Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2P.208/2003 /bie

Urteil vom 4. Dezember 2003
II. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Wurzburger, Präsident,
Bundesrichter Hungerbühler, Müller,
Gerichtsschreiberin Müller.

Parteien
A._____, Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Hans Düggelin, Frankenstrasse 20, Postfach 2632, 6002 Luzern,

gegen

Gemeinde Kriens, 6010 Kriens, vertreten durch den Gemeinderat Kriens, Schachenstrasse 13, Postfach, 6011 Kriens,
Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Abgaberechtliche Abteilung, Obergrundstrasse 46,
6002 Luzern.

Gegenstand
Art. 5, 8, 9 und 29 BV (Handänderungssteuer),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil
des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern
vom 25. Juni 2003.

Sachverhalt:
A.
Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 17. November 1998 verkaufte die B._____ AG der A._____ 2/3 Miteigentum am Grundstück Nr. XXX, Grundbuch M._____, zum Preis von Fr. 15'050'000.– Am restlichen Eigentumsdrittel räumte sie der Käuferin ein bis zum 30. Juni 2002 befristetes Kaufsrecht ein. Die A._____ beabsichtigte, auf dem erworbenen Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus (Einkaufszentrum) zu errichten, wofür bereits eine Baubewilligung vorlag. Mit dem Kaufvertrag erwarb sie gleichzeitig das Eigentum am Bauprojekt sowie alle Ansprüche aus den durchgeführten Bauverfahren (Ziff. 8 des Vertrags). Sie verpflichtete sich, bei der erstmaligen Neuüberbauung des Grundstücks die anfallenden Baumeisterarbeiten (Tiefbau, Umgebung, Hochbauten) in dem "zum gegebenen Zeitpunkt" abzuschliessenden Werkvertrag zu marktüblichen Konkurrenzpreisen der C._____ AG, D._____, zu übertragen (Ziff. 9 des Vertrags).

Am gleichen Tag schloss die Miteigentümer-Gemeinschaft E._____, wozu auch die A._____ gehörte, mit F._____ einen Totalunternehmer-Werkvertrag ab. Darin übertrug die Bestellerin dem Totalunternehmer F._____ die schlüsselfertige Erstellung und die betriebsbereite Übergabe des Wohn- und Geschäftshauses zu einem Werkpreis von Fr. 80'705'500.–. Dabei war vorgesehen, die Arbeiten für Tiefbau, Hochbau und Erschliessungen an die C._____ AG zu vergeben (Ziff. 5 Abs. 5 des Vertrags).
B.
Mit Veranlagungsverfügung vom 11. März 1999 verpflichtete der Gemeinderat Kriens die A._____ zur Bezahlung einer Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 225'750.–. Dieser Veranlagung lag als massgebender Handänderungswert der Kaufpreis von Fr. 15'050'000.- für den Erwerb des Miteigentumsanteils am Grund-

stück Nr. XXX, Grundbuch M._____, zugrunde. In der Folge bezahlte die Steuerpflichtige den veranlagten Steuerbetrag.
C.
Mit Verfügung vom 13. Juli 2000 zog der Gemeinderat von Kriens die rechtskräftige Veranlagungsverfügung gestützt auf § 12 des luzernischen Gesetzes über die Handänderungssteuer vom 28. Juni 1983 (HStG) in der damals gültigen Fassung in Revision. Sie setzte den massgebenden Handänderungswert neu auf Fr. 68'853'333.– fest, indem sie zwei Drittel des Werkpreises von Fr. 80'705'000.– (gemäss Totalunternehmervertrag), ausmachend Fr. 53'803'333.–, zum Kaufpreis von Fr. 15'050'000.– für den Erwerb des Miteigentumsanteils addierte. Die von der A._____ geschuldete Handänderungssteuer legte sie in der Folge neu auf Fr. 1'032'799.– fest.

Im Begleitschreiben zum Revisionsentscheid wies der Gemeinderat darauf hin, dass die B._____ AG ihren Miteigentumsanteil zwischenzeitlich verkauft habe. Erst in diesem Zusammenhang sei ihm der Totalunternehmervertrag eingereicht worden. Werde gleichzeitig mit dem Kaufvertrag über ein Grundstück ein Vertrag über die Errichtung eines Hauses abgeschlossen, sei die Handänderungssteuer vom Land- und Werkpreis zusammen zu berechnen, sofern der Grundstückkauf wirtschaftlich betrachtet dem Erwerb eines fertigen Gebäudes gleichkomme. Aufgrund der erst jetzt zur Verfügung stehenden Unterlagen sei der Werk- bzw. Totalunternehmerpreis zum Landpreis hinzuzurechnen, weshalb die ursprüngliche Handänderungssteuer-Veranlagung in Revision gezogen werden müsse. Die dagegen erhobene Einsprache wies der Gemeinderat von Kriens mit Entscheid vom 22. Mai 2002 ab.

Die A._____ erhob gegen den Einspracheentscheid Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern. Mit Urteil vom 25. Juni 2003 hiess dieses die Beschwerde teilweise gut und setzte die Handänderungssteuer auf Fr. 990'0471.– fest. Das Gericht kam zum Schluss, dass im vereinbarten Werkpreis auch Leistungen enthalten seien, die in keinem ursächlichen Zusammenhang mit den Bauarbeiten stünden und deshalb von der Besteuerung auszunehmen seien.
D.
Mit staatsrechtlicher Beschwerde vom 27. Juli 2003 beantragt die A._____ dem Bundesgericht, das Urteil vom 25. Juni 2003 aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

Der Gemeinderat von Kriens und das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern beantragen, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Die Veranlagung zu den kantonalen oder kommunalen Handänderungssteuern richtet sich nach kantonalem Recht, dessen Auslegung und Anwendung das Bundesgericht bei der Beurteilung einer staatsrechtlichen Beschwerde nur auf Willkür (Art. 9 BV) hin überprüfen kann.
1.2 Willkürlich ist ein Entscheid dann, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem und offensichtlichem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Es genügt zudem nicht, dass bloss die Begründung des angefochtenen Entscheids unhaltbar ist. Dessen Aufhebung rechtfertigt sich nur, wenn er auch im Ergebnis verfassungswidrig ist (BGE 127 I 54 E. 2b S. 56; 123 I 1 E. 4a S. 5, mit Hinweisen).
2.
Gemäss § 12 HStG in der bis zum 31. Dezember 2000 gültig gewesenen, im vorliegenden Fall aber noch anwendbaren Fassung hebt die Veranlagungsbehörde eine rechtskräftige Steuerfestsetzung auf und erlässt einen neuen Veranlagungsentscheid, wenn sich nachträglich herausstellt, dass die Veranlagung auf unvollständigen oder unrichtigen Berechnungsgrundlagen beruht (Abs. 1). Der Anspruch auf Revision erlischt ein Jahr nach Kenntnis des Revisionsgrundes, spätestens aber fünf Jahre nach Rechtskraftbeschreitung der Steuerfestsetzung (Abs. 2).
2.1 Das Verwaltungsgericht führt im angefochtenen Entscheid aus, nach seiner Rechtsprechung bleibe die Revisionsmöglichkeit in jenen Fällen vorbehalten, in denen sich in der Tat erst nachträglich herausstelle, dass eine Veranlagung auf unvollständigen oder unrichtigen Berechnungsgrundlagen beruhe. Sei hingegen die Unvoll-

ständigkeit oder Unrichtigkeit der Berechnungsgrundlage der Veranlagungsbehörde bereits im Zeitpunkt der Steuerfestsetzung bekannt und veranlage sie dennoch nur teilweise, so werde dieses Vorgehen nur bei gleichzeitiger Anbringung eines Revisionsvorbehaltes zu einer späteren Abänderung berechtigen. § 12 HStG entbinde nämlich die Veranlagungsbehörde nicht von der Pflicht, sich rechtzeitig alle erforderlichen Unterlagen für eine gesetzliche Veranlagung zu beschaffen. Unterlasse es der Gemeinderat trotz offenkundiger Anzeichen, den wirklichen Handänderungswert zu ermitteln, liege im Ergebnis ein Veranlagungsfehler vor, der nicht auf dem Weg der Revision berichtigt werden könne. Der Bestand der Revisionsveranlagung vom 13. Juli 2000 hänge somit davon ab, ob und seit wann die Veranlagungsbehörde von der Existenz des Totalunternehmervertrags gewusst habe oder aufgrund welcher Anhaltspunkt sie um die weiteren Leistungen
der Beschwerdeführerin als Bestellerin hätte wissen müssen. Nach Darlegung des Gemeinderates habe dieser erstmals im August 1999 Kenntnis vom Totalunternehmervertrag erhalten. Im Juli 1999 habe die X._____ den verbliebenen Miteigentumsdrittel von der B._____ AG gekauft. Weil im Zeitpunkt dieser Handänderung mit dem Bau des Geschäftszentrums bereits begonnen worden sei, habe der Gemeinderat die Käuferin um Mitteilung ersucht, ob Werk- oder Generalunternehmerverträge abgeschlossen oder übernommen worden seien. Mit Schreiben vom 31. August 1999 habe die Y._____ mitgeteilt, die X._____ sei in einen bestehenden Totalunternehmer-Werkvertrag zwischen der Miteigentümergemeinschaft E._____ und F._____ eingetreten. Nach mehrmaliger Aufforderung sei der Totalunternehmervertrag der Gemeinde schliesslich am 19. Januar 2000 eingereicht worden. Somit stehe fest, dass die Veranlagungsbehörde nach Zustellung des erwähnten Schreibens vom 31. August 1999 um die Existenz eines Totalunternehmervertrags gewusst habe; ein Exemplar des Vertrags habe ihr dann im Januar 2000 zur Verfügung gestanden. Dass der Gemeinderat bereits zu einem früheren Zeitpunkt effektiv Kenntnis von dem am 17. November 1998 abgeschlossenen Totalunternehmvertrag
gehabt habe, sei aus den Akten nicht ersichtlich und werde auch in der Beschwerde nicht behauptet. Habe aber die Veranlagungsbehörde den Abschluss des Totalunternehmervertrags frühestens anfangs September 1999 zur Kenntnis genommen und werde die tatsächliche Kenntnisnahme der Kenntnis der Revisionsgrundes gleichgesetzt, erweise sich die Verfügung vom 13. Juli 2000 in jedem Fall als rechtzeitig erlassen.
2.2 Die Beschwerdeführerin behauptet auch vor Bundesgericht nicht, die Veranlagungsbehörde habe schon vor dem 31. August 1999 tatsächlich Kenntnis von der Existenz des Totalunternehmervertrags gehabt. Sie macht jedoch geltend, die Feststellung des Verwaltungsgerichts, dass die Gemeinde Kriens erst im damaligen Zeitpunkt vom mutmasslichen Bauvolumen des K._____-Centers erfahren habe, sei offensichtlich falsch, ergebe sich doch aus amtlichen Verlautbarungen, aus Akten und aus Presseberichten, dass die Bauerstellungskosten der Veranlagungsbehörde anlässlich der Handänderungssteuerveranlagung im März 1999 hinreichend bekannt gewesen seien. Die Rüge geht indessen ins Leere, da das Verwaltungsgericht eine solche Feststellung gar nicht getroffen hat. Im angefochtenen Entscheid wird im Gegenteil ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat von Kriens am 23. September 1998 die Bewilligung für die Überbauung des Grundstücks Nr. XXX mit mutmasslichen Baukosten von Fr. 75'000'000.– erteilt habe. In der Folge habe die Beschwerdeführerin mit dem Kaufvertrag das bewilligte Bauprojekt übernommen. Gemäss einem Bericht der Luzerner Rundschau vom 4. Februar 1999 sei der Spatenstich Ende Januar 1999 erfolgt. Dabei hätten Vertreter des
Gemeinderats, die Beschwerdeführerin als Investor und der Totalunternehmer F._____ über das Projekt informiert. Das Gericht zieht somit nicht in Zweifel, dass dem Gemeinderat das Volumen des Bauprojektes schon im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und im Detail jedenfalls bei Baubeginn im Januar 1999 bekannt war. Es räumt auch ein, dass es sich bei einem Grossprojekt dieses Ausmasses in der Tat aufdränge, dass der Bauherr das Projekt mit einem General- oder Totalunternehmer realisiere, doch gehe es nicht an, allein deshalb dem Gemeinderat zu unterstellen, er habe um den konkreten Vertragsabschluss wissen bzw. einen solchen aus dem Baubewilligungsverfahren herleiten müssen. Die dem Gericht eingereichte Baubewilligung enthalte keine Angaben über die beabsichtigte Form der werkvertraglichen Regelung. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sei F._____, der nachmalige Totalunternehmer, als Planverfasser und Architekt aufgetreten. In der Berichterstattung der Luzerner Rundschau sei hingegen vom Totalunternehmer F._____ die Rede, und es werde die Beschwerdeführerin als Hauptinvestor bezeichnet. Ähnliches ergebe sich aus der Pressemappe der Totalunternehmung F._____. Indessen handle es sich hier um private Informationen, nicht
jedoch um behördliche Orientierungen oder verwaltungsinterne Mitteilungen. Aus dem Medientext des Gemeindeammannamtes, der im hier interessierenden Zusammenhang einzig von Bedeutung sein könnte, ergebe sich nichts, was auf ein konkretes Wissen um die werkvertraglichen Abmachungen zwischen der Beschwerde-

führerin und der Totalunternehmung hinweisen würde.
2.3 Diese Erwägungen sind zumindest vertretbar. Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, erschöpft sich weitgehend in appellatorischer Kritik, die nicht ausreicht, um den Vorwurf der Willkür zu begründen (statt vieler BGE 125 I 492 E. 1b S. 495). Im Übrigen verkennt die Beschwerdeführerin, dass der Umstand, dass das Bauprojekt durch einen Totalunternehmer realisiert wird, noch nichts darüber aussagt, ob damit auch die Voraussetzungen, unter denen im Hinblick auf die Bemessung der Handänderungssteuer Kaufpreis und Werklohn zusammengerechnet werden müssen (vgl. dazu E. 3), erfüllt sind. Es könnte daher auch aus der Kenntnis dieses Umstandes nicht abgeleitet werden, dass dem Gemeinderat schon im Zeitpunkt der Veranlagung der Handänderungssteuer der volle Umfang der steuerbegründenden Leistungen bekannt war oder hätte bekannt seien müssen. Erst recht gilt dies für die Kenntnis der Höhe der mutmasslichen Bauerstellungskosten.
2.4 Die Beschwerdeführerin macht ferner geltend, das Verwaltungsgericht habe gegen das Willkürverbot verstossen, indem es zum Schluss gekommen sei, dass sie ihre Mitwirkungspflichten verletzt habe. Sie sei nämlich - im Unterschied zu X._____ - im Rahmen der Veranlagung der Handänderungssteuer nicht aufgefordert worden, den Totalunternehmervertrag einzureichen, weshalb ihr in diesem Zusammenhang auch keine Verletzung von Mitwirkungspflichten vorgeworfen werden könne.

Es trifft zu, das der Gemeinderat die Beschwerdeführerin nicht aufgefordert hat, den Totalunternehmervertrag einzureichen. Das konnte er auch nicht, da ihm die Existenz dieses Vertrags damals noch gar nicht bekannt war; davon erfuhr er erst durch das Schreiben der Y._____ vom 31. August 1999, mit welchem diese mitteilte, die X._____ sei in einen bestehenden Totalunternehmer-Werkvertrag eingetreten. Indessen weist das Verwaltungsgericht darauf hin, dass die Beschwerdeführerin mit der Zustellung der Veranlagungsverfügung vom 11. März 1999 um Mitteilung gebeten worden sei, falls über den Kaufpreis hinaus steuerpflichtige Zahlungen geleistet worden seien, worunter namentlich Ablösungssummen von Kaufs- und Vorkaufsrechten sowie Zahlungen aus Werkverträgen fielen. Der gleiche Text finde sich auch auf der Steuerrechnung vom 12. März 1999. Dieser Aufforderung, deren Tragweite ihr nicht entgangen sein konnte, ist die Beschwerdeführerin unbestrittenermassen nicht nachgekommen. Das Verwaltungsgericht hat dabei nicht übersehen, dass die Beschwerdeführerin nicht schon im Rahmen des Veranlagungsverfahrens, sondern erst mit der Veranlagungsverfügung selber auf ihre Meldepflicht hingewiesen wurde. Die Beschwerdeführerin sei aber dennoch
verpflichtet geblieben, die für eine vollständige und materiell richtige Besteuerung erforderlichen Angaben zu liefern und speziell ihre Leistungen gemäss Totalunternehmervertrag bekannt zu geben, was sie indessen nicht getan habe. Selbst wenn der Gemeinderat bereits im Januar 1999 hätte erkennen können, dass die Beschwerdeführerin einen Vertrag betreffend schlüsselfertige Erstellung des Baukomplexes geschlossen habe, würde das unter dem Blickwinkel der nachträglichen Revision nicht schaden. Denn wer einer Behörde vorwerfe, sie habe nach Treu und Glauben den massgebenden steuerlichen Grundlagen erkennen müssen und habe sich deswegen auf ihrer ursprünglichen (fehlerhaften) Veranlagung behaften zu lassen, sei hierzu nur berechtigt, wenn er sich selber als Partei des Steuerverfahrens korrekt verhalte und zur Feststellung des massgebenden Handänderungswertes das Seinige beitrage.

Mit dieser - zumindest vertretbaren - Erwägung setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander.
2.5 Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, soweit gerügt wird, der Anspruch auf Revision der ursprünglichen Veranlagungsverfügung sei im Zeitpunkt des Erlasses der revidierten Verfügung bereits erloschen gewesen.
3.
Die Beschwerdeführerin wirft dem Verwaltungsgericht vor, gegen das Willkürverbot verstossen zu haben, indem es angenommen habe, die Voraussetzungen für die Zusammenrechnung von Kaufpreis und Werklohn seien erfüllt. Es habe das Vorliegen dieser Voraussetzungen gar nicht geprüft, worin überdies eine Gehörsverweigerung zu erblicken sei.
3.1 Der Gemeinderat hat im Einspracheentscheid vom 22. Mai 2002 die Praxis des Verwaltungsgerichts zu dieser Frage wiedergegeben. Danach ist die Handänderungssteuer auf der Summe von Landpreis und Werklohn zu erheben, wenn Kauf- und Werkvertrag so voneinander abhängen, dass es ohne den einen nicht zum Abschluss des andern gekommen wäre und das Geschäft als Ganzes wirtschaftlich dem Verkauf eines fertigen Hauses gleichkommt. Eine Identität zwischen Verkäuferschaft und Generalunternehmer ist dabei nicht erforderlich. Ausschlaggebend ist immer die Tatsache, das der Kaufvertrag ohne den Werkvertrag nicht zustande gekommen

wäre, was aufgrund der gesamten Umstände zu entscheiden ist. Wird ein innerer Zusammenhang der beiden Verträge bejaht, besteht zwischen Veräusserer und Unternehmer aber zumindest ein gemeinsames Interesse.

Der Gemeinderat hielt einen solchen Zusammenhang im vorliegenden Fall namentlich wegen der Verknüpfung beider Verträge mit der Baubewilligung vom 15. Oktober 1998 für gegeben. Er wies ferner darauf hin, dass es zudem Indizien gebe, wonach auch in subjektiver Hinsicht zwischen der Verkäuferschaft und dem General- bzw. Totalunternehmer enge wirtschaftliche Beziehungen bestünden. L._____ sei einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsrat der Verkäuferin (B._____ AG). In Ziff. 9 des Kaufvertrags vom 17. November 1998 habe sich die Beschwerdeführerin verpflichtet, gestützt auf die Baubewilligung die anfallenden Baumeisterarbeiten der C._____ AG zu übertragen. In dem gleichentags abgeschlossenen Totalunternehmer-Werkvertrag habe L._____ diesen Vertrag zusammen mit F._____ als Totalunternehmer unterzeichnet.
3.2 In ihrer Beschwerde an das Verwaltungsgericht befasste sich die Beschwerdeführerin nur beiläufig mit der Problematik der Zusammenrechnung von Kaufpreis und Werklohn. Sie führte aus, sie habe in ihrer Einsprache diesbezüglich auf den gleichzeitigen Rechtsstreit der X._____ verwiesen; ferner machte sie geltend, dass die Zürcher Zusammenrechnungspraxis viel liberaler sei als diejenige im Kanton Luzern, indem sie verlange, dass Landveräusserer und Werkunternehmer tatsächlich oder wirtschaftlich identisch seien oder zumindest eine enge wirtschaftliche Beziehung in Form einer einfachen Gesellschaft bestehe, was beim Projekt "K._____" nicht der Fall sei. Schliesslich wies die Beschwerdeführerin darauf hin, dass im vereinbarten Werkpreis verschiedene mit der Bauerstellung in keinem ursächlichen Zusammenhang stehende Leistungen miteingeschlossen worden seien.
3.3 Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, die Beschwerdeführerin setze sich mit der Zusammenrechnungspraxis und der Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse durch den Gemeinderat praktisch nicht auseinander. Sie äussere sich nur knapp zu der im Rahmen der Revisionsveranlagung erfolgten Aufrechnung des Werkpreises bzw. der Neuberechnung des Handänderungswertes. Soweit sie in dieser Hinsicht auf frühere Eingaben der X._____ verweise, sei dies nicht zulässig. Eine Partei, die vor Gericht eine Beschwerde einlege, habe in ihrer Rechtsschrift begründet darzulegen, weshalb der angefochtene Entscheid falsch sein solle (§ 133 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege). Die Berufung auf Eingaben einer anderen Partei und einen darin enthaltenen Rechtsstandpunkt, ohne diesen in der eigenen Rechtsschrift darzulegen, sei nicht ausreichend. Auch könne eine Beschwerde nicht dadurch begründet werden, dass auf eine Einsprache eines anderen Steuerpflichtigen Bezug genommen werde. Im Übrigen sei festzustellen, dass auf die in der gleichen Sache erhobene Beschwerde der X._____ mit Urteil vom 16. September 2002 nicht eingetreten worden sei. Dass andere Kantone bei der Veranlagung der Handänderungssteuer eine andere Praxis
pflegten, treffe zwar zu, helfe der Beschwerdeführerin aber nicht weiter. Das Verwaltungsgericht gab der Beschwerdeführerin aber insofern recht, als es feststellte, dass im vereinbarten Werkpreis in der Tat verschiedene Leistungen enthalten seien, die mit der Erstellung der Baute in keinem ursächlichen Zusammenhang stünden, weshalb diese Aufwendungen von der Besteuerung auszunehmen seien.
3.4 Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, dass die Annahme des Verwaltungsgerichts, eine Beschwerde könne nicht durch Verweis auf Eingaben einer anderen Partei begründet werden, auf einer willkürlichen Anwendung des kantonalen Verfahrensrecht beruhe. Ist aber davon auszugehen, dass die Beschwerdebegründung insoweit ungenügend war, kann dem Verwaltungsgericht nicht zum Vorwurf gemacht werden, es habe der Beschwerdeführerin das rechtliche Gehör verweigert, indem es nicht näher auf die Frage der Zusammenrechnung von Kaufpreis und Werklohn eingegangen sei, und haben die in diesem Zusammenhang mit der staatsrechtlichen Beschwerde erhobenen Rügen als neu zu gelten. Bei Willkürbeschwerden sind neue tatsächliche und rechtliche Vorbringen indessen grundsätzlich unzulässig (in BGE 119 II 193 nicht veröffentlichte E. 1; 118 Ia 20 E. 5a S. 26; 114 Ia 204 E. 1a). Auf die Beschwerde kann daher insoweit nicht eingetreten werden. Im Übrigen setzt sich die Beschwerdeführerin auch vor Bundesgericht nicht mit der Feststellung des Gemeinderats im Einspracheentscheid auseinander, wonach es Indizien dafür gebe, dass zwischen der Verkäuferschaft und dem Totalunternehmer in subjektiver Hinsicht enge wirtschaftliche Beziehungen bestünden. Verhält es
sich aber so, ist die Zusammenrechnung des Kaufpreises mit dem Lohn für den gleichentags abgeschlossenen Totalunternehmervertrag unter dem Gesichtspunkt des Willkürverbots nicht zu beanstanden (zur Praxis der Zusammenrechnung von Kaufpreis und Werklohn bei der Handänderungssteuer im Allgemeinen vgl. BGE 91 I 173; 88 I 217, ASA 62 720 E. 2b, 50 445 E. 2; Höhn/Waldburger, Steuerrecht Bd. I, 9. Aufl., Rz. 16 zu § 28, mit weiteren Hinweisen). Es sollte sich auch von selbst verstehen, dass die Willkürrüge nicht mit dem Hinweis

auf eine angeblich anders lautende Praxis eines anderen Kantons begründet werden kann.
4.
Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 153 und Art. 153a OG). Die Gemeinde Kriens hat als grösseres Gemeinwesen in analoger Anwendung von Art. 159 Abs. 2 OG keinen Anspruch auf Parteientschädigung, um so weniger, als sie nicht durch einen Anwalt vertreten war (Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943, Art. 159 N. 3 S. 161 f.).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 15'000.– wird der Beschwerdeführerin auferlegt.
3.
Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin, der Gemeinde Kriens und dem Verwaltungsgericht des Kantons Luzern schriftlich mitgeteil.
Lausanne, 4. Dezember 2003
Im Namen der II. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: