Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2C 20/2012

Urteil vom 24. April 2012
II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Zünd, Präsident,
Bundesrichter Seiler,
nebenamtlicher Bundesrichter Locher,
Gerichtsschreiber Kocher.

Verfahrensbeteiligte
X._____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Marcel Kummer,
Beschwerdeführerin,

gegen

Gemeinderat Y._____,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Handänderungssteuer,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, vom 14. November 2011.

Sachverhalt:

A.
Die X._____ AG mit Sitz in A._____/LU (hienach: die Steuerpflichtige) bezweckt entsprechend ihren Statuten namentlich die Vermittlung sowie den Kauf und Verkauf von Immobilien. Das Aktienkapital von Fr. _____.– befindet sich in den Händen von B.A._____, der dem Verwaltungsrat der Gesellschaft als alleiniges Mitglied angehört und über Einzelunterschrift verfügt. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 29. Januar 2010 erwarb die Steuerpflichtige von B.B._____, der Mutter des Alleinaktionärs, vier in A._____ gelegene Grundstücke zum Preis von _____ Franken.

B.
Der Gemeinderat von A._____/LU veranlagte am 27. Mai 2010 die Handänderungssteuer und setzte diese auf 1,5 Prozent des Kaufpreises fest, ausmachend Fr. _____.–. Auf Einsprache der Steuerpflichtigen hin bestätigte er am 9. September 2010 seine Veranlagungsverfügung. Der Gemeinderat verwarf damit die von der Steuerpflichtigen vertretene Auffassung, wonach der Vorgang von der Handänderungssteuerpflicht auszunehmen sei, nachdem Handänderungen zwischen Verwandten in auf- und absteigender Linie von der Steuer befreit sind. Die hiegegen gerichtete Beschwerde der Steuerpflichtigen an das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern führte am 14. November 2011 zur Abweisung.

C.

Gegen dieses Urteil führt die Steuerpflichtige mit Eingabe vom 6. Januar 2012 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Urteils zufolge rechtsungleicher Behandlung und willkürlicher Auslegung des Rechts.

D.
Während die Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde beantragt, verzichten der Gemeinderat von A._____ sowie die Eidgenössische Steuerverwaltung (Hauptabteilung Direkte Bundessteuer, Verrechnungssteuer, Stempelabgaben) auf eine Stellungnahme.

Erwägungen:

1.
Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit bzw. die Zulässigkeit des Rechtsmittels von Amtes wegen (Art. 29 Abs. 1 BGG) und mit freier Kognition (BGE 137 III 417 E. 1).

1.1 Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um den Entscheid einer letzten kantonalen Gerichtsinstanz in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts, der beim Bundesgericht mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten angefochten werden kann (Art. 82 lit. a, 83, 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, 90 BGG). Gemäss § 4 Abs. 1 des Gesetzes [des Kantons Luzern]vom 28. Juni 1983 über die Handänderungssteuer (HStG/LU; SRL 645) wird der Erwerber der handändernden Grundstücke subjektiv steuerpflichtig. Als Erwerberin der veräusserten Grundstücke in der Gemeinde A._____/LU ist die Steuerpflichtige mit der Handänderungssteuer belastet und damit zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten der Steuerpflichtigen ist unter Vorbehalt des Nachfolgenden einzutreten.

1.2 Soweit die Anwendung kantonalen (Gesetzes-)Rechts gerügt wird, kann im Wesentlichen geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen Bundesrecht (Art. 95 lit. a BGG), hier namentlich gegen die verfassungsmässigen Rechte und Grundsätze (BGE 137 V 143 E. 1.2 S. 145; 134 II 349 E. 3 S. 351). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht prüft das Bundesgericht nur unter Rüge- und Begründungsvorbehalt (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254; zum Ganzen Urteile 2C 674/2011 vom 7. Februar 2012 E. 1.2; 2C 468/2011, 2C 469/2011 vom 22. Dezember 2011 E. 1.2.3). Der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen im Sinne von Art. 106 Abs. 1 BGG gilt insofern nicht. Die bundesgerichtliche Praxis verlangt, dass die Verfassungsverletzung "klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids" dargelegt wird (Urteile 2C 812/2010 vom 23. März 2011 E. 1.2 und 1C 155/2007 vom 13. September 2007 E. 1.2; BGE 133 III 393 E. 6 S. 397 mit Hinweisen). Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 136 II 489 E. 2.8 S. 494 mit Hinweisen; zum Ganzen Urteile 2C 674/2011 vom 7. Februar 2012 E. 1.2; 2C 774/2011 vom 3. Januar 2012 E. 1.2.4; 2C 468/2011, 2C 469/2011 vom 22. Dezember 2011 E. 1).

1.3 Die Steuerpflichtige beantragt die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils. Ob sie der ihr obliegenden qualifizierten Rüge- und Begründungspflicht im genannten Sinne genügt hat, erscheint zumindest als ungewiss. Die Frage kann freilich offenbleiben, nachdem die Beschwerde in der Sache selbst ohnehin abzuweisen ist.

2.
2.1 Gemäss § 1 HStG/LU erheben der Staat Luzern und die Einwohnergemeinden eine Handänderungssteuer. Der Übergang des Eigentums an einem Grundstück (§ 2 Ziff. 1 HStG/LU) sowie die Änderung im Personenbestand von Gesamthandverhältnissen (§ 2 Ziff. 2 HStG/LU), aber auch gewisse sog. wirtschaftliche Handänderungen (§ 2 Ziff. 3 HStG/LU) begründen die objektive Steuerpflicht. Subjektiv steuerpflichtig ist nach dem bereits Gesagten (vorne E. 1.1) der Erwerber (§ 4 Abs. 1 HStG/LU). § 3 HStG/LU ordnet an, welche Handänderungen steuerfrei sind. Nach § 3 Ziff. 2 HStG/LU bleiben steuerfrei:
"Rechtsgeschäfte zwischen Ehegatten, auch als Folge der güterrechtlichen Auseinandersetzung, zwischen eingetragenen Partnern sowie zwischen Verwandten in auf- und absteigender Linie, gleichgültig, ob das Grundstück unter Lebenden oder durch Erbschaft erworben wird."

Die Aufzählung in § 3 HStG/LU ist abschliessender Natur (dazu Luzerner Steuerbuch, Band 3, Weisungen zum HStG/LU, Ziff. 1 zu den steuerfreien Handänderungen, Stand 1. Juli 2009).

2.2 Öffentlich beurkundeter Vertrag vom 29. Januar 2010 und Grundbucheintrag, mit welchem die Grundstücke übertragen wurden, stellen eine zivilrechtliche Handänderung im Sinne von § 2 Ziff. 1 HStG/LU dar, was auch die Steuerpflichtige anerkennt. Sie hält jedoch dafür, es liege eine steuerfreie Handänderung gemäss § 3 Ziff. 2 HStG/LU vor, und zwar ein "Rechtsgeschäft zwischen Verwandten in auf- und absteigender Linie". Der Sohn der Grundstücksverkäuferin sei Eigentümer sämtlicher Aktien der Steuerpflichtigen, und bei "wirtschaftlicher Betrachtungsweise" liege ein Rechtsgeschäft zwischen Mutter und Sohn vor.
Die umfassende Begründung der Steuerpflichtigen kann sinngemäss wie folgt zusammengefasst werden: Wohl gehe die "wirtschaftliche Betrachtungsweise" nicht aus dem Wortlaut der Befreiungsnorm hervor, ergebe sich aber aufgrund der richtig verstandenen ratio legis. Die Vorinstanz habe zu Unrecht lediglich auf den Wortlaut der Bestimmung abgestellt und den Normsinn ausser Acht gelassen. Steuerobjekt bilde nach § 2 HStG/LU auch die wirtschaftliche Handänderung. Wenn zugunsten der öffentlichen Hand die wirtschaftliche Betrachtungsweise herangezogen werde, müsse dies aus Gründen der Rechtsgleichheit auch für die steuerfreien Handänderungen gelten. Steuerpflichtige Personen untereinander würden ungleich behandelt, wenn bei einem Verkauf an Nachkommen oder umgekehrt keine Steuer und hier, wo die Liegenschaften "faktisch" ins Vermögen des Sohnes der Verkäuferin gegangen seien, eine solche erhoben werde. Eine weitere Ungleichbehandlung ergäbe sich bei Übertragung der Grundstücke von der Steuerpflichtigen auf deren Alleinaktionär, die steuerbar sei, während bei einem Verkauf von der Mutter an den Sohn überhaupt keine Handänderungssteuer angefallen wäre. Bei einem solchen hätte der Sohn nur eine Einzelunternehmung gründen und sodann eine
Umgründung in eine Aktiengesellschaft durchführen müssen, womit der Vorgang nach § 3 Ziff. 5 HStG/LU in Verbindung mit Art. 103 des Bundesgesetzes vom 3. Oktober 2003 über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (FusG; SR 221.301) handänderungssteuerfrei wäre. Aufgrund der "Ausrichtung des Gesetzes", welches wirtschaftliche Handänderungen miterfasst, sei daher auch bei der Beurteilung der Steuerfreiheit "auf den wirtschaftlichen Gehalt" abzustellen. Bereits bevor die wirtschaftlichen Handänderungen im heutigen Gesetz als steuerbar erklärt wurden, habe man solche Vorgänge steuerlich erfasst. Dies sei vom Bundesgericht ausdrücklich geschützt worden (BGE 99 la 459 E. 3b S. 464 f.). Nachdem das geltende Recht die wirtschaftliche Betrachtungsweise vorsehe, könne auch im Rahmen der steuerfreien Handänderungen "von einer strikten Beachtung der Regeln des Privatrechts abgewichen werden". Selbst nach der Praxis der Vorinstanz sei "der im Handänderungssteuerrecht verankerten wirtschaftlichen Betrachtungsweise stets Rechnung zu tragen" (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern vom 7. Juli 2008 E. 2a und 3, in: LGVE 2008 II Nr. 26).

3.
Die Argumentation der Steuerpflichtigen vermag nicht zu überzeugen. Vorab übersieht sie den Unterschied zwischen Steuergesetzen, die Rechtsvorgänge besteuern, und solchen, deren Steuerobjekt in einem wirtschaftlich bedeutsamen Sachverhalt besteht (PETER LOCHER, Rechtsmissbrauchsüberlegungen im Recht der direkten Steuern der Schweiz, in: ASA 75 S. 675 ff., insbesondere S. 676 f.; vgl. auch PIERRE-MARIE GLAUSER, in: Glauser (Hrsg.), Évasion fiscale, 2010, S. 3 ff. ["normes reposant sur un concept de droit civil et normes à rattachement économique"]). Was die Steuerpflichtige zudem zur Auslegung von Normen mit wirtschaftlicher Anknüpfung ausführt, ist bei der hier vorliegenden Rechtsverkehrssteuer gerade nicht von Bedeutung (LOCHER, Rechtsmissbrauchsüberlegungen, S. 692 ff.).

3.1 Bei der Handänderungssteuer des Kantons Luzern handelt es sich um eine (indirekte) Rechtsverkehrssteuer, und zwar um eine Rechtsübertragungssteuer (Botschaft des Regierungsrats des Kantons Luzern vom 15. Oktober 1982 zum Gesetz über die Handänderungssteuer, Separatdruck S. 5; BGE 131 I 394 E. 3.4 S. 398 f. zum Recht des Kantons Genf; allgemein dazu ERNST BLUMENSTEIN/PETER LOCHER, System des schweizerischen Steuerrechts, 6. Aufl., 2002, S. 200 ff.; ERNST HÖHN/ROBERT WALDBURGER, Steuerrecht, Band I, 9. Aufl., 2001, S. 77). Eine Rechtsverkehrssteuer knüpft grundsätzlich an rechtliche Vorgänge an (LOCHER, Rechtsmissbrauchsüberlegungen, S. 676). Um offensichtliche Umgehungen mitzuerfassen, wird das Hauptsteuerobjekt ("zivilrechtliche Handänderung") regelmässig um Ersatztatbestände (sog. "wirtschaftliche Handänderungen") erweitert. Wohl gilt dies ebenso für § 2 Ziff. 3 HStG/LU, woraus aber nicht geschlos-

sen werden darf, dies verleihe dem luzernischen Handänderungssteuerrecht insgesamt einen "wirtschaftlichen Grundgehalt" bzw. eine generelle "wirtschaftliche Ausrichtung". Auch aus dem bereits zitierten Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern vom 7. Juli 2008 E. 2 ergibt sich nichts Derartiges, hält er doch nur fest, die
wirtschaftliche Betrachtungsweise sei unter anderem in § 2 Ziff. 3 HStG/LU verankert.

3.2 Mithin ist jede Norm des HStG/LU, das als Rechtsübertragungssteuer grundsätzlich auf dem begrifflichen Instrumentarium des Privatrechts fusst, gesondert daraufhin zu prüfen, ob sie zivilrechtskonform zu deuten sei. Dabei ist an sich der Normsinn und nicht nur der Normwortlaut massgebend (PETER LOCHER, Grenzen der Rechtsfindung im Steuerrecht, 1983, S. 167 ff., insbesondere S. 177 ff.; vgl. auch GLAUSER, a.a.O., S. 3 ff.). Freilich muss sich ein vom Normwortlaut abweichender und letztlich massgebender Normsinn ebenso aus dem Gesetz selber ergeben (GLAUSER, a.a.O., S. 4). Dieses ist mithin zunächst methodisch korrekt auszulegen. Erst wenn der entsprechend ermittelte Sinn des Gesetzes eine ausschliessliche Anknüpfung ans Zivilrecht ergibt, stellt sich überhaupt die Anschlussfrage, ob sich diese Lösung allenfalls unter verfassungsrechtlichen Aspekten als unhaltbar erweist.
3.3
3.3.1 Der Wortlaut von § 3 Ziff. 2 HStG/LU spricht für eine Anknüpfung an das Zivilrecht. Die Präzisierung am Ende der Bestimmung, wonach unerheblich sei, ob das Grundstück gestützt auf ein Rechtsgeschäft unter Lebenden oder eine Verfügung von Todes wegen übergeht, deutet darauf hin, dass ausschliesslich natürliche Personen als - direkte - Vertragsparteien angesprochen sind. Es ist nicht ersichtlich, weshalb und inwiefern diese Norm über den Wortsinn hinaus (also "wirtschaftlich") zu deuten wäre. Die Doktrin vertritt bezüglich der privatrechtskonformen Betrachtungsweise ohnehin die Auffassung, die zwingenden Vorschriften des Zivilrechts, aber auch Statusbegriffe (Ehe, Kindschaft etc.) sowie die Gesellschaftsformen seien grundsätzlich unantastbar (LOCHER, Rechtsfindung, S. 160, mit Nachweisen). Entsprechend wird die rechtliche Selbständigkeit juristischer Personen nur ausnahmsweise aufgrund der dahinter stehenden natürlichen Personen durchbrochen (in diesem Sinne namentlich BGE 136 I 49 E. 5.4 S. 60 f.; 136 I 65 E. 5.4 S. 76 f.; 132 III 489 E. 3.2 S. 493; auch zum Folgenden). Ein derartiger Durchgriff setzt Identität der wirtschaftlichen Interessen zwischen juristischer und dahinter stehender natürlicher Person voraus,
insbesondere, dass die rechtliche Berufung auf die Selbständigkeit der juristischen Person der Umgehung von Gesetzesvorschriften oder der Missachtung der Rechte Dritter dient. In solchen Fällen wird die juristische Person in missbräuchlicher Weise vorgeschoben. Umgekehrt gilt, dass derjenige, der sich als natürliche Person einer juristischen Person bedient (und die damit verbundenen Vorteile beansprucht), sich deren Selbständigkeit entgegenhalten lassen muss und sich nicht auf die wirtschaftliche Identität berufen kann (BGE 136 I 49 E. 5.4 S. 60 f.; 136 I 65 E. 5.4 S. 76 f.). Darin liegt keine Ungleichbehandlung, sondern vielmehr eine konsequente Rechtsanwendung. Dementsprechend erkannte das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern im zitierten Entscheid vom 7. Juli 2008 E. 3: "Nach dem Wortlaut von § 3 Ziff. 2 StG kann sich der Erwerber jedoch nur auf eine Steuerbefreiung berufen, wenn ein verwandtschaftliches Verhältnis in auf- und absteigender Linie besteht". Damit meinte es offensichtlich ein zivilrechtliches Verhältnis im Sinne von Art. 20 ZGB. Ein solches bezieht sich ausschliesslich auf natürliche Personen.
3.3.2 Auch die Überlegungen der Steuerpflichtigen zum systematischen Element der Auslegung überzeugen nicht: Wenn der Gesetzgeber in § 2 Ziff. 3 HStG/LU gewisse wirtschaftliche Handänderungen im Sinne von Ersatztatbeständen als zusätzliche Steuerobjekte bezeichnet, bedeutet dies keineswegs, die wirtschaftliche Betrachtungsweise müsse aus Gründen der Rechtsgleichheit auch für die sich zugunsten der steuerpflichtigen Personen auswirkenden steuerfreien Handänderungen zur Anwendung kommen. Ausnahmen von der Steuerpflicht sind tendenziell ohnehin restriktiv zu handhaben. lm Übrigen führt die handänderungssteuerliche Erfassung einer wirtschaftlichen Handänderung nicht dazu, dass eine nachfolgende zivilrechtliche Handänderung nicht zu besteuern wäre, sofern das Gesetz beide Vorgänge als steuerbar erklärt (FRITZ GYGI, Konsequenz und Inkonsequenz der Methode der wirtschaftlichen Betrachtungsweise im Steuerrecht, in: ASA 34 S. 337 ff., insbesondere S. 343 ff.; so auch Urteil 2C 784/2008 vom 7. Juli 2009 E. 3.6 mit Hinweis; FELIX RICHNER/WALTER FREI/STEFAN KAUFMANN/HANS ULRICH MEUTER, Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz, 2. Aufl., 2006, N. 3 zu § 227 StG/ZH i.V.m. N. 70 zu § 216 StG/ZH). Zudem kann ein kantonales
Handänderungssteuergesetz selbst im Rahmen von wirtschaftlichen Handänderungen auf einer streng zivil-

rechtlichen Sichtweise beruhen (TONI AMONN, Handänderungssteuer bei schlüsselfertigen Bauten, in: BN 2011 S. 154 ff., insbesondere S. 160 ff.) oder aber eher wirtschaftlich ausgerichtet sein (so insbesondere die frühere zürcherische Handänderungssteuer; AMONN, a.a.O., S. 161). Die bei der Zusammenrechnung von Landpreis und Werklohn für die Bestimmung des Handänderungswertes von § 7 Abs. 1 HStG/LU geübte wirtschaftliche Betrachtungsweise (Urteil 2P.302/2005 vom 4. November 2005 E. 4) Iässt sich entgegen der Ansicht der Steuerpflichtigen unmittelbar auf den Wortlaut dieser Bestimmung abstützen. Dort ist die Rede von "sämtlichen Leistungen des Erwerbers", was durchaus Raum für eine wirtschaftliche Deutung Iässt, weswegen es sich grundlegend anders verhält als bei § 3 Ziff. 2 HStG/LU.
3.3.3 Ebenso wenig ergibt sich aufgrund des historischen Elements der Auslegung etwas zugunsten der Steuerpflichtigen. Zwar bestand eines der Ziele der Gesetzesrevision darin, die zuvor in der Praxis bereits geübte Besteuerung von wirtschaftlichen Handänderungen (BGE 99 la 459 E. 3b S. 464 f.) gesetzlich zu verankern. Darüberhinaus sollten "klare Anweisungen für das Veranlagungsverfahren" aufgestellt und insbesondere die Abgabetatbestände und Befreiungsgründe ausdrücklich festgelegt werden (zum Ganzen Botschaft, S. 7). lm Übrigen fand § 3 Ziff. 2 HStG/LU erst im Rahmen der parlamentarischen Beratungen Eingang in das Gesetz.
3.3.4 Als Zwischenergebnis ist mithin festzustellen, dass die Vorinstanz zu Recht davon ausging, § 3 Ziff. 2 HStG/LU knüpfe entsprechend dem klaren Wortlaut (nur) ans Zivilrecht an.
3.4
3.4.1 Damit bleibt zu klären, ob dieses Zwischenergebnis zu einem Resultat führt, das geradezu als verfassungswidrig bezeichnet werden muss. Dies ist zu verneinen. Eine Norm verstösst gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV), wenn sie sich nicht auf ernsthafte sachliche Gründe stützen lässt oder sinn- und zwecklos ist. Sie verletzt das Gebot der Rechtsgleichheit (Art. 8 BV), wenn sie rechtliche Unterscheidungen trifft, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder Unterscheidungen unterlässt, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängen. Das Rechtsgleichheitsgebot ist insbesondere verletzt, wenn Gleiches nicht nach Massgabe seiner Gleichheit gleich oder Ungleiches nicht nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt wird (BGE 136 II 120 E. 3.3.2 S. 127 f.; 127 I 185 E. 5 S. 192). Der Steuergesetzgeber darf freilich, ohne dadurch gegen Art. 8 oder 9 BV zu verstossen, durchaus die wirtschaftliche Betrachtungsweise im Rahmen eines Ersatztatbestandes punktuell heranziehen, und er braucht dies keineswegs aus Gründen der Rechtsgleichheit auch für die sich zugunsten der steuerpflichtigen Personen auswirkenden steuerfreien Handänderungen vorzusehen (vorne E. 3.3.1).
3.4.2 Zivilrechtlich und wirtschaftlich ist es nicht einerlei, ob bei einem Verkauf zwischen Mutter und Sohn keine Steuer erhoben wird oder ob ein Grundstück aus dem Privatvermögen einer natürlichen Person an eine Aktiengesellschaft verkauft wird, selbst wenn der Sohn der Verkäuferin Alleinaktionär ist. Zwar ist richtig, dass bei Übertragung der Grundstücke von der Steuerpflichtigen auf den Alleinaktionär erneut eine Steuer anfiele, während bei einem direkten Verkauf von der Mutter an den Sohn keine Handänderungssteuer geschuldet wäre. Die beiden Sachverhalte sind freilich - auch wirtschaftlich - verschiedenartig und deshalb auch steuerlich ungleich zu behandeln. Ebenso wenig trifft zu, dass bei einem direkten Verkauf von der Mutter an den Sohn dieser nur eine Einzelunternehmung gründen und sodann eine Umgründung in eine Aktiengesellschaft durchführen bräuchte, um den Vorgang nach § 3 Ziff. 5 HStG/LU in Verbindung mit Art. 103 FusG handänderungssteuerfrei abzuwickeln. Das Halten mehrerer Grundstücke in einer Einzelunternehmung bildet nicht zwingend einen "Betrieb", der nach § 3 Ziff. 5 HStG/LU in Verbindung mit Art. 8 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone
und Gemeinden (StHG; SR 642.14) steuerneutral umgegründet werden könnte.

4.
Damit ergibt sich, dass der Verkauf der vier Grundstücke von der Mutter des Alleinaktionärs an dessen Gesellschaft zu Recht der Handänderungssteuer unterstellt und folglich nicht als steuerfreie Handänderung im Sinne von § 3 Ziff. 2 HStG/LU behandelt wurde. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

5.
Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens der beschwerdeführenden Steuerpflichtigen aufzuerlegen (Art. 65 f. BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht auszurichten (Art. 68 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wird abgewiesen.

2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– wird der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.
Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten, dem Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche Abteilung, und der Eidgenössischen Steuerverwaltung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 24. April 2012

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Zünd

Der Gerichtsschreiber: Kocher