

## S. 367 / Nr. 62 Gleichheit vor dem Gesetz (Rechtsverweigerung)(d)

BGE 55 I 367

62. Auszug aus dem Urteil vom 27. Dezember 1929 i. S. Niedermann gegen Regierungsrat Baselland.

Regeste:

Verkauf einer Mineralquelle mit der für sie erworbenen Kundschaft. Einbeziehung der für die letztere ausgesetzten Gegenleistung in den Liegenschafts- (Quell) Kaufpreis für die Berechnung der Handänderungsgebühr. Anfechtung wegen Willkür. Abweisung.

Das basellandschaftliche Gesetz vom 28. Dezember 1923 betr. die Abänderung der Staatssteuer und der Handänderungsgebühr bestimmt in § 8: «Bei Kauf und Tausch von Liegenschaften beziehen der Staat und die Gemeinden eine Handänderungsgebühr von je 1% der Kaufsumme bzw. des Aufgeldes. Im übrigen gelten die §§ 2-4 des Gesetzes über die Einführung einer Handänderungsgebühr vom 16. Mai 1837.» Nach § 4 des letzteren Gesetzes ist die Handänderungsgebühr vom Käufer und Verkäufer gemeinschaftlich zu entrichten, falls sie sich hierüber nicht anders verständigt haben sollten. Der Gegenstand der Besteuerung war schon in § 1 dieses Gesetzes grundsätzlich gleich umschrieben wie in § 8 des Gesetzes vom 28. Dezember 1923. Doch hatte nachher die KV von 1892 einstweilen «bis zum Erlasse eines neuen Steuergesetzes» den Satz der Gebühr auf ½% ermässigt.

Seite: 368

Ernst Denger-Hohn und Jakob Lüchinger hatten im Jahre 1919 von Hodels Erben die im Hofgut Alpbad in Sissach entspringende Mineralquelle, ein an die Quellliegenschaft anstossendes kleines Grundstück und die den Veräusserern zustehenden Kaufrechte an einigen anderen Nachbargrundstücken um insgesamt 20000 Fr. erworben. Zur Ausbeutung der Mineralquelle gründeten sie in der Folge eine Kommanditgesellschaft mit Ernst Denger als unbeschränkt haftendem Teilhaber und Jakob Lüchinger als Kommanditär. Durch öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 8. März 1924, im Grundbuch eingetragen am gleichen Tage, veräusserten sie die Quelle, das anstossende Grundstück und die Kausrechte, wie sie dieselben von Hodels Erben erworben hatten, weiter an Karl Niedermann-Jäck in Liestal. Als Kaufpreis nannte der Vertrag 25000 Fr. Tatsächlich bezahlte indessen der Erwerber an die Verkäufer noch weitere 95000 Fr., die nach dem betr. Empfangschein die Gegenleistung für die Übergabe: 1. der Analysen über das Mineralwasser, 2. des Etiketten- und Reklamematerials und 3. der Kundschaft (des Kundenregisters) bilden sollten. Der Fertigungsbehörde war lediglich der öffentlich beurkundete Kaufvertrag über die Quelle mit zugehörigen Immobilienrechten bekanntgegeben worden, so dass auch die Handänderungsgebühr nur auf dem darin angegebenen Kaufpreis von 25000 Fr. bezogen wurde. Als der Gemeinderat Sissach nachträglich von der Mehrleistung von 95000 Fr. erfuhr, forderte er darauf die Gebühr zu Handen von Staat und Gemeinde von den Vertragsparteien noch nach. Der Regierungsrat von Baselland als Rekursinstanz setzte demgegenüber die Kaufsumme, auf der die Handänderungsgebühr von je 1% nebst Zins nachzuentrichten sei, auf 84000 Fr. herab. Er schied von den durch Niedermann insgesamt an die Veräusserer bezahlten 120000 Fr. 3000 und 8000 Fr. als Gegenwert für die Übergabe der Analysen und des Etiketten- und Reklamematerials aus, weil es sich hiebei um bewegliche Vermögensobjekte

Seite: 369

handle, für deren Handänderung keine Steuerpflicht bestehe. Dagegen lehnte er das weitergehende Begehren auf gänzliche Aufhebung der Nachbesteuerung ab, mit der Begründung: die für die Mineralquelle gewonnene Kundschaft, für die nach dem Empfangschein vom 8. März 1924 der Rest der darin erwähnten 95000 Fr., also 84000 Fr. bezahlt worden wären, könne nicht als besonderer Vermögenswert betrachtet werden. Der Kundenkreis bilde vielmehr in einem solchen Falle einfach einen Faktor für die Wertung der Liegenschaft, d. h. der Quelle selbst im Verkehre, so dass auch der dafür ausgesetzte Betrag in Wirklichkeit als für die letztere geleistet und damit als Teil der Liegenschafts Kaufsumme erscheine. Die Parteien hätten demnach im März 1924 als solche 109000 Fr. angeben sollen, so dass die Gebühr auf den zu wenig angegebenen 84000 Fr. noch geschuldet werde.

Eine staatsrechtliche Beschwerde des Käufers Niedermann aus Art. 4 BV gegen den Entscheid des Regierungsrats ist vom Bundesgericht abgewiesen worden.

Aus den Gründen:

Dem Zwecke der in § 8 des kantonalen Gesetzes vom 28. Dezember 1923 vorgesehenen

Handänderungssteuer, bestimmte Vermögenswerte beim entgeltlichen Übergang aus der Hand des bisherigen in diejenige eines neuen Eigentümers zutreffen, würde es entsprechen, dass auch die Steuerleistung nach dem wirklichen Werte bemessen würde, der dem die Hand wechselnden Vermögensstücke zur Zeit des fraglichen Eigentumswechsels im Verkehre zukam (wie es z. B. in § 1 des solothurnischen Gesetzes vom 23. Februar 1919 über den Bezug der Handänderungsgebühr beim Eigentumsübergang an Liegenschaften ausdrücklich vorgeschrieben wird). Wenn das erwähnte basellandschaftliche Gesetz, wie schon der bis zu selbem Erlass geltende § 1 des Gesetzes vom 16. Mai 1837, statt dessen einfach auf die Kaufsumme (den «Kaufschilling») abstellt, so geht es offenbar davon aus, dass darin regelmässig

Seite: 370

auch der gegenwärtige Verkehrswert der veräusserten Liegenschaft zum Ausdruck kommen werde und eine von der Parteivereinbarung unabhängige Feststellung desselben deshalb zu keinem für den Fiskus wesentlich verschiedenen Ergebnisse führen, sondern lediglich eine praktisch unnötige Weiterung bedeuten würde. Das Bundesgericht hat es deshalb auch bereits im Urteile vom 25. Januar 1921 in Sachen Passavant-Iselin & Cie gegen Baselland (BGE 47 I S. 3) als nicht willkürlich erklärt, dass bei Veräusserungsakten, für die wegen ihrer besonderen Natur jene Vermutung nicht aufgestellt werden kann, wie beim Übergang von Liegenschaften anlässlich der Übernahme eines ganzen Geschäftes oder anlässlich von Gesellschaftsumwandlungen, die geschuldete Handänderungssteuer nicht nach dem von den Parteien vereinbarten Anrechnungswerte der Liegenschaft, sondern auf Grund einer objektiven Bewertung derselben festgesetzt werde. Aus denselben Gründen kann es auch da, wo nach dem Wortlaut des Vertrages zwischen den Parteien die Gegenleistung des Käufers nicht ausschliesslich für die Übertragung einer Liegenschaft, sondern noch für diejenige weiterer Vermögenswerte erfolgt wäre, nicht einfach darauf ankommen, welchen Teil davon die Vertragsparteien selbst als Preis der Liegenschaft bezeichnet haben, sondern nur, was in Tat und Wahrheit als für die letztere geleistet erscheint. Es kann daher der kantonalen Behörde nicht verwehrt werden, in den Liegenschaftskaufpreis auch Summen einzubeziehen, die nach dem Vertrag den Entgelt für Werte anderer Art bilden würden, wenn die letzteren sich in Wirklichkeit nicht als besonderes, unabhängiges Vermögensstück, sondern als blosser Teil des Liegenschaftswertes darstellen. Ein solcher Tatbestand kann aber beim Verkauf einer Mineralquelle, d. h. des darauf bezüglichen Quellenrechts (ZGB Art. 704 II, 780) einerseits und der für das Wasser der Quelle bestehenden Kundschaft andererseits sehr wohl angenommen werden. Der Wert eines Grundstückes, auf dem ein Bodenerzeugnis

Seite: 371

von ganz bestimmter, individueller, von demjenigen anderer ähnlicher Grundstücke verschiedener Beschaffenheit, wie ein Mineralwasser, gewonnen wird, hängt wesentlich von dem Abnehmerkreise ab, der für das Erzeugnis vorhanden ist. Er ist sehr verschieden, je nachdem eine derartige kaufmännische Ausbeutung der Quelle schon stattgefunden hat oder nicht und im ersteren Falle mit welchem Erfolge. Andererseits ist auch der Abnehmerkreis, die Kundschaft, insofern eng mit dem Grundstück, worauf sich die Quelle befindet, bzw. mit der letzteren verbunden, als er sich wesentlich gerade auf die den Abnehmern bekannt gewordene individuelle Beschaffenheit dieses Wassers gründet und sich nicht ohne weiteres auf ein anderes ähnliches, wenn schon vielleicht gleichwertiges Erzeugnis übertragen lässt, selbst wenn es von der gleichen Person vertrieben werden sollte, die bisher die veräusserte Quelle ausgebeutet hatte. Von diesem Gesichtspunkte aus kann es aber auch nicht als willkürlich bezeichnet werden, wenn die für das Wasser der Quelle gewonnene Kundschaft wirtschaftlich lediglich als ein die Wertung der Quelle selbst im Verkehre erhöhender Faktor, nicht als besonderes unabhängiges Vermögensobjekt angesehen und eine für sie ausgesetzte Gegenleistung des Käufers infolgedessen bei Festsetzung der Handänderungsgebühr als Teil des Entgeltes für die Übertragung des Quellrechts, d. h. der Liegenschaft, zu dem für letzteres vereinbarten Preise hinzugeschlagen wird. Regelmässig wird denn auch eine solche Trennung durch die Parteien im Veräusserungsvertrage gar nicht erfolgen, sondern dem vorhandenen Abnehmerkreise lediglich bei der Festsetzung des vertragsmässigen Kaufpreises für die Quelle Rechnung getragen werden. So wenig alsdann aus Art. 4 BV verlangt werden könnte, dass ein Teil dieses einheitlichen Kaufpreises als Abfindung für den Übergang der Kundschaft von der Handänderungssteuer ausgenommen werde, so wenig ist dies bei einem Tatbestand wie dem vorliegenden der Fall. Von ähnlichen Erwägungen ausgehend hat es

Seite: 372

denn auch das Bundesgericht für das solothurnische Recht zugelassen, beim Verkauf einer Liegenschaft mit Zubehör i. S. von Art. 644 ZGB die letztere bei Feststellung des handänderungssteuerpflichtigen Veräusserungswertes miteinzubeziehen, weil als Zubehör eines

Grundstückes nach der angeführten Vorschrift des ZGB nur solche Fahrnis in Betracht komme, welche dauernd der Benutzung oder Bewirtschaftung des Grundstücks dient, und also durch ihr Vorhandensein das Grundstück, wenn nicht erst nutzbar gemacht, so doch in seiner Nutzbarkeit und damit in seinem Werte erhöht werde (Urteil vom 7. März 1924 in Sachen Hubacher, nicht veröffentlicht). Ob der Regierungsrat von dem durch ihn eingenommenen Rechtsstandpunkte aus es folgerichtig nicht auch hätte ablehnen sollen, aus der Gesamtleistung des Käufers von 120000 Fr. einen Teil für die Analysen und das Etiketten- und Reklamematerial auszuscheiden, weil es sich dabei ebenfalls um Objekte handle, die einen Vermögenswert nur im Zusammenhang mit der Quelle hätten, braucht nicht untersucht zu werden. Gesetzt selbst es wäre dies richtig, so würde daraus nur folgen, dass die der Handänderungssteuer unterliegende Verkaufssumme ohne Willkür noch höher hätte angesetzt werden können, als es tatsächlich geschehen ist. Keinesfalls lässt sich daraus, wie der Rekurrent meint, der Anspruch herleiten, dass eine gleiche Ausscheidung von der kantonalen Behörde auch im Hinblick auf den mit dem Verkauf der Quelle verbundenen Übergang der Kundschaft für das Quellwasser vorzunehmen sei