Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2P.114/2006 /leb

Urteil vom 3. Mai 2006
II. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Wurzburger, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter Hungerbühler, Müller,
Gerichtsschreiber Häberli.

Parteien
1. A._____,
2. B._____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Fürsprecher K. Urs Grütter,

gegen

Kreisgrundbuchamt IX Schwarzenburg-Seftigen, Schloss, 3123 Belp
Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern, Münstergasse 2, 3011 Bern,
Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, Speichergasse 12,
3011 Bern.

Gegenstand
Art. 9 BV (Handänderungssteuer; Bemessung),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil
des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, vom 28. März 2006.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Am 19. August 2003 schlossen A._____ und B._____ mit der X._____ AG (St. Gallen) einen Werkvertrag über den Bau eines Einfamilienhauses ab (Werklohn 411'385 Franken). Anschliessend kauften sie am 10. November 2003 von C._____ ein Grundstück in Z._____ (BE) für 353'760 Franken. Das Kreisgrundbuchamt Schwarzenburg-Seftigen erhob die Handänderungssteuer von 1,8 Prozent auf der Summe von Landpreis und Werklohn, womit der Steuerbetrag 13'772.65 Franken ausmachte (Einspracheentscheid vom 13. April 2004). Hiergegen beschwerten sich A._____ und B._____ erfolglos bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion und beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern.
2.
Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. März 2006 haben A._____ und B._____ am 28. April 2006 beim Bundesgericht staatsrechtliche Beschwerde eingereicht. Ihre Beschwerde ist offensichtlich unbegründet und im vereinfachten Verfahren nach Art.36a OG (summarische Begründung, Verzicht auf Einholung Vernehmlassungen und Akten) abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
2.1 Im Kanton Bern wird die Handänderungssteuer nach der Gesamtheit der vermögensrechtlichen Leistungen bemessen, welche der Erwerber dem Veräusserer oder einem Dritten für das Grundstück zu erbringen hat (Art. 6 des Gesetzes betreffend die Handänderungs- und Pfandrechtssteuern; HPG). Gemäss der ausdrücklichen Regelung von Art. 6a HPG sind dabei gegebenenfalls der Grundstückskaufpreis und der Werklohn zusammenzurechnen: Bei Kaufverträgen über eine schlüsselfertige Baute oder Stockwerkeinheit und bei Kaufverträgen, die mit einem Werkvertrag so verbunden sind, dass eine schlüsselfertige Baute oder Stockwerkeinheit erworben

wird, ist die Steuer auf dem Gesamtpreis (Landpreis und Werklohn) zu bemessen.¨
2.2 Das Verwaltungsgericht erachtete diese letztere Voraussetzung als erfüllt, wobei unerheblich sei, ob die Landverkäuferin und die Werkunternehmerin tatsächlich voneinander unabhängig seien und auch nicht zusammengearbeitet hätten. Aufgrund der gesetzlichen Regelung reiche aus, dass der Vertragswille der Käuferschaft auf den Erwerb einer schlüsselfertigen Baute gerichtet sei. Entsprechendes sei hier der Fall gewesen, sei doch das später erworbene Grundstück im drei Monate früher abgeschlossenen Werkvertrag bereits ausdrücklich erwähnt worden. Demnach sei anzunehmen, dass der Werkvertrag ohne konkrete Aussicht auf den Grundstückskauf nicht geschlossen worden wäre und dass die beiden Vereinbarungen sich mithin gegenseitig bedingten.
2.3 Die Beschwerdeführer machen zu Unrecht eine willkürliche Handhabung von Art. 6a HPG geltend: Entgegen ihrer Auffassung lässt sich dem Wortlaut dieser Bestimmung nicht entnehmen, dass die Handänderungssteuer nur dann auf dem Gesamtpreis für Land und Werk geschuldet ist, wenn der Grundstücksverkäufer und der Bauunternehmer zusammenwirken. Dass nicht nur die beanstandete Auslegung von Art. 6a HPG verfassungswidrig sei, sondern die Bestimmung - weil sie gerade kein Zusammenwirken von Verkäufer und Werkersteller verlangt - als solche gegen das Willkürverbot verstosse, wird nicht (zumindest nicht in einer Art. 90 Abs. 1 lit. b OG genügenden Weise; vgl. BGE 110 Ia 1 E. 2 S. 3 f.) - geltend gemacht; diese Frage ist deshalb hier nicht weiter zu erörtern. Weiter verkennen die Beschwerdeführer, dass es gemäss dem angefochtenen Urteil nicht eigentlich darauf ankommt, ob der Werkvertrag vor dem Grundstückskauf oder danach abgeschlossen worden ist. Das Verwaltungsgericht führt vielmehr aus, entscheidend sei allein, ob der Käufer im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs noch frei entscheiden kann, (wann und) wie er sein Land überbauen wolle. Im Übrigen wird die zeitliche Nähe der Vertragsschlüsse zwar als mögliches Indiz für einen engen
Zusammenhang zwischen den Vereinbarungen erwähnt, ohne aber für den vorliegenden Fall konkrete Schlüsse aus diesem Kriterium zu ziehen.
2.4 Angesichts der klaren Regelung von Art. 6a HPG ist die Rüge abwegig, für die Bemessung der Steuer nach der Summe von Grundstückspreis und Werklohn fehle es an einer genügenden gesetzlichen Grundlage. Nicht weiter einzugehen ist sodann auf das Vorbringen, der angefochtene Entscheid widerspreche dem einschlägigen Kreisschreiben der kantonalen Justiz-, Gemeinde und Kirchendirektion: Das Verwaltungsgericht ist nicht an derartige Verwaltungsverordnungen gebunden, sondern hat diese auf ihre Gesetzmässigkeit zu überprüfen. Schliesslich ist auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten, als im vorliegenden Zusammenhang auch die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) angerufen wird. Dieses Grundrecht schützt die einzelnen Eigentumsbefugnisse, nicht aber das - hier allein tangierte - Vermögen an und für sich (vgl. BGE 127 I 60 E. 3b S. 68, mit Hinweisen).

3.
Bei diesem 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 staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 1'000.– wird den Beschwerdeführern unter Solidarhaft auferlegt.
3.
Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, dem Kreisgrundbuchamt IX Schwarzenburg-Seftigen, der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion und dem Verwaltungsgericht, Verwaltungsrechtliche Abteilung, des Kantons Bern schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 3. Mai 2006
Im Namen der II. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Das präsidierende Mitglied: Der Gerichtsschreiber: