Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2P.80/2003 /leb

Urteil vom 12. Dezember 2003
II. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Wurzburger, Präsident,
Bundesrichter Betschart, Bundesrichter Hungerbühler,
Bundesrichterin Yersin, Ersatzrichter Camenzind,
Gerichtsschreiber Küng.

Parteien
X._____-Baugenossenschaft,
Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. Markus Bischof,

gegen

Steuerverwaltung des Kantons Luzern, Steuerkommission juristische Personen,
Buobenmatt 1, 6002 Luzern,
Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Abgaberechtliche Abteilung, Obergrundstrasse 46, 6002 Luzern.

Gegenstand
Art. 8, 9, 26 und 127 BV
(Staats- und Gemeindesteuern 1996, Minimalsteuer),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern vom 13. Februar 2003.

Sachverhalt:
A.
Die X._____-Baugenossenschaft ist eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR mit dem Zweck, für ihre Mitglieder preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und zu vermitteln. Mit Verfügung vom 24. August 1998 wurde sie von der Steuerverwaltung des Kantons Luzern für die Staats- und Gemeindesteuern der Steuerperiode 1996 - ausgehend vom Steuerwert der Liegenschaften von Fr. 47'476'200.– und einem Steuersatz von 2? - mit einer Minimalsteuer von Fr. 94'952.40 eingeschätzt.

Eine von der X._____-Baugenossenschaft am 24. September 1998 gegen diese Veranlagungsverfügung erhobene Einsprache wurde am 8. Februar 2001 abgewiesen. Dagegen wandte sie sich am 15. März 2001 an das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, welches ihre Beschwerde mit Urteil vom 13. Februar 2003 abwies.
B.
Mit staatsrechtlicher Beschwerde vom 19. März 2003 beantragt die X._____-Baugenossenschaft dem Bundesgericht, das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern vom 13. Februar 2003 aufzuheben.

Die Steuerverwaltung des Kantons Luzern beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern schliesst unter Verzicht auf eine Vernehmlassung und mit Hinweis auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheides ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Die staatsrechtliche Beschwerde ist gegen kantonal letztinstanzliche Endentscheide zulässig (Art. 84, Art. 86 Abs. 1 und Art. 87 OG). Als Steuerpflichtige ist die Beschwerdeführerin in ihren rechtlich geschützten Interessen betroffen (Art. 88 OG).
1.2 Nach Art. 90 Abs. 1 lit. b OG muss die staatsrechtliche Beschwerde die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze und inwiefern sie durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf ungenügend begründete Vorbringen und appellatorische Kritik tritt es nicht ein (BGE 110 Ia 1 E. 2a S. 3 f.; 125 I 492 E. 1b S. 495, mit Hinweisen).
1.3 Das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern hat mit den kantonalen Akten auch sein Urteil in Sachen R. vom 27. November 2000 eingereicht. Das Begehren der Beschwerdeführerin um Edition dieses Urteils ist damit gegenstandslos geworden.
2.
2.1
2.1.1 Der im vorliegenden Fall noch anwendbare § 61 des Steuergesetzes des Kantons Luzern vom 27. Mai 1946 (aStG/LU) bestimmt unter dem Titel "Minimalsteuer auf Grundstücken juristischer Personen":
"§ 61 Minimalsteuer
1 Die juristischen Personen entrichten anstelle der ordentlichen Steuer eine Minimalsteuer von 2? des Steuerwerts der im Kanton Luzern gelegenen Grundstücke, wenn der Minimalsteuerbetrag die nach den §§ 50-60 sich ergebenden Steuern übersteigt. Massgebend ist der Steuerwert am Ende der Steuerperiode.
2 Von der Minimalsteuer gemäss Absatz 1 sind ausgenommen:
1. Grundstücke von Genossenschaften, die sich dem sozialen Wohnungsbau widmen und mehrheitlich subventionsberechtigte Wohnungen im Sinne der einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons erstellen;
2 ..."
2.1.2 Minimalsteuern sind Objektsteuern, welche eine Mehrheit von Kantonen anstelle der ordentlichen Steuern erheben, wenn diese zu einem höheren Steuerbetrag als die ordentlichen Steuern führen. Die Erhebung einer solchen Minimalsteuer ist verfassungsrechtlich zulässig, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind (Ernst Höhn/Robert Waldburger, Steuerrecht, Band l, 9. Aufl., § 16, S. 401, Rz. 9). Das Bundesgericht hebt in diesem Zusammenhang hervor, dass es juristische Personen gibt, die aus bestimmten Gründen nur einen kleinen Gewinn erzielen oder darauf gänzlich verzichten und überdies im Verhältnis zu ihren Aktiven ein sehr geringes Eigenkapital aufweisen. Für solche Gesellschaften führt eine Besteuerung, welche auf den ausgewiesenen Reinertrag bzw. das Eigenkapital abstellt, nicht zu einer Besteuerung, welche die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit hinreichend berücksichtigt. Zum anderen hat es als vertretbar anerkannt, mit einer solchen Steuer eine minimale fiskalische Belastung der im Kanton gelegenen unbeweglichen Güter sicherzustellen (BGE 100 Ia 244 E. 3a/aa und bb, S. 246 ff. mit Hinweisen).
2.1.3 Die Minimalsteuer im Sinne von § 61 Abs. 2 Ziff. 1 aStG/LU hat das Bundesgericht als verfassungskonform bezeichnet. Dasselbe gilt für die Auslegung dieser Bestimmung, nach welcher als "sozialer Wohnungsbau" nicht schon das Anbieten von preiswerten Wohnungen gilt, sondern erst das Vermieten an weniger Begüterte. Taugliches Abgrenzungskriterium bildet dabei der Anspruch der Mieter auf Zusatzverbilligungen nach Art. 35 Abs. 2 lit. b des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843; Urteil des Bundesgerichts 2P. 345/1998 vom 12. November 1999, teilweise wiedergegeben in: StR 55/2000 S. 105 ff.).
2.1.4 Eine Minimalsteuer kann sowohl von nicht gewinnstrebigen als auch von gewinnstrebigen Unternehmungen erhoben werden, sofern geeignete Vorkehren gewährleisten, dass sie nicht notleidende Unternehmungen trifft, die nicht in der Lage wären, den der Besteuerung zu Grunde gelegten minimalen Gewinn zu erzielen (BGE 96 I 560 E. 3e, S. 572; ASA 54 S. 165 E. 3b, S. 171).
2.2
2.2.1 Die Beschwerdeführerin rügt zunächst eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebotes (Art. 8 Abs. 1 BV). In diesem Zusammenhang macht sie insbesondere geltend, sie sei objektiv gewinnunfähig. Angesichts ihrer objektiv geringen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dürfe nicht auf die Liegenschaftswerte als Bemessungsgrundlage für die Erhebung einer Minimalsteuer abgestellt werden. Schliesslich habe das Verwaltungsgericht

des Kantons Luzern zwei tatsächlich und rechtlich gleich gelagerte Fälle gegensätzlich entschieden.
2.2.2
2.2.2.1 Das in Art. 8 BV verankerte Rechtsgleichheitsgebot verlangt eine Gleichbehandlung von gleichen Sachverhalten mit gleichen relevanten Tatsachen, es sei denn, eine unterschiedliche Behandlung sei sachlich gerechtfertigt (BGE 112 Ia 193 E. 2b, S. 196; Rainer J. Schweizer, in: Die schweizerische Bundesverfassung, Hrsg. Bernhard Ehrenzeller/Philippe Mastronardi/Rainer J.Schweizer/Klaus A. Vallender, Art. 8 BV, Rz. 42 f.). Eine Gesetzesbestimmung, welche - wie § 61 aStG/LU - die Nichterhebung der Minimalsteuer für Genossenschaften vorsieht, die dem sozialen Wohnungsbau dienen, verstösst nicht gegen den Rechtsgleichheitsgrundsatz, weil damit eine sachlich gerechtfertigte Unterscheidung getroffen wird. Wie oben dargelegt (vgl. E. 2.1.3), ist auch die von der Vorinstanz vorgenommene Auslegung des Begriffs "sozialer Wohnungsbau" weder willkürlich, noch führt sie zu einer Rechtsungleichheit, wenn die kantonalen Behörden zur Beurteilung dieser Bestimmung auf die Einkommens- und Vermögensgrenzwerte abstellen, die das Bundesgericht für den Anspruch auf Zusatzverbilligungen gemäss Art. 42 WEG festschreibt (Urteil 2P.345/1998 vom 12. November 1999, E. 3a.).
2.2.2.2 Von einer objektiven Gewinnunfähigkeit kann nicht schon dann gesprochen werden, wenn die Genossenschaft keinen Gewinn erwirtschaftet. Vorinstanz und Steuerverwaltung weisen zu Recht darauf hin, dass bei Selbsthilfegenossenschaften die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nicht primär im handelsrechtlichen Gewinn zum Ausdruck kommt, weil ihr hauptsächlicher Zweck im Verschaffen von wirtschaftlichen Vorteilen zugunsten der Genossenschafter durch Überlassen von preisgünstigen Wohnungen besteht. Die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Gewinnunfähigkeit kann deshalb nicht aus dem Umstand abgeleitet werden, dass sie aufgrund von Richtlinien der SBB gehalten ist, bei der Vergabe von Wohnungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieter Rücksicht zu nehmen. Diese Richtlinien dienen vielmehr dem Selbsthilfezweck, wie er sich aus dem Charakter der vorliegenden Genossenschaft ergibt. Sie sind vor allem für die Vergabe von Darlehen durch die SBB von Bedeutung. Sozialer Wohnungsbau im Sinne von § 61 Abs. 2 Ziff. 1 aStG/LU liegt damit nicht vor. Ein solcher könnte nur dann angenommen werden, wenn die Beschwerdeführerin entweder dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (im Sinne eines Anspruches auf Zusatzverbilligung)
unterstellt wäre oder wenn für die Vergabe der Wohnungen auf die Einkommensgrenzen gemäss Art. 28 der Verordnung vom 30. November 1981 zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (VWEG; SR 843.1) abgestellt würde. Dies wurde von der Beschwerdeführerin aber weder geltend gemacht, noch ist es aufgrund der Aktenlage erstellt. Den Richtlinien ist vielmehr zu entnehmen, dass Wohnungen an Mitarbeiter aller Besoldungsklassen abgegeben werden können, ohne dass eine Einkommensgrenze besteht. Die Vorinstanz weist zudem zu Recht darauf hin, dass der Anspruch der Beschwerdeführerin auf Zusatzverbilligung bereits daran scheitert, dass sie keine Grundverbilligung bezieht (Art. 42 Abs. 2 WEG).
2.2.3 Fehl geht auch der Vorwurf der Beschwerdeführerin, das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern habe in einem gleich gelagerten Fall anders entschieden. Mit dem von ihr dazu angeführten Urteil vom 27. November 2000 hat das Verwaltungsgericht die Erhebung einer Minimalsteuer für eine Aktiengesellschaft, die über einen verpachteten Hotelbetrieb und zwei Stockwerkeigentumseinheiten verfügte, als unzulässig erachtet, weil die Gesellschaft objektiv nicht in der Lage war, für die Vermietung der Hotelliegenschaften einen höheren Mietzins zu erzielen. Es ging nicht um eine Unternehmung, die wie die Beschwerdeführerin bewusst auf die vollständige Ausschöpfung ihrer Ertragskraft verzichtet. Das Verwaltungsgericht hat sich in seinen Erwägungen an den vom Bundesgericht statuierten allgemeinen Grundsatz gehalten, dass die Minimalsteuer dann nicht erhoben werden darf, wenn eine Gesellschaft nicht in der Lage ist, den der Besteuerung von "nicht gewinnstrebigen" Unternehmen zugrunde gelegten minimalen Gewinn zu erzielen (ASA 54 S. 165 E. 3b, S. 171, und BGE 96 I 560 E. 3e, S. 572). Das Verwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang erkannt, fehlende Gewinnfähigkeit sei dann anzunehmen, wenn die Jahresrechnung nach Vornahme steuerlicher
Korrekturen mit Verlust abschliesst oder wenn die Gesellschaft gezwungen ist, offene oder stille Reserven aufzulösen, auf erforderliche Abschreibungen verzichtet oder buchmässige Aufwertungen vornimmt (E. 4d/cc). Diese Kriterien zur Festlegung der objektiven Gewinnunfähigkeit sind zweckmässig. Von einer rechtsungleichen Behandlung der beiden Fälle kann damit nicht gesprochen werden.
2.3
2.3.1 Die Beschwerdeführerin rügt sodann eine Verletzung des Grundsatzes der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 BV). Diese sieht sie darin begründet, dass es objektiv unmöglich sei, bei einem anerkannten Reinertrag von Fr. 3'400.– und einem Eigenkapital von Fr. 2'255'000.– eine Minimalsteuer von Fr. 94'952.40 zu bezahlen.

2.3.2 Art. 127 Abs. 2 BV (Art. 4 aBV) verlangt für alle Steuern, dass diese nach den Grundsätzen der Allgemeinheit und der Gleichmässigkeit bzw. nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ausgestaltet sind. Der Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit richtet sich allerdings nach der Art der erhobenen Steuer (Höhn/Waldburger, a.a.O., § 4, S. 107 f., Rz. 69). Verletzt ist der Grundsatz dann, wenn eine Besteuerung erfolgt, ohne dass wirtschaftliche Leistungsfähigkeit vorliegt oder wenn damit eine vorhandene Leistungsfähigkeit geradezu zerstört würde (Klaus A. Vallender/René Wiederkehr, in: Die schweizerische Bundesverfassung, Hrsg. Bernhard Ehrenzeller/Philippe Mastronardi/Rainer J. Schweizer/Klaus A. Vallender, Art. 127 BV, Rz. 20). Mit Bezug auf die Minimalsteuer hat das Bundesgericht verschiedentlich erkannt, dass bei nicht gewinnstrebigen Genossenschaften weder der ausgewiesene Reingewinn noch das Eigenkapital deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit hinreichend zum Ausdruck bringen. Eine Steuerordnung, die nur auf diese Faktoren abstellt, führt deshalb zu einer Bevorzugung solcher Gesellschaften (BGE 100 Ia 244 E. 3a/aa, S. 247). Demnach ist für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit auch auf deren Substanz
abzustellen, die es ihr erlaubt, die erforderliche Kreditbeschaffung sicherzustellen und längerfristig von Wertsteigerungen ihres Grundbesitzes zu profitieren (Urteil vom 24. Juni 1988, in: ASA 58 S. 58 ff.).
2.3.3 Im vorliegenden Fall steht fest, dass die Beschwerdeführerin bei Gesamtaktiven von Fr. 38'997'821.20 (Buchwert) ein Eigenkapital von lediglich Fr. 2'031'142.15 oder 5,2% aufweist. Demgegenüber beträgt der Katasterwert (= mutmasslicher Verkehrswert) der überbauten 70 Grundstücke rund Fr. 63 Mio. Daraus ist ersichtlich, dass die Beschwerdeführerin über erhebliche stille Reserven und damit verbunden auch über eine wesentlich grössere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit verfügt, als dies die Buchwerte in der Bilanz und der ausgewiesene Gewinn vermuten lassen. Die Erfassung dieser wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist demnach gerechtfertigt. Dass die Beschwerdeführerin nur einen bescheidenen Gewinn ausweist, ändert daran nichts, tut sie dies doch primär deshalb, um ihren Genossenschaftern günstige Wohnungen zu vermitteln, was einem entsprechenden Gewinnverzicht entspricht.
2.4
2.4.1 Die Beschwerdeführerin macht im Weiteren eine Verletzung der Eigentumsgarantie geltend. Diese erblickt sie darin, dass sie für die Bezahlung der Steuer ihre Vermögenssubstanz anzehren müsste.
2.4.2 Die in Art. 26 BV verankerte Eigentumsgarantie schützt auch vor konfiskatorischer Besteuerung. Ob eine solche vorliegt, hängt nicht alleine von einem ziffernmässig bestimmbaren Steuersatz ab. Zu berücksichtigen sind Dauer und relative Tiefe des fiskalischen Eingriffs, dessen Kumulation mit anderen Abgaben und die Möglichkeit der Überwälzung der Steuer. Eine Besteuerung verletzt Art. 26 BV, wenn die Einkünfte und die Vermögenssubstanz nicht mehr zur Entrichtung der darauf geschuldeten Steuern ausreichen und damit eine dauernde Inanspruchnahme der Vermögenssubstanz erforderlich wäre und überdies eine Überwälzung dieser Steuer ausgeschlossen ist (BGE 128 II 112 E. 10 b/bb, S. 126 mit Hinweisen). Eine Berufung auf konfiskatorische Besteuerung kommt aber dann nicht in Frage, wenn diese durch eine bessere Kapitalanlage abgewendet werden könnte (F. Cagianut, Grundsätzliche Erwägungen über die Schranken der steuerlichen Belastung des Eigentums nach schweizerischem Recht, in: ASA 47 S. 67 ff., S. 73 f.).
2.4.3 Von einer konfiskatorischen Besteuerung kann auf jeden Fall dann nicht die Rede sein, wenn die Gesellschaft - wie hier die Beschwerdeführerin - ihren Mietern durch günstige Mietzinse entsprechende geldwerte Vorteile zukommen lässt und aus diesem Grunde der Minimalbesteuerung unterworfen wird. Denn die allenfalls in die Substanz der Gesellschaft eingreifende Besteuerung ist in diesem Fall darauf zurückzuführen, dass die Gesellschaft geldwerte Leistungen, die ihr zufliessen sollten, auf dem Wege verbilligter Mieten direkt ihren Genossenschaftern weitergibt und allein deswegen nur über reduzierte Erträge verfügt. Sie könnte die anfallenden Steuern auch auf die Mieter überwälzen oder durch eine optimalere Nutzung der Kapitalanlage abwenden.

Die für das Jahr 1996 geschuldete Steuer von Fr. 94'952.40 entspricht einem Prozentsatz von rund 2,4% der in jenem Jahr angefallenen Mietzinse (inkl. Nebenkosten) von Fr. 3,964 Mio. Sie kann demnach mit einer relativ bescheidenen Mietzinserhöhung auf die Mieter überwälzt werden. Der Abschluss der Beschwerdeführerin weist eine Bilanzsumme von rund Fr. 39 Mio. bzw. einen Gesamtumsatz (Ertrag) von rund Fr. 4,1 Mio. bzw. einen Liegenschaftenbestand von rund Fr. 33 Mio. (Buchwert) bzw. einen Katasterwert von rund Fr. 63 Mio. (= mutmasslicher Verkehrswert) aus. Damit dürfte es mit entsprechenden Massnahmen auf der Einnahmen- bzw. Ausgabenseite oder mit einer optimierten Bewirtschaftung des Anlage- und Umlaufvermögens nicht allzu schwer fallen, die jährlich geschuldeten Steuern zu bezahlen. Die von der Beschwerdeführerin angeführte Gesamtbelastung von rund Fr. 450'000.– bis Fr. 500'000.– über 5 Jahre und die damit geltend gemachte Ver-

mögensschmälerung ist weder nachvollziehbar noch tatsächlich erstellt.

Von einem substantiellen Eingriff, der dazu führen würde, dass das Vermögen der Beschwerdeführerin längerfristig nachhaltig geschmälert und damit auch die Neubildung von Vermögenswerten verunmöglicht würde, kann unter den gegebenen Verhältnissen nicht gesprochen werden. Eine Verletzung von Art. 26 BV liegt demnach nicht vor.

2.5

2.5.1 Die Beschwerdeführerin geht davon aus, das Verwaltungsgericht habe aktenwidrig und deshalb willkürlich behauptet, die Beschwerde werde damit begründet, sie sei gemäss Statuten verpflichtet, eine reine Kostenmiete zu verlangen. Ebenfalls aktenwidrig sei dessen Behauptung, sie verzichte "aufgrund ihres Willensentscheides" auf die Erzielung höherer möglicher Mieterträge durch einen marktgemässen Mietzins. Sie habe sich bei der Festlegung der Mietzinse nach den von der Generaldirektion der SBB am 30. November 1977 erlassenen Richtlinien für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zugunsten des SBB-Personals inklusive Ausführungsbestimmungen zu richten. Durch die Nichtberücksichtigung dieser Beweismittel habe das Verwaltungsgericht in krasser Weise den Grundsatz des rechtlichen Gehörs verletzt (Art. 29 Abs. 2 BV). Wenn es sich auf eine antizipierte Beweiswürdigung berufen sollte, so sei dieses Verhalten als zusätzliche Verletzung von Art. 9 BV zu rügen. Willkürlich sei auch die Verletzung der Beweislastregel nach Art. 8 Abs. 1 BV (recte Art. 8 ZGB), indem das Verwaltungsgericht die Beweislast für den Nachweis höherer Mieterträge der Beschwerdeführerin überbinde. Willkürlich seien im Weiteren die Widersprüchlichkeit in der
Argumentation des Verwaltungsgerichts bei der Urteilsbegründung im Zusammenhang mit den Mietzinsanpassungen sowie der Hinweis auf Art. 38 der Statuten (E. 3d/bb am Schluss), da diese viel später erlassen worden seien. Willkür liege endlich darin, dass sich das Verwaltungsgericht weigere, die von ihr geltend gemachten Umstände zu prüfen.

2.5.2 Der angefochtene Entscheid stützt sich auf kantonales Recht, dessen Anwendung das Bundesgericht nur auf Willkür überprüft. Ein Entscheid ist willkürlich, 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 bedeutet demnach "grobe Unrichtigkeit" (Christoph Rohner, in: Die schweizerische Bundesverfassung, Hrsg. Bernhard Ehrenzeller/Philippe Mastronardi/Rainer J.Schweizer/Klaus A. Vallender, Art. 9 BV, Rz. 4 ff., S. 128 f.). Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre (BGE 121 I 113 E. 3a, S. 114; 122 I 61 E. 3a, S. 66 f.; 123 I 1 E. 4a, S. 5). Es genügt zudem nicht, dass die Begründung des angefochtenen Entscheides unhaltbar ist. Seine Aufhebung rechtfertigt sich nur, wenn er auch im Ergebnis verfassungswidrig ist. Trotz einer unhaltbaren Begründung kann demnach von der Aufhebung eines Entscheides abgesehen werden, wenn sich dessen Ergebnis mit einer substituierten Begründung ohne weiteres rechtfertigen lässt (BGE 120 Ia 220 E. 3d, S. 226).

2.5.3 Der Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) gewährleistet allgemein, dass die an einem Gerichts- oder Verwaltungsverfahren teilnehmenden Parteien an diesem mitwirken können. Aus diesem Grundsatz wird das konkrete Recht auf Orientierung, Äusserung und Mitwirkung bei der Sachverhaltsabklärung im Beweisverfahren abgeleitet (BGE 120 Ib 379 E. 3b, S. 383; Reinhold Hotz, in: Die schweizerische Bundesverfassung, Hrsg. Bernhard Ehrenzeller/Philippe Mastronardi/Rainer J.Schweizer/Klaus A. Vallender, Art. 29 BV, Rz. 23 ff., S. 404,).

Die von einer Partei angebotenen Beweismittel dürfen nur dann abgelehnt werden, wenn sie keine erheblichen Tatsachen betreffen bzw. untauglich oder für die Beweisführung im konkreten Fall unnötig sind (Reinhold Hotz, a.a.O., Art. 29 BV, Rz. 33; Georg Müller, in: Kommentar zur Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 29. Mai 1874, Hrsg. Jean-François Aubert/Kurt Eichenberger/ Jörg Paul Müller/René A. Rhinow/Dietrich Schindler, Basel/Bern/Zürich 1993, Art. 4 aBV Rz. 106).

2.5.4

2.5.4.1 Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die auf § 61 Abs. 2 Ziff. 1 aStG/LU gestützte Minimalsteuer verfassungsmässig ist und die in diesem Zusammenhang verlangte Voraussetzung des sozialen Wohnungsbaus erfüllt ist, wenn der Mieter Anspruch auf Zusatzverbilligungen nach Art. 35 Abs. 2 lit. b WEG hat (vgl. E. 2.1.3) bzw. die hierfür erforderliche Grundverbilligung nach Art. 42 Abs. 2 WEG bezieht. Dass diese Bedingungen im vorliegenden Fall erfüllt sind, hat die Beschwerdeführerin weder im Verfahren vor dem

Verwaltungsgericht noch vor Bundesgericht dargetan. Im Weiteren steht fest, dass die Beschwerdeführerin keine objektiv "notleidende Gesellschaft" ist, was die Anwendung von § 61 Abs. 1 aStG/LU ausschliessen würde. Was die Beschwerdeführerin dagegen im Rahmen der von ihr geltend gemachten Verletzung des rechtlichen Gehörs bzw. mit den Willkürrügen vorbringt, ist entweder für die Beweisführung im konkreten Fall nicht von Bedeutung oder verstösst nicht gegen das Willkürverbot.
2.5.4.2 Die Frage der Kostenmiete ist hier deshalb nicht von Bedeutung, weil die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, wie vorne dargelegt, nicht nur von den Mietzinseinnahmen abhängt, sondern u.a. auch vom gesamten Liegenschaftenportefeuille. Ebenso wenig ändern daran die Ausführungen im Zusammenhang mit dem Verzicht auf Erhebung höherer Mieten aufgrund des Willensentscheides der Beschwerdeführerin. Es kann hier deshalb offen bleiben und ist somit nicht mehr zu prüfen, ob damit eine aktenwidrige und willkürliche Sachverhaltsfeststellung oder Begründung durch die Vorinstanz stattgefunden hat. Es ist im Übrigen ohne Bedeutung, ob aus freiem Willen oder in Befolgung von Richtlinien auf höhere Mietzinse verzichtet wird; entscheidend ist allein die Möglichkeit, auf dem aktuellen Wohnungsmarkt solche erzielen zu können.
2.5.4.3 Aus den von der Beschwerdeführerin ins Feld geführten Bestimmungen der Richtlinien der SBB geht hervor, dass der Mietzins in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen stehen soll (Ziffer 6000 der Richtlinien) und dass die Finanzabteilung in Zusammenarbeit mit der Eidgenössischen Finanzverwaltung und der PTT periodisch und im Sinne einer Richtlinie die für Neubauwohnungen tragbaren Mietzinse festlegt (Ziffer 6002 der Richtlinien). Daraus ist ersichtlich, dass die Richtlinien für die Gewährung von Darlehen an die Genossenschaft von Bedeutung sind. Dass eine Erhöhung der Mietzinse von durchschnittlich 2,5% (vgl. E. 2.4.3) hierfür schädlich wäre und zur Folge hätte, dass die zinsgünstigen Darlehen nicht mehr gewährt würden, ist weder erstellt noch naheliegend. Zu beachten ist dabei, dass es sich lediglich um Richtlinien und keinesfalls um zwingende gesetzliche Bestimmungen handelt. Die Vorinstanz stellt deshalb zu Recht nicht auf die Richtlinien ab, weil diese für die Beurteilung der objektiven Gewinnunfähigkeit weder hilfreich noch erforderlich sind.
2.5.4.4 Unzutreffend sind im Weiteren die Ausführungen der Beschwerdeführerin betreffend die Beweislastverteilung für den Nachweis höherer Mieterträge. In diesem Zusammenhang hat das Verwaltungsgericht festgestellt: "Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, ein höherer (marktgemässer) Mietzins wäre gegenüber der Mieterschaft und vor den richterlichen Behörden kaum durchsetzbar, ist ihr entgegenzuhalten, dass sie keinen rechtsgenügenden Nachweis über eine erfolglose rechtliche Durchsetzung einer Mietzinserhöhung erbringt. Der allgemeine Hinweis darauf, dass eine solche Erhöhung auf Widerstand stossen würde, genügt nicht". Mit dieser Argumentation hat das Verwaltungsgericht dargelegt, weshalb keine Ausnahme von der Minimalsteuer im Sinne von § 61 Abs. 1 Ziff. 2 aStG/LU gegeben ist. Die Beweislast für diese Frage der Steuerminderung trifft indessen die Beschwerdeführerin als Steuerpflichtige und nicht - wie sie annimmt - die Steuerbehörden.
2.5.4.5 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin trifft es auch nicht zu, dass das Verwaltungsgericht nicht bereit gewesen ist, die besonderen Umstände zu prüfen. Eine Rechtsverweigerung ist insoweit nicht ersichtlich. Das Verwaltungsgericht hat sich vielmehr ausführlich mit den Besonderheiten der Beschwerdeführerin und deren Leistungsfähigkeit auseinandergesetzt.
2.5.4.6 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Urteil der Vorinstanz weder gegen Art. 9 BV (Willkürverbot) noch gegen Art. 29 Abs. 2 BV (Grundsatz des rechtlichen Gehörs) verstösst.
3.
Die staatsrechtliche Beschwerde ist aus diesen Gründen abzuweisen. Bei diesem Ausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens vor Bundesgericht zu tragen (Art. 156 Abs. 1 OG). Ein Parteientschädigung steht ihr nicht zu (Art. 159 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.– wird der Beschwerdeführerin auferlegt.
3.
Dieses Urteil wird der Beschwerdeführerin, der Steuerverwaltung und dem Verwaltungsgericht des Kantons Luzern schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 12. Dezember 2003

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