.Gallen 2026 Seite 5/7

Publikationsplattform St.Galler Gerichte des Bau- und Leistungsbeschriebs paraphiert und damit bestätigt, deren Inhalt zu kennen. Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, der Preis liege unter dem Verkehrswert. Das Grundbuchamt Q. hat dementsprechend für die Bemessung der Handänderungssteuern und der Grundbuchgebühren zu Recht auf diesen Preis abgestellt. Die Beschwerdeführerin macht geltend, der am 22. Oktober 2009 verkündete Preis entspreche nicht ihrem Parteiwillen, da es sich beim dem Vertrag angefügten Bau- und Leistungsbeschrieb vom 20. Juni 2008 um eine Variante mit einem geringeren Leistungsumfang gehandelt habe. Sie hätte den Kaufvertrag nicht oder zu einem tieferen Kaufpreis unterzeichnet, wäre sie auf die verschiedenen Versionen des Bau- und Leistungsbeschriebs aufmerksam geworden. Dieser Einwand ist unbehelflich. Inwiefern ein anderer Bau- und Leistungsbeschrieb beziehungsweise der Hinweis auf verschiedene Versionen Einfluss auf das Zustandekommen des Kaufvertrages beziehungsweise den Kaufpreis gehabt hätte und sich die Beschwerdeführerin beim Abschluss des Vertrags in einem Irrtum befand, ist eine vertragsrechtliche Frage, welche auf dem zivilprozessualen Weg zu klären ist. Es besteht deshalb auch kein Anlass, im vorliegenden Beschwerdeverfahren, welches die Veranlagung von Handänderungssteuern und Gebühren zum Gegenstand hat, ein Sachverständigengutachten zum falschen Bau- und Leistungsbeschrieb und zu dessen Einfluss auf den Kaufvertrag einzuholen. Anhaltspunkte

dafür, dass auf dem zivilprozessualen Weg festgestellt worden wäre, der am 22. Oktober 2009 abgeschlossene Vertrag sei für die Beschwerdeführerin insbesondere hinsichtlich des vereinbarten Kaufpreises und Werklohnes unverbindlich, liegen – wie bereits ausgeführt – im Übrigen nicht vor. Die Beschwerdeführerin behauptet sodann, der Grundbuchverwalter habe im Zusammenhang mit der Beurkundung und Eintragung im Grundbuch seine Sorgfaltspflichten verletzt. Eine solche Sorgfaltspflichtverletzung durch den Beamten des Grundbuchamtes Q., sei es in seiner Funktion als Urkundsperson, sei es in seiner Funktion als Grundbuchverwalter, müsste die Beschwerdeführerin – worauf auch die Vorinstanz zutreffend hingewiesen hat – auf dem zivilrechtlichen Weg geltend machen (Art. 955 Abs. 1 ZGB; Art. 13 des Verantwortlichkeitsgesetzes, sGS 161.1; Art. 72 Abs. 1 Ingress und lit. a VRP). Eine allfällige Rechtsverletzung durch den Beamten des Grundbuchs hätte im Übrigen Schadenersatz – und nicht in erster Linie die bis © Kanton St.Gallen 2026 Seite 6/7

Publikationsplattform St.Galler Gerichte Unverbindlichkeit des Vertrages und des für die Bemessung der Handänderungssteuer und der Gebühren massgebenden Kaufpreises – zur Folge.

E. 5

(...).

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