Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2A.107/2006 /leb

Urteil vom 2. März 2006
II. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Merkli, Präsident,
Bundesrichter Betschart, Hungerbühler,
Gerichtsschreiber Häberli.

Parteien
1. A.C._____,
2. B.C._____,
Beschwerdeführer,

gegen

Gemeinde X._____, handelnd durch den Gemeinderat,
Steuerverwaltung des Kantons Luzern,
Buobenmatt 1, 6002 Luzern,
Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Abgaberechtliche Abteilung, Obergrundstrasse 46,
6002 Luzern.

Gegenstand
Grundstückgewinnsteuer,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil
des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern
vom 23. Januar 2006.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
A.C. und B.C._____ kauften am 1. Mai 2000 für 500'000 Franken das Zweifamilienhaus in X._____ (LU), in welchem sie zuvor jahrelang als Mieter gewohnt hatten. Bereits am 23. Mai 2001 verkauften sie die Liegenschaft weiter, wobei sie einen Verkaufspreis von 720'000 Franken erzielten. Am 14. November 2001 erhob die Gemeinde X._____ - basierend auf einem Grundstückgewinn von 185'624 Franken - eine Grundstückgewinnsteuer von 59'911 Franken. Innert erstreckter Frist für den Steueraufschub (vgl. unten E. 3.1 i.f.) kauften die Ehegatten C._____ am 30. Oktober 2003 eine Ersatzliegenschaft in Z._____ (LU), für welche sie 700'000 Franken bezahlten. In der Folge ersuchten A.C. und B.C._____ um Rückerstattung der entrichteten Grundstückgewinnsteuer. Mit Verfügung vom 18. Juni 2004 wurde die rechtskräftige Veranlagung revidiert und die Grundstückgewinnsteuer auf 16'951 Franken reduziert. Im anschliessenden Einspracheverfahren verlangten die Ehegatten C._____ erfolglos einen uneingeschränkten Steueraufschub sowie die Rückerstattung des gesamten Steuerbetrags. Auf Beschwerde hin schützte das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern die revidierte Veranlagung (Urteil vom 23. Januar 2006).
2.
2.1 Am 22. Februar 2006 haben A.C. und B.C._____ beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht. Dieses Rechtsmittel ist zulässig, zumal die vorliegend streitige Grundstückgewinnsteuer das Jahr 2001 betrifft (vgl. Art. 73 des Bundesgesetzes vom 14.Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG; SR 642.14]; BGE 130 II 202 E. 1 S.204). Allerdings ist die

Beschwerde offensichtlich unbegründet und im vereinfachten Verfahren nach Art. 36a OG (Verzicht auf Einholung von Akten und Vernehmlassungen, summarische Begründung) abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
2.2 Nicht einzutreten ist auf die Eingabe der Beschwerdeführer, soweit diese mehr als die Aufhebung des angefochtenen Entscheids verlangen, weil der Verwaltungsgerichtsbeschwerde im Harmonisierungsbereich lediglich kassatorische Wirkung zukommt (Art. 73 Abs. 3 StHG). Nicht einzutreten ist darauf auch insoweit, als eine Abänderung der Verfügung vom 18. Juni 2004 verlangt wird: Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde können beim Bundesgericht nur letztinstanzliche kantonale Entscheide, nicht aber solche unterer Instanzen angefochten werden (Art. 98 lit. g OG).
3.
3.1 Gewinne aus der Veräusserung eines Grundstücks unterliegen von Bundesrechts wegen der Grundstückgewinnsteuer (vgl. Art. 12 Abs. 1 StHG). Allerdings wird die Besteuerung in gewissen Fällen aufgeschoben, so unter anderem bei "Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird" (Art. 12 Abs. 3 lit. e StHG). Bezüglich der Dauer der angemessenen Frist belässt das Steuerharmonisierungsgesetz den Kantonen einigen Spielraum (vgl. Urteil 2A.445/2004, in: StE 2005 A 23.1 Nr. 11). Gemäss § 4 Abs. 1 Ziff. 7 des Luzerner Gesetzes vom 31. Oktober 1961 über die Grundstückgewinnsteuer (GGStG/LU; Fassung vom 22. November 1999) wird die Besteuerung dann aufgeschoben, wenn der Erlös ein Jahr vor oder zwei Jahre nach der Veräusserung in eine Ersatzliegenschaft investiert wird (wobei die zweijährige Frist auf höchstens vier Jahre erstreckt werden kann; vgl. § 4 Abs. 3 GGStG/LU in der Fassung vom 22. November 1999).
3.2 Den Beschwerdeführern wurde der Steueraufschub mittels nachträglicher Revision der Veranlagungsverfügung gewährt (vgl. § 35 Ziff. 4 GGStG/LU), allerdings nur im Umfang von 64 Prozent des Grundstückgewinns. Die Vorinstanz hat dies mit dem Umstand begründet, dass die Beschwerdeführer vom verkauften Zweifamilienhaus nur das Erd- und das Dachgeschoss genutzt hätten, nicht aber die Wohnung im ersten Stock, in welcher die frühere Eigentümerin bis zu ihrem Hinschied im Dezember 1998 gelebt hatte. Die betreffende Wohnung sei während der Besitzdauer der Beschwerdeführer leer gestanden und überhaupt nicht genutzt worden. Nach gewissen Renovationsarbeiten wohne darin heute eines der beiden Ehepaare, die das Haus (zusammen) gekauft hätten. Der Selbstnutzungsgrad von 64 Prozent ergibt sich alsdann aus einem Vergleich der Fläche der von den Beschwerdeführern genutzten Geschosse und jener des ungenutzten Obergeschosses.
3.3 Diese Ausführungen der Vorinstanz sind mit Blick auf die Regelung von Art. 12 Abs. 3 lit. e StHG nicht zu beanstanden. Gemäss dieser ist ein Steueraufschub nur für die Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft zu gewähren, wobei der Gesetzestext insoweit ausdrücklich von "Einfamilienhaus" bzw. "casa monofamiliare" (französisch ungenau: "maison") spricht. Die Beschwerdeführer hatten nach den unbestrittenen Feststellungen im angefochtenen Entscheid im Zweifamilienhaus, das sie verkauft haben, nicht beide Wohnungen genutzt. Haben sie nicht die ganze Liegenschaft selbst bewohnt, so ist diese zum Vornherein nicht als "Einfamilienhaus" im Sinne von Art. 12 Abs. 3 lit. e StHG zu betrachten. Dabei können die Beschwerdeführer aus dem Umstand, dass eine der Wohnungen während ihrer Besitzdauer gänzlich ungenutzt blieb, nichts zu ihren Gunsten ableiten: Würde es einer Selbstnutzung gleich gesetzt, wenn der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses eine (oder gar mehrere) Wohnung leer stehen lässt, so liesse sich der Selbstnutzungsgrad im Hinblick auf eine bevorstehende Veräusserung der Liegenschaft beliebig manipulieren.
3.4 Die Beschwerdeführer kritisieren in verschiedener Hinsicht die tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts. Sie verkennen dabei, dass das Bundesgericht, falls - wie hier - eine richterliche Behörde als Vorinstanz entschieden hat, grundsätzlich an deren Sachverhaltsfeststellungen gebunden ist; es kann sich über diese nur hinwegsetzen, soweit der Sachverhalt offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen erhoben worden ist (Art. 105 Abs. 2 OG). Entsprechendes ist vorliegend nicht dargetan, weder bezüglich der angeblichen Unbewohnbarkeit der Wohnung im Obergeschoss noch hinsichtlich der behaupteten eigenen Investitionen der Beschwerdeführer oder der Berücksichtigung von Garage und "Grundstücksfläche" zur Bestimmung des Selbstnutzungsgrads.
4.
Entsprechend dem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (vgl. Art. 156 OG). Eine Parteientschädigung ist nicht auszurichten (vgl. Art. 159 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht

im Verfahren nach Art. 36a OG:

1.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 1'500.– wird den Beschwerdeführern unter Solidarhaft auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, der Gemeinde X._____, der Steuerverwaltung und dem Verwaltungsgericht des Kantons Luzern sowie der Eidgenössischen Steuerverwaltung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 2. März 2006

Im Namen der II. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: