Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2P.205/2002 /kil

Urteil vom 8. November 2002
II. Öffentlichrechtliche Abteilung

Bundesrichter Wurzburger, Präsident,
Bundesrichter Betschart, Müller,
Gerichtsschreiber Wyssmann.

X._____,
Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt
lic. iur. Raffael J. Weidmann, Bundesplatz 16, Postfach 4747, 6304 Zug,

gegen

Gemeinde B._____,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 2. Abteilung,
2. Kammer, Militärstrasse 36, Postfach, 8021 Zürich.

Art. 9 BV (Handänderungssteuer),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 3. Juli 2002.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Die staatsrechtliche Beschwerde richtet sich gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 3. Juli 2002, mit dem das Gericht die Beschwerde von X._____ abwies und die Handänderungssteuern von insgesamt Fr. -.– für Veräusserungen von 44 Parzellen der Überbauung "A._____" in B._____ letztinstanzlich bestätigte. Streitig war die Zusammenrechnung von Landpreis und Werklohn für die Bemessung der Handänderungsabgabe, wie sie von der Veranlagungsbehörde vorgenommen wurde. Der Beschwerdeführer beantragt mit der staatsrechtlichen Beschwerde, es sei der Entscheid des Verwaltungsgerichts aufzuheben.
Vernehmlassungen wurden nicht eingeholt, sondern nur die Akten.
2.
Mit der staatsrechtlichen Beschwerde wird nicht das kantonale Verfahren fortgesetzt, sondern ein neues Verfahren eröffnet, bei dem das Bundesgericht den angefochtenen Entscheid nur unter spezifischen, insbesondere verfassungsmässigen Gesichtspunkten überprüft (Art. 84 OG). Das wirkt sich auch auf die Art der Beschwerdebegründung aus: Gemäss Art. 90 Abs. 1 lit. b OG muss die Beschwerdeschrift die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte und inwiefern sie durch den angefochtenen kantonalen Entscheid verletzt worden sein sollen. Das Bundesgericht prüft im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde nur die ausdrücklich erhobenen und ausreichend begründeten Rügen (vgl. statt vieler BGE 125 I 492 E. 1b S. 495). Rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung des Willkürverbots gemäss Art. 9 BV, so ist aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE a.a.O., mit weiteren Hinweisen).

Ob die Beschwerdeeingabe diesen Anforderungen an die Begründung von staatsrechtlichen Beschwerden genügt, ist fraglich. Der Beschwerdeführer stellt seine eigene Meinung derjenigen des Verwaltungsgerichts und

der Steuerrekurskommission gegenüber. Es handelt sich um appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid, wie sie allenfalls in einem Rechtsmittelverfahren mit umfassender Kognition der Rechtsmittelinstanz zum Ziele führen mag. Zur Begründung einer Willkürrüge ist sie indessen kaum geeignet, auch wenn einige Male das Wort Willkür verwendet wird. Ob auf die Beschwerde einzutreten ist, kann aber offen bleiben, da sie ohnehin unbegründet wäre, wie sich aus folgenden Erwägungen ergibt.

3.

3.1 Der Beschwerdeführer führte bereits bezüglich von drei Handänderungen im Zusammenhang mit der Überbauung "A._____", B._____, erfolglos ein Verfahren bis vor Bundesgericht, das sich gegen die bei der Bemessung der Handänderungssteuer vorgenommene Zusammenrechnung von Werklohn und Landpreis richtete. Die staatsrechtliche Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 6. September 2000 wies das Bundesgericht mit Urteil 2P.260/2000 vom 22. März 2001 ab, soweit es darauf eintrat.

Im vorliegenden Verfahren geht es um die Handänderungen an den restlichen 44 Parzellen der Überbauung "A._____". Die Gemeinde B._____ auferlegte dem Beschwerdeführer hierfür Handänderungssteuern von insgesamt Fr. -.–, wobei sie als Bemessungsgrundlage wiederum Landpreis, Vermittlungshonorar und Pauschalwerkpreis zusammenrechnete. Auf diese Handänderungen, soweit sie nach dem 1. Januar 1999 erfolgten, findet das Steuergesetz vom 8. Juni 1997 (StG) und auf die übrigen Handänderungen das alte Steuergesetz vom 8. Juli 1951 (aStG) Anwendung. Ausgangspunkt ist § 230 StG (bzw. § 181 aStG), wonach die Handänderungssteuer vom Kaufpreis "mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers" erhoben wird. Insofern haben die massgeblichen Bestimmungen nicht geändert. Auch der Sachverhalt unterscheidet sich nicht von demjenigen, den das Bundesgericht im Urteil vom 22. März 2001 zu beurteilen hatte. Es wurde nebst den Verträgen einzig ein Schreiben der Q._____ AG vom 9. Oktober 2001, welche als Generalunternehmerin die Überbauung realisierte, neu eingereicht. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde dementsprechend ab.

3.2 Der Beschwerdeführer wirft dem Verwaltungsgericht im Wesentlichen vor, es habe zu Unrecht auf eine einfache Gesellschaft zwischen ihm und der Generalunternehmerin geschlossen: Erstens habe es am animus societatis gefehlt; er und die Generalunternehmerin hätten in keinem Zeitpunkt den Willen gehabt, sich zu einer einfachen Gesellschaft zusammenzuschliessen. Zweitens hätten sie auch keinen gemeinsamen Zweck verfolgt. Drittens könne die Generalunternehmerin für die Handänderungssteuer nicht solidarisch haftbar gemacht werden. Und viertens habe das Bundesgericht im Urteil vom 22. März 2001 nur festgehalten, dass allenfalls eine einfache Gesellschaft zwischen der Generalunternehmerin und der D._____ AG (und nicht zwischen Generalunternehmerin und Beschwerdeführer) angenommen werden könnte.

Wie das Bundesgericht indessen bereits im Urteil vom 22. März 2001 (E. 2c) dargelegt hat, ist es nicht willkürlich, für die Berechnung der Handänderungssteuer Kaufpreis und Werklohn zusammenzurechnen, wenn eine noch zu errichtende oder schlüsselfertig zu erstellende Baute Teil der übereigneten Liegenschaft bildet und Kauf- und Werkvertrag so voneinander abhängen, dass der eine Vertrag ohne den anderen nicht geschlossen worden wäre. Dies gelte auch dann, wenn Verkäufer und Generalunternehmer nicht identisch seien (s. auch ASA 62 720; 50 445 E. 2). Diese Voraussetzung erachtete das Bundesgericht als erfüllt. Obschon es sich jeweils um zwei getrennte Verträge mit unterschiedlichen Parteien handle, seien diese derart voneinander abhängig, dass die fertig zu stellenden Häuser als eigentlicher Gegenstand der Kaufverträge erschienen. Massgebend war namentlich die Tatsache, dass für jedes Grundstück auch ein Werkvertrag abgeschlossen wurde und in jeweils beiden Verträgen auf den anderen Vertrag Bezug genommen wurde (Urteil E. 2c/cc). Auch bei den hier in Frage stehenden Handänderungen wäre es schwerlich zum Abschluss der Verträge gekommen, wenn nicht damit zusammenhängend der Werkvertrag über die Erstellung der Baute geschlossen worden
wäre, wie namentlich die Steuerrekurskommission in ihrem Entscheid vom 5. April 2002 (E. 3) darlegte. Diese Feststellung gilt unabhängig davon, ob der Beschwerdeführer für den Abschluss der Verträge seine Einzelfirma, "P._____", einschaltete oder damit die D._____ AG beauftragte, mit der er zugegebenermassen in enger wirtschaftlicher Beziehung steht. Willkür ist damit offensichtlich nicht dargetan.

3.3 Für die Zusammenrechnung von Land- und Werkpreis verlangt die zürcherische Praxis zusätzlich, dass sich Landverkäufer und Werkunternehmer durch übereinstimmende Willenserklärung mindestens zu einer einfachen Gesellschaft im Sinne von Art. 530 OR zusammengefunden haben. Blosse unbestimmte Abreden genügen daher nicht (Entscheid der Steuerrekurskommission III vom 5. April 2002, E. 2d). Eine solche gesellschaftsrechtliche Bindung hat das Bundesgericht in seinem Urteil vom 22. März 2001 nicht verlangt. Es liess vielmehr die Frage offen, ob zwischen den Beteiligten eine einfache Gesellschaft vorliege, auch wenn die Umstände

eine einfache Gesellschaft zumindest nahe legen würden. Daran ist festzuhalten. In der Tat kann es unter dem Gesichtswinkel des Willkürverbots nicht entscheidend sein, ob die kantonale Praxis noch weitere Erfordernisse aufstellt. Was der Beschwerdeführer gegen die Annahme einer einfachen Gesellschaft vorbringt, ist daher nicht geeignet, den Entscheid im Ergebnis als willkürlich erscheinen zu lassen.
4.
Die Beschwerde ist offensichtlich unbegründet, soweit darauf einzutreten ist, und im vereinfachten Verfahren nach Art. 36a OG zu erledigen. Die bundesgerichtlichen Kosten sind dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht
im Verfahren nach Art. 36a OG:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.– wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
3.
Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, der Gemeinde B._____ und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 8. November 2002
Im Namen der II. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: