Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2P.302/2005 /leb

Urteil vom 4. November 2005
II. Öffentlichrechtliche Abteilung

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

Parteien
A.S._____ und B.S._____,
Beschwerdeführer, vertreten durch
Rechtsanwalt Hans Scherrer,

Einwohnergemeinde X._____, handelnd durch
den Gemeinderat,

gegen

Steuerverwaltung des Kantons Luzern,
Buobenmatt 1, 6002 Luzern,
Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Abgaberechtliche Abteilung, Obergrundstrasse 46, 6002 Luzern,

Gegenstand
Art. 9 und Art. 29 Abs. 2 BV (Handänderungssteuer),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern vom 15. September 2005.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
A.S._____ und B.S._____ haben am 21. Januar 2004 das unbebaute Grundstück Nr.**** in X._____ (LU) für 246'050 Franken gekauft. Im Kaufvertrag haben sie sich im Hinblick auf eine Überbauung gleichzeitig verpflichtet, die Baumeister-, Erd- und Gerüstarbeiten von der Y._____ AG, ausführen zu lassen, deren einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsrat der Verkäufer ist. Am 10.Februar 2004 wurden entsprechende Verträge geschlossen und am 11. März 2004 das Architekturbüro Z._____ mit dem Bau eines Einfamilienhauses beauftragt.
Mit Einspracheentscheid vom 4. November 2004 setzte der Gemeinderat X._____ die Handänderungssteuer auf 3'690 Franken fest, wobei er als Bemessungsgrundlage allein den Landpreis heranzog. Hiergegen gelangte die kantonale Steuerverwaltung an das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, welches die von A.S._____ und B.S._____ geschuldete Handänderungssteuer neu auf 12'495 Franken festsetzte. Das Verwaltungsgericht bejahte einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen Landerwerb und Hausbau und zog deshalb für die Bemessung der Abgabe zusätzlich zum Kauf- den Werkpreis von 586'970 Franken heran (Urteil vom 15. September 2005).
2.
Am 20. Oktober 2005 haben A.S._____ und B.S._____ beim Bundesgericht staatsrechtliche Beschwerde eingereicht mit dem Antrag, den angefochtenen Entscheid aufzuheben. Ihre Beschwerde ist offensichtlich unbegründet und im vereinfachten Verfahren nach Art.36a OG (summarische Begründung, Verzicht auf Einho-

lung von Vernehmlassungen) abzuweisen.
3.
Die Beschwerdeführer rügen zunächst eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV), weil sie vom Verwaltungsgericht nicht zur Stellungnahme zur Beschwerde der Steuerverwaltung aufgefordert worden seien; das sich in den amtlichen Akten findende Einladungsschreiben vom 13. Dezember 2004 sei ihnen nie zugestellt worden. Wie es sich mit dem Versand dieses Schreibens im Einzelnen verhält, kann hier letztlich offen bleiben: Die Beschwerdeführer gestehen ausdrücklich zu, das Schreiben der Präsidentin der abgaberechtlichen Abteilung des Luzerner Verwaltungsgerichts vom 8. August 2005 erhalten zu haben, welches mit folgendem Betreff überschrieben ist: "Verwaltungsgerichtsbeschwerde Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Rechtsdienst, gegen Gemeinde X._____ / A.S._____ und B.S._____". Aus dem Inhalt des Schreibens ergibt sich ausdrücklich, dass das Verwaltungsgericht ein Verfahren betreffend die Höhe der Handänderungssteuer führte, welche die Beschwerdeführer für das von ihnen gekaufte Grundstück schulden. Die Präsidentin forderte die Beschwerdeführer sodann auf, den mit der Y._____ AG geschlossenen Werkvertrag einzureichen sowie weitere Angaben zum mit dem Architekturbüro Z._____ geschlossenen
Vertrag zu machen. Spätestens mit Erhalt dieses Schreibens hatten die Beschwerdeführer Kenntnis vom Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht. Auch wenn sie die Aufforderung zur Vernehmlassung vom 13. Dezember 2004 nicht erhalten haben, hätten sie in diesem Moment ohne weiters reagieren und sich am hängigen Verfahren beteiligen können. Es darf auch von juristischen Laien erwartet werden, dass sie sich unverzüglich bei den Behörden bemerkbar machen, wenn sie erfahren, dass ein ihre Rechtsstellung betreffendes Gerichtsverfahren geführt wird, von dem sie bisher nichts gewusst hatten. Im Fall der Beschwerdeführer hätte sich eine entsprechende Intervention geradezu aufgedrängt, sind sie doch mit dem Schreiben vom 8. August 2005 ausdrücklich zur Stellungnahme zu einzelnen Punkten des Verfahrens aufgefordert worden. Wenn sie diese Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren ungenutzt haben verstreichen lassen und dannzumal bloss kommentarlos die fraglichen Verträge eingereicht haben, so können sie sich heute nicht mehr auf einen allfälligen früheren Fehler bei der Aufforderung zur Vernehmlassung berufen. Eine dahingehende Rüge widerspricht Treu und Glauben, haben es die Beschwerdeführer nach dem Gesagten doch letztlich (auch) ihrer eigenen
Säumnis zuzuschreiben, wenn sie sich nicht zu den Vorbringen der Steuerverwaltung haben äussern können. Mithin liegt hier offensichtlich keine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV vor.
4.
4.1 Im angefochtenen Entscheid führt das Verwaltungsgericht aus, die Handänderungssteuer von 1,5 Prozent (vgl. § 6 des Luzerner Gesetzes über die Handänderungssteuer; HStG) werde praxisgemäss dann auf der Summe von Landpreis und Werklohn als Handänderungswert (vgl. § 7 Abs. 1 HStG) erhoben, wenn Kauf- und Werkvertrag derart voneinander abhingen, dass es ohne den einen nicht zum Abschluss des andern gekommen wäre; das Geschäft als Ganzes komme so wirtschaftlich dem Verkauf eines fertigen Hauses gleich. Das Bundesgericht hat diese Rechtsprechung des Kantons Luzern und anderer Kantone in ständiger Praxis geschützt (vgl. BGE 91 I 173 E. 3 S. 176 f., 88 I 217 ff.; Urteil 2P.118/1992, in: ASA 62 S. 720, E. 2b; Urteil P.1058/1979, in: ASA 50 S. 445, E. 2).
4.2 Das Verwaltungsgericht sah diese Voraussetzungen vorliegend erfüllt, auch wenn die Beschwerdeführer weder mit dem Bauunternehmer noch mit dem Architekten einen Generalunternehmerwerkvertrag geschlossen hatten. Entscheidend hierfür war, dass bereits ein fertiges Bauprojekt für das Einfamilienhaus vorlag, als die Beschwerdeführer das Grundstück kauften. Zum entsprechenden Schluss kam das Verwaltungsgericht, weil die Werkverträge mit der Y._____ AG vom Architekten (im Namen der Beschwerdeführer) nur 20 Tage nach dem Verkauf des Grundstücks am 21. Januar 2004 geschlossen wurden und zudem auf einem Angebot basierten, welches das Unternehmen am 16. Januar 2004 (also gar vor dem Grundstücksverkauf) unterbreitet hatte. Weiter wurde die Baubewilligung für das Einfamilienhaus bereits am 4. Februar 2004 erteilt und zwar basierend auf Plänen von Anfang November 2003. Ferner hatten sich die Beschwerdeführer im Kaufvertrag verpflichtet, die Bauarbeiten der Y._____ AG zu übertragen (vgl. E. 1), und hätten eine Konventionalstrafe von 50'000 Franken bezahlen müssen, wenn sie dieser Verpflichtung gar nicht oder nicht innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsschluss nachgekommen wären. Angesichts dieser Gegebenheiten, die von den
Beschwerdeführern nicht (substantiiert) bestritten werden, kann keine Rede von einer Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV; vgl. BGE 127 I 60 E. 5a S. 70) sein: Wenn - wie hier - den Käufern im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs bereits ein fertiges Bauprojekt vorliegt und diese sich im Kaufvertrag zur Übertragung der Bauarbeiten an eine bestimmte Firma verpflichten, so kann ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass sich

Grundstücksverkauf und Bau des Hauses im Sinne der dargestellten Rechtsprechung gegenseitig bedingen.
4.3 Schliesslich ist - mangels einer Art. 90 Abs. 1 lit. b OG genügenden Begründung - auf die Beschwerde nicht einzutreten, soweit ein Verstoss gegen das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 BV) geltend gemacht wird. Unbehelflich ist der Hinweis auf Art. 6 EMRK, zumal diese Konventionsbestimmung auf zivil- und strafrechtliche Verfahren, nicht aber auf steuerrechtliche Streitigkeiten Anwendung findet.

5.
Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (vgl. Art. 156 OG). Eine Parteientschädigung ist nicht auszurichten (vgl. Art. 159 OG). Das gestellte Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wird mit dem vorliegenden Entscheid gegenstandslos.

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. 2'000.– wird den Beschwerdeführern unter Solidarhaft auferlegt.
3.
Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern, der Steuerverwaltung und dem Verwaltungsgericht des Kantons Luzern sowie der Einwohnergemeinde X._____ schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 4. November 2005
Im Namen der II. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: