



Fall-Nr.: B 2015/112
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 17.11.2017
Entscheiddatum: 17.11.2017

Zirkulationsentscheid Verwaltungsgericht, 17.11.2017

Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren, Art. 243 Abs. 1 StG, Art. 955 Abs. 1 ZGB, Art. 13bis VG. Die Beschwerdeführerin macht geltend, der verkündete Kaufpreis inklusive Werklohn von CHF 2'500'000 dürfe nicht als Bemessungsgrundlage herangezogen werden, weil es beim dem Vertrag angefügten Bau- und Leistungsbeschrieb um eine Variante mit einem geringeren Leistungsumfang gehandelt habe. So hätte sie den Kaufvertrag nicht oder zu einem tieferen Kaufpreis abgeschlossen. Der Einwand ist unbehelflich, da die vertragsrechtliche Frage, ob sie sich in einem Irrtum befunden habe, zivilprozessual zu klären ist. Dies gilt auch für den Vorwurf, der Grundbuchverwalter habe seine Sorgfaltspflichten verletzt (Verwaltungsgericht, B 2015/112). Auf die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil vom 18. Januar 2018 nicht ein (Verfahren 2C_24/2018).

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Bietenharder, Verwaltungsrichter Engeler; Gerichtsschreiber Scherrer

Verfahrensbeteiligte

X. AG,

Beschwerdeführerin,

gegen



Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Unterstrasse 28, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde Q., Gemeinderat,

Beschwerdegegnerin,

Gegenstand

Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A. Am 22. Oktober 2009 schloss die X. AG mit A.K., damaliger Eigentümer des Grundstücks Nr. 0000, Grundbuch Q., einen Vertrag über den Erwerb des Grundstücks Nr. 0001 (Stockwerkeigentum, 319/1000 Miteigentum am Grundstück Nr. 0000) zum Preis von CHF 2'500'000. Der „Kaufvertrag“ verband eine kaufrechtliche Leistungs- mit einer werkvertraglichen Herstellungspflicht. Der Vertrag samt vom 20. Juni 2008 datiertem Bau- und Leistungsbeschrieb für den Neubau eines Terrassenhauses wurde gleichentags auf dem Grundbuchamt Q. von beiden Parteien unterzeichnet und öffentlich beurkundet. Auf Anmeldung des Verkäufers vom 20. März 2014 hin, wurde die Eigentumsübertragung am 2. April 2014 im Grundbuch eingetragen. Am 11. April 2014 wurde sodann auf dem Grundbuchamt Q. ein zwischen der X. AG und der Y.-Bank AG abgeschlossener Pfandvertrag über die Erhöhung eines auf dem Grundstück



St.Galler Gerichte

Nr. 0001 lastenden Schuldbriefes um CHF 1'000'000 öffentlich beurkundet und eingetragen.

Am 5. Mai 2014 veranlagte das Grundbuchamt Q. die X. AG für die Handänderung des Grundstücks Nr. 0001 mit einer Handänderungssteuer von CHF 25'000 (1 Prozent des Kaufpreises; Rechnung Nr. 10.212/2014); davon wurde ihr die Hälfte in Rechnung gestellt. Daneben wurden ihr die Hälfte der Gebühren für die Vorbereitung und Beurkundung (zuzüglich 8 Prozent Mehrwertsteuer) und für die Eintragung von je CHF 5'000 (zwei Promille des Kaufpreises) sowie diverser weiterer Gebühren von CHF 350 auferlegt. Es ergab sich ein Rechnungsbetrag von CHF 17'875. Am 6. Mai 2014 veranlagte das Grundbuchamt Q. die X. AG sodann für die Erhöhung des Schuldbriefes mit Gebühren für die Vorbereitung und Beurkundung (zuzüglich 8 Prozent Mehrwertsteuer) und für die Eintragung von je CHF 1'500 (1,5 Promille des Erhöhungsbetrags) sowie weiteren Gebühren von CHF 5 (Rechnung Nr. 10.214/2014). Es ergab sich ein Rechnungsbetrag von CHF 3'125. Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Q. wies die gegen die Veranlagung der Handänderungssteuer und der Grundbuchgebühren mit der Begründung, es sei nicht die aktuelle Fassung des Bau- und Leistungsbeschriebs beurkundet worden, erhobenen Rechtsmittel am 15. September 2014 ab.

B. Gegen den Entscheid vom 15. September 2014 erhob die X. AG mit Eingabe vom 7. Oktober 2014 Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission. Sie beantragte, die Ermittlung beziehungsweise Erstattung des entstandenen Schadens oder eine vergleichsweise Feststellung wegen mangelhafter Erfüllung des Kaufvertrages und erklärte gleichzeitig die hilfswise Aufrechnung. Die Rekursinstanz behandelte den Antrag als Begehren um Reduktion der Steuer und Gebühren. Die X. AG beantragte mit Stellungnahme vom 13. Februar 2015, Handänderungssteuer und Grundbuchabgaben seien so lange zu sistieren, bis das Verfahren zu den beiden Bau- und Leistungsbeschrieben abgeschlossen sei, da unter anderem von einer Rechnungskorrektur ausgegangen werde. Die Rekursinstanz wies die Rechtsmittel am 21. Mai 2015 ab.

C. Die X. AG (Beschwerdeführerin) erhob gegen den am 22. Mai 2015 versandten Entscheid der Verwaltungsrekurskommission (Vorinstanz) mit Eingabe vom 19. Juni



2015 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie beantragt, den angefochtenen Entscheid unter Kostenfolge zulasten der Politischen Gemeinde Q. aufzuheben und die „Kosten für die Handänderungssteuer“ und die Grundbuchgebühren „bis zum Entscheid des Verfahrens A.K./X. AG vor dem Kreisgericht U. wegen Verletzung der Sorgfaltspflicht auf Seiten des Grundbuchamtes“ zu sistieren.

Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 25. November 2015 unter Hinweis auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheides die Abweisung der Beschwerde. Die Politische Gemeinde Q. (Beschwerdegegnerin) beantragt mit Vernehmlassung vom 7. Dezember 2015, unter Kosten- und Entschädigungsfolge sei die Beschwerde abzuweisen und die Beschwerdeführerin zu verpflichten, ihr Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren innert 30 Tagen zu bezahlen. Die Beschwerdeführerin nahm dazu am 21. März 2016 Stellung.

Auf die Begründung des angefochtenen Entscheides und die Ausführungen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin zur Begründung ihrer Anträge sowie die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. (...).

2. Den Antrag, die „Kosten für die Handänderungssteuer“ und die Grundbuchgebühren „bis zum Entscheid des Verfahrens A.K./X. AG vor dem Kreisgericht U. wegen Verletzung der Sorgfaltspflicht auf Seiten des Grundbuchamtes“ zu sistieren, ist sinngemäss als Antrag auf Sistierung des Beschwerdeverfahrens zu verstehen. Die Behandlung des Antrags fällt in die Zuständigkeit des Abteilungspräsidenten (vgl. Art. 6 Abs. 2 des Reglements über die Organisation und den Geschäftsgang des Verwaltungsgerichts, sGS 941.22). Eine Sistierung des Verfahrens ist unter anderem dann angebracht, wenn ein anderes Verfahren anhängig ist, dessen Ausgang von präjudizieller Bedeutung ist (Cavelti/ Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 1093).



Aus den Akten ergeben sich keinerlei Hinweise auf ein vor dem Kreisgericht R. (mit Sitz in U.) hängiges Zivilverfahren, welches den zwischen der Beschwerdeführerin und dem Veräusserer des Grundstücks Nr. 0001, Grundbuch Q., abgeschlossenen Kaufvertrag vom 22. Oktober 2009 zum Gegenstand hätte. Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass die Beschwerdeführerin einen Schadenersatzanspruch gegen den Kanton gestützt auf Art. 955 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) geltend gemacht hätte. Dies gilt gleichermassen für den allfälligen Vorwurf, der Grundbuchverwalter habe seine Sorgfaltspflichten als Urkundsperson verletzt. Abgesehen davon würden solche hängigen Zivilverfahren eine Sistierung nicht rechtfertigen. Soweit ein Verfahren gegen den Veräusserer zur Unverbindlichkeit des öffentlich beurkundeten Kaufvertrages führen sollte, stünde der Beschwerdeführerin – worauf die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zu Recht hingewiesen hat – die Möglichkeit offen, hinsichtlich der veranlagten Steuern und Gebühren ein Revisionsverfahren einzuleiten. Soweit ein rechtswidriges Verhalten des Grundbuchverwalters festgestellt werden sollte, hätte dies auf den Inhalt des Kaufvertrages keinen Einfluss, sondern Schadenersatz zur Folge. Der Antrag auf Sistierung des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist daher abzuweisen.

3. Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass die Handänderung des Grundstücks Nr. 0001 und die Erhöhung des Schuldbriefes, die Beurkundung der ihnen zugrunde liegenden Verträge und die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch die veranlagten Handänderungssteuern sowie die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren auslösen. Ebenso wenig wendet sich die Beschwerdeführerin gegen die Berechnung der in Rechnung gestellten Steuern und Abgaben. Dazu kann im Übrigen auf die zutreffende und eingehende Darstellung der Rechtsgrundlagen und der Rechtsprechung insbesondere zur sogenannten Baubindung im vorinstanzlichen Entscheid verwiesen werden. Umstritten ist einzig, ob zu Recht der im Vertrag vom 22. Oktober 2009 öffentlich beurkundete Kaufpreis von CHF 2'500'000 als Bemessungsgrundlage herangezogen wurde.

4. Gemäss Art. 243 Abs. 1 StG wird die Steuer nach dem Kaufpreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers bemessen (Abs. 1); wurde kein Kaufpreis vereinbart oder liegt er unter dem Verkehrswert, ist dieser massgebend (Abs. 2). Die Beschwerdeführerin hat mit dem Veräusserer des Grundstücks Nr. 0001



unbestrittenermassen einen Kaufpreis inklusive Werklohn von CHF 2'500'000 vereinbart. Der Vertrag wurde öffentlich beurkundet. Die Vertreterin der Beschwerdeführerin hat anlässlich der Beurkundung des Vertrags jede einzelne Seite des Bau- und Leistungsbeschriebs paraphiert und damit bestätigt, deren Inhalt zu kennen. Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, der Preis liege unter dem Verkehrswert. Das Grundbuchamt Q. hat dementsprechend für die Bemessung der Handänderungssteuern und der Grundbuchgebühren zu Recht auf diesen Preis abgestellt.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, der am 22. Oktober 2009 verkündete Preis entspreche nicht ihrem Parteiwillen, da es sich beim dem Vertrag angefügten Bau- und Leistungsbeschrieb vom 20. Juni 2008 um eine Variante mit einem geringeren Leistungsumfang gehandelt habe. Sie hätte den Kaufvertrag nicht oder zu einem tieferen Kaufpreis unterzeichnet, wäre sie auf die verschiedenen Versionen des Bau- und Leistungsbeschriebs aufmerksam geworden. Dieser Einwand ist unbehelflich. Inwiefern ein anderer Bau- und Leistungsbeschrieb beziehungsweise der Hinweis auf verschiedene Versionen Einfluss auf das Zustandekommen des Kaufvertrages beziehungsweise den Kaufpreis gehabt hätte und sich die Beschwerdeführerin beim Abschluss des Vertrags in einem Irrtum befand, ist eine vertragsrechtliche Frage, welche auf dem zivilprozessualen Weg zu klären ist. Es besteht deshalb auch kein Anlass, im vorliegenden Beschwerdeverfahren, welches die Veranlagung von Handänderungssteuern und Gebühren zum Gegenstand hat, ein Sachverständigengutachten zum falschen Bau- und Leistungsbeschrieb und zu dessen Einfluss auf den Kaufvertrag einzuholen. Anhaltspunkte dafür, dass auf dem zivilprozessualen Weg festgestellt worden wäre, der am 22. Oktober 2009 abgeschlossene Vertrag sei für die Beschwerdeführerin insbesondere hinsichtlich des vereinbarten Kaufpreises und Werklohnes unverbindlich, liegen – wie bereits ausgeführt – im Übrigen nicht vor.

Die Beschwerdeführerin behauptet sodann, der Grundbuchverwalter habe im Zusammenhang mit der Beurkundung und Eintragung im Grundbuch seine Sorgfaltspflichten verletzt. Eine solche Sorgfaltspflichtverletzung durch den Beamten des Grundbuchamtes Q., sei es in seiner Funktion als Urkundsperson, sei es in seiner Funktion als Grundbuchverwalter, müsste die Beschwerdeführerin – worauf auch die



Vorinstanz zutreffend hingewiesen hat – auf dem zivilrechtlichen Weg geltend machen (Art. 955 Abs. 1 ZGB; Art. 13^{bis} des Verantwortlichkeitsgesetzes, sGS 161.1; Art. 72 Abs. 1 Ingress und lit. a VRP). Eine allfällige Rechtsverletzung durch den Beamten des Grundbuchs hätte im Übrigen Schadenersatz – und nicht in erster Linie die Unverbindlichkeit des Vertrages und des für die Bemessung der Handänderungssteuer und der Gebühren massgebenden Kaufpreises – zur Folge.

5. (...).

Demnach verfügt der Abteilungspräsident zu Recht:

Das Gesuch um Sistierung des Beschwerdeverfahrens wird abgewiesen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführerin bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 1'500 unter Verrechnung mit dem von ihr in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.
3. Ausseramtliche Kosten werden für das Beschwerdeverfahren nicht entschädigt.

Der Abteilungspräsident

Der Gerichtsschreiber

Zürn

Scherrer