

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

2C 24/2018

Urteil vom 18. Januar 2018

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Seiler, Präsident,  
Gerichtsschreiber Kocher.

Verfahrensbeteiligte  
A. \_\_\_\_\_ AG,  
Beschwerdeführerin,

gegen

Politische Gemeinde U. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand  
Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren,

Beschwerde gegen den Zirkulationsentscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 17. November 2017 (B 2015/112).

Erwägungen:

1.

1.1. Am 22. Oktober 2009 schloss die A. \_\_\_\_\_ AG mit damaligem Sitz in V. \_\_\_\_\_/SZ (heute: W. \_\_\_\_\_/ZG) mit einem unabhängigen Dritten einen als "Kaufvertrag" bezeichneten Vertrag um das in U. \_\_\_\_\_/SG gelegene Grundstück Nr. xxx (319/1000 Miteigentum am Grundstück Nr. yyy mit Sonderrecht am 6-Zimmer-Haus im Gartengeschoss). Der Kaufpreis belief sich auf Fr. 2'500'000.-. Inhalt des Vertrags bildete die Lieferung der schlüsselfertigen, bei Vertragsabschluss noch im Bau befindlichen Stockwerkeigentumseinheit. Der Vertrag mitsamt dem Bau- und Leistungsbeschrieb vom 20. Juni 2008, der einen integrierenden Bestandteil des Vertrags bildete, wurde vom örtlichen Grundbuchamt gleichentags öffentlich beurkundet. Auf Anmeldung des Verkäufers vom 20. März 2014 wurde er am 2. April 2014 im Grundbuch eingetragen. Mit weiterer öffentlicher Urkunde, diesmal vom 11. April 2014, beurkundete das örtliche Grundbuchamt den zwischen der A. \_\_\_\_\_ AG und der Bank B. \_\_\_\_\_ AG geschlossenen Pfandvertrag über die Erhöhung eines auf dem Grundstück Nr. xxx lastenden Schuldbriefs um Fr. 1'000'000.--.

1.2. Am 5. Mai 2014 veranlagte das örtliche Grundbuchamt die Handänderungssteuer und Gebühren im Zusammenhang mit dem Vertrag vom 22. Oktober 2009, ausmachend Fr. 17'875.--, sowie am 6. Mai 2014 die Gebühren bezüglich des Vertrags vom 11. April 2014 von Fr. 3'125.--. Die A. \_\_\_\_\_ AG (nachfolgend: die Steuerpflichtige) erhob dagegen Beschwerden an den Gemeinderat der Politischen Gemeinde U. \_\_\_\_\_/SG. Zur Begründung führte sie an, es sei eine unzutreffende Fassung des Bau- und Leistungsbeschriebs öffentlich beurkundet worden. Der Gemeinderat wies die Rechtsmittel am 15. September 2014 ab. Die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen nahm die Rekurse der Steuerpflichtigen als Begehren um Herabsetzung der Steuern und Gebühren entgegen und wies diese mit Entscheiden vom 21. Mai 2015 ebenfalls ab.

1.3.

1.3.1. Dagegen gelangte die Steuerpflichtige an das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen. Sie beantragte, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das Beschwerdeverfahren "bis zum Entscheid vor dem Kreisgericht T. \_\_\_\_\_/SG wegen Verletzung der Sorgfaltspflicht auf Seiten des

Grundbuchamtes" zu sistieren. Die Steuerpflichtige erklärte, der am 22. Oktober 2009 öffentlich beurkundete Preis entspreche nicht ihrem Parteiwillen, da es sich beim Bau- und Leistungsbeschrieb vom 20. Juni 2008, wie er dem Vertrag angefügt wurde, um eine "Variante mit geringerem Leistungsumfang" gehandelt habe. Mithin hätte der Kaufpreis tiefer ausfallen müssen.

1.3.2. Mit Entscheid B 2015/112 vom 17. November 2017 wies das Verwaltungsgericht, Abteilung III, die Eingaben ab. Im Sistierungspunkt erwog die Vorinstanz im Wesentlichen, ob die Steuerpflichtige irrtümlich gehandelt habe oder ein Anspruch aus Staats- und Beamtenhaftung bestehe (Art. 955 Abs. 1 ZGB in Verbindung mit dem kantonalen Staatshaftungsrecht), sei auf zivilrechtlichem Weg zu klären. Den Akten lasse sich nicht entnehmen, dass in der einen oder anderen Angelegenheit ein Verfahren eingeleitet worden sei, ebenso wenig hinsichtlich der angeblichen Verletzung von Sorgfaltspflichten durch den Grundbuchverwalter als Urkundsperson. Damit erübrige sich eine Sistierung, zumal die Steuerpflichtige - was die Handänderungssteuer und Kausalabgaben betrifft - bei Unverbindlichkeit des Kaufvertrags um Revision ersuchen könnte.

1.3.3. In der Sache selbst erkannte das Verwaltungsgericht, streitig sei einzig, ob als Bemessungsgrundlage zutreffend auf den öffentlich beurkundeten Kaufpreis abgestellt worden sei. Der Kaufpreis (inklusive Werklohn) habe sich aber unstrittig auf Fr. 2'500'000.-- belaufen, weshalb die Handänderungssteuer und Gebühren folgerichtig auch auf diesem Betrag erhoben worden seien. Wenn die Steuerpflichtige einen Irrtum (hinsichtlich des Bau- und Leistungsbeschriebs) geltend mache, so handle es sich dabei um eine zivilrechtliche Fragestellung, die ausserhalb des abgaberechtlichen Verfahrens zu klären sei. Dass ein derartiges oder ein andersartiges Verfahren eingeleitet worden sei, könne den Akten nicht entnommen werden. Die Beschwerde sei daher auch unter diesem Gesichtspunkt abzuweisen.

1.4. Mit Eingabe vom 11. Januar 2018 erhebt die Steuerpflichtige beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen und der "Sistierungsbitte" zu entsprechen, bis die Schadenersatzansprüche gemäss Art. 955 ZGB gegenüber dem Grundbuchamt festgestellt seien.

1.5. Der Abteilungspräsident als Instruktionsrichter (Art. 32 Abs. 1 BGG [SR 173.110]) hat von Instruktionsmassnahmen abgesehen. Mit Blick auf die offensichtlich unzureichende Begründung der Beschwerde kann die Sache einzelrichterlich im vereinfachten Verfahren nach Art. 108 Abs. 1 lit. b BGG entschieden werden.

## 2.

2.1. Das Bundesgericht prüft das Bundesrecht von Amtes wegen (Art. 106 Abs. 1 BGG; BGE 142 I 155 E. 4.4.5 S. 157) und mit uneingeschränkter (voller) Kognition (Art. 95 lit. a BGG; BGE 141 V 234 E. 2 S. 236). Abweichend geht es der angeblichen Verletzung verfassungsmässiger Individualrechte (unter Einschluss der Grundrechte) sowie von kantonalem Recht nur nach, falls eine solche Rüge in der Beschwerde überhaupt vorgebracht und ausreichend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; qualifizierte Rüge- und Begründungsobliegenheit; BGE 142 I 99 E. 1.7.2 S. 106). In der Beschwerde ist daher klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372).

### 2.2.

2.2.1. Die Vorinstanz hat zunächst erkannt, dem Sistierungsgesuch sei nicht zu entsprechen. Dabei handelt es sich um eine rein kantonalrechtliche Fragestellung, was zur qualifizierten Rüge- und Begründungsobliegenheit führt. Die Steuerpflichtige macht freilich mit keinem Wort geltend, die Vorinstanz habe das kantonale (Verfahrens-) Recht verfassungsrechtlich unhaltbar ausgelegt und/oder angewendet. Ihre Ausführungen kreisen vielmehr um die Umstände, die zur angeblichen Sorgfaltspflichtverletzung geführt haben sollen. Die angebliche Notwendigkeit der Sistierung des vorinstanzlichen Beschwerdeverfahrens begründet sie einzig mit einem "zurzeit in Verbindung mit den Mehr- oder Minderkosten zwischen dem Verkäufer und dem Käufer beim Kantonsgericht St. Gallen geführten" Verfahren begründet wird. Ob die vertraglichen Abreden eingehalten wurden, hat auf die Höhe der Handänderungssteuer und der Gebühren indes keinen Einfluss. Die Steuerpflichtige will nun immerhin "der Empfehlung des Verwaltungsgerichts" folgen und die Schadenersatzansprüche gemäss Art. 955 ZGB geltend machen. Wie die Vorinstanz ebenso haltbar ausführt, wird ein für die Steuerpflichtige günstiges Urteil gegebenenfalls Anlass zu einem Revisionsverfahren geben.

2.2.2. Was die vorinstanzlich beurteilte Sachfrage - Bemessungsgrundlage der Handänderungssteuer und der Kausalabgaben - betrifft, handelt es sich ebenso um eine Fragestellung des kantonalen Rechts. Es bleibt unklar, ob die Steuerpflichtige auch hierzu Beschwerde erheben will. So oder anders liegen keine tauglichen Rügen vor, die zu hören wären.

2.3. Die Beschwerde genügt den gesetzlichen Anforderungen (Art. 42 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 106 Abs. 2 BGG) offensichtlich nicht. Es ist darauf im vereinfachten Verfahren nicht einzutreten (vorne E. 1.5).

3.

Nach dem Unterliegerprinzip (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG) sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens der Steuerpflichtigen aufzuerlegen. Dem Kanton St. Gallen, der in seinem amtlichen Wirkungskreis obsiegt, steht keine Entschädigung zu (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt der Präsident:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens von Fr. 1'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 18. Januar 2018

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

Der Präsident: Seiler

Der Gerichtsschreiber: Kocher