

TG_GERICHTE TVR-2006-19 vom 21. Juli 2005

TG Obergericht, 2005-07-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_gerichte_TVR-2006-19

FR: TG_GERICHTE TVR-2006-19 du 21 juillet 2005

IT: TG_GERICHTE TVR-2006-19 del 21 luglio 2005

Volltext

Handänderungsgebühren, Grundstücke in mehreren Grundbuchkreisen Â§ 10 Abs. 1 und 6 GGG, Â§ 4 Abs. 2 GNV, Â§ 31 GNV Werden bei einem Grundstückskauf mehrere Grundstücke in verschiedenen Grundbuchkreisen verschrieben, so ist die maximale Handänderungsgebühr nur einmal zu entrichten. Mit Kaufvertrag vom 21. Juli 2005 verkaufte die S AG der V-Stiftung neun Liegenschaften im Kanton Thurgau zu einem Gesamtverkaufspreis von Fr. 36'870'000. Diese Liegenschaften liegen in fünf verschiedenen Grundbuchkreisen. Das Grundbuchamt R stellte der Käuferschaft in der Folge eine Rechnung über Fr. 460'890 für Handänderungssteuern, Beurkundungsgebühren, Mehrwertsteuer und berechnete die Handänderungsgebühren insgesamt Fr. 86'480. Letzterer Betrag setzt sich aus viermal der Maximalgebühr von Fr. 20'000 für vier betroffene Grundbuchkreise sowie Fr. 6'480 für den fünften Grundbuchkreis zusammen. Gegen die Handänderungsgebühren erhob die V-Stiftung Rekurs beim DJS, das abwies. Das Verwaltungsgericht heisst die dagegen erhobene Beschwerde gut. Aus den Erwägungen: 3. a) Öffentliche Abgaben bedürfen regelmässig der Grundlage in einem Gesetz im formellen Sinn. Diese bildet vorliegend das GGG. Die öffentlichen Abgaben lassen sich in Kausalabgaben und Steuern unterteilen. Während Steuern voraussetzungslos geschuldet werden, verlangen die Kausalabgaben nach einem besonderen Entstehungsgrund, so dass jemand zur Leistung einer Abgabe verpflichtet werden kann, wenn der Entstehungsstatbestand erfüllt ist. Als Mischform zwischen der Steuer und der Kausalabgabe ist die Gemengsteuer zu betrachten. Sie ist eine öffentliche Abgabe, bei der eine Gebühr mit einer Steuer verbunden wird, indem die Abgabe zwar als Gegenleistung für eine staatliche Leistung erscheint, in ihrer Höhe aber nicht mehr dem Wert der Leistung entspricht, welche die staatliche Behörde erbracht hat (Häfelin/Müller, Grundriss des allgemeinen Verwaltungsrechts, 3. Aufl, Zürich 1998 N. 2091 ff.). Die Handänderungsgebühr ist im Kanton Thurgau als Promille-Gebühr ausgestaltet. Ihrer Erhebung liegt zwar eine Leistung der Verwaltung zugrunde, nämlich die Erstellung einer öffentlichen Urkunde über eine Handänderung, jedoch kann bei einem hohen Wert des Geschäftes die zu entrichtende Abgabe in einem Missverhältnis zur Leistung des Staates stehen, da sie sich nach einem festen Promilleansatz richtet. Die Bemessung einer (Gemeng-)Steuer lässt sich grundsätzlich nicht anhand des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips durchführen, da der Leistung des Staates keine gleichwertige Leistung des Privaten (Abgabe) gegenüberstehen muss. Die herrschende Lehre und die Rechtsprechung haben für (Gemeng-)Steuern ausdrücklich festgehalten, dass es genügt, wenn das formelle Gesetz neben der Abgabekausa, dem Abgabesubjekt und der Berechnungsgrundlage auch die maximale Höhe der Abgabe im Sinne einer Obergrenze festlegt (BGE 121 I 238). Diese Voraussetzungen sind im GGG gegeben, das die maximale Obergrenze auf Fr. 20'000 festlegt. Unklar ist, ob bei Miteintragungen durch andere

beteiligte Grundbuchämter im Sinne von Art. 4 Abs. 2 GNV diese maximale Grenze überschritten, also sogar mehrfach veranlagt werden kann. b) aa) Nach Art. 10 Abs. 1 GGG werden Gebühren aufgrund der Vertragssumme berechnet. Als Vertragssumme gilt der Betrag aller dem Veräusserer aus Grundeigentum zufließenden oder zu seinen Gunsten vom Erwerber an Dritte zu erbringenden Leistungen. Art. 10 Abs. 6 GGG bestimmt, dass sich die Beurkundungsgebühr nach dem Hauptgeschäft bemisst, wenn eine öffentliche Urkunde mehrere Rechtsgeschäfte umfasst. Art. 10 GGG steht unter der Marginalie «Grundsätze». In Art. 14 Abs. 2 Ziff. 1 GGG wird dann konkret festgelegt, dass für buchliche und ausserbuchliche Eigentumsänderungen Gebühren von 4‰, mindestens Fr. 100.–, höchstens Fr. 20'000.–, veranlagt werden (Art. 14 GGG spricht übrigens von einer Beurkundungsgebühr, nicht von Handänderungsgebühr). Der Chef des DJS hat in seinem Schreiben vom 22. November 1999 festgehalten, ohne die Bestimmung von Art. 4 Abs. 2 GNV betreffend Miteintrag mässige laut Art. 31 GNV bei Grundstücksgeschäften, bei denen in verschiedenen Kreisen liegende Grundstücke übertragen werden, in jedem Grundbuchkreis separat das Grundstücksgeschäft abgewickelt werden. Es sei deshalb stossend, wenn von der erleichterten Zuständigkeitsordnung eine massive Gebührenerleichterung abgeleitet werde. Die Ämter wurden daher angewiesen, dass bei der Handänderungsgebühr nach Art. 14 Abs. 2 GGG bei Miteinträgen die Höchstgrenze nur für den jeweils betroffenen Kreis gelte, was bedeute, dass bei mehreren Kreisen die Höchstgrenze kumulativ veranlagt werden könne. bb) Für die Erhebung einer Abgabe müssen die einschlägigen Rechtsätze so umschrieben sein, dass der rechtsanwendenden Behörde kein übermässiger Spielraum verbleibt und die möglichen Abgabepflichten für den Bürger voraussehbar sind (BGE 2P.86/1999 E. 2a bb)). Die ursprüngliche Weisung des Grundbuchinspektorates ging dahin, dass bei einem Grundbuchgeschäft, das mehrere Grundstücke in verschiedenen Grundbuchkreisen betrifft, die Handänderungsgebühr von maximal Fr. 20'000.– nur einmal erhoben werden kann. Durch die Weisung des Departementchefs wurde eine andere Auslegung dieser Bestimmung vorgenommen. In der Miteintragung nach Art. 31 i. V. mit Art. 4 GNV wird eine Erleichterung des Eintragsverfahrens gesehen, das aber nicht zu tieferen Kosten führen solle. Art. 14 Abs. 2 Ziff. 1 GGG mit der Höchstgrenze von Fr. 20'000.– ist im Zusammenhang mit Art. 10 Abs. 6 GGG auszulegen. Diese Bestimmung legt als Grundsatz fest (vgl. Marginalie zu Art. 10 GGG), dass sich die Beurkundungsgebühr nach dem Hauptgeschäft bemisst, wenn eine öffentliche Urkunde mehrere Rechtsgeschäfte umfasst. Aus dieser Bestimmung ist zu folgern, dass dies auch für die Übertragung von mehreren Liegenschaften im gleichen Grundstücksgeschäft gilt, liegen sie nun in einem oder verschiedenen Kreisen. Die Gebühr bemisst sich nur nach dem Hauptgeschäft. Zudem würde es eine ungerechtfertigte rechtungleiche Behandlung darstellen, wenn es darauf ankomme, ob verschiedene Liegenschaften in einem einzigen Grundbuchkreis oder in verschiedenen Grundbuchkreisen liegen. Wenn die im vorliegenden Fall zu veräussernden neun Liegenschaften im gleichen Grundbuchkreis lägen, wäre unzweifelhaft, dass lediglich eine Gesamtgebühr von Fr. 20'000.– verlangt werden könnte. Auch wenn fünf verschiedene Grundbuchämter betroffen sind und Eintragungen vorzunehmen haben, sind durch die Gesamtgebühr von Fr. 20'000.– die Kosten noch immer mehr als gedeckt. Die ursprüngliche Auffassung des Grundbuchinspektorates wie auch des Grundbuchamtes R, dass für einen einzigen Kaufvertrag, der verschiedene Liegenschaften umfasst, eine maximale Gebühr von Fr.

20'000.â■■ verlangt werden kann, auch wenn die Liegenschaften in verschiedenen Kreisen liegen, ist klarerweise die richtige. Wäre die Handänderungsgebähr als Gebähr im Rechtssinne ausgestaltet, so erfähr sie eine Beschränkung durch das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip. Da sie aber als (Gemeng-)Steuer ausgestaltet ist, drängt sich eine enge, die Steuer beschränkende Auslegung auf. Immerhin ist bei Grundbuchgeschäften zu beachten, dass nebst der Handänderungsgebähr, die auch ein Entgelt für die staatliche Leistung darstellen soll, Handänderungssteuern und Grundstückgewinnsteuern bezahlt werden müssen. Bei Miteintragungen nach Â§ 4 GNV kann daher die Höchstgrenze nur einmal zur Anwendung gelangen. Entscheid vom 22. Februar 2006 ×

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