

604 2008-148

Urteil vom 8. Mai 2009

STEUERGERICHTSHOF

BESETZUNG

Präsident: Hugo Casanova
Beisitzer: Berthold Buchs, Michael Hank, Geneviève Jenny,
Albert Nussbaumer

PARTEIEN

X, Beschwerdeführerin,

gegen

FINANZDIREKTION, Rue Joseph-Piller 13, Postfach, 1701 Freiburg,
Vorinstanz,

GEGENSTAND

Handänderungs- und Grundpfandrechtssteuern

Beschwerde vom 22. November 2008 gegen den Einspracheentscheid vom
24. Oktober 2008 (Rechnung Nr. ...)

S a c h v e r h a l t

A. X und Y leben seit Mai 2002 in der Liegenschaft Nr. ... des Grundbuchs der Gemeinde A (nachfolgend: die Liegenschaft). Es handelt sich dabei um ein Einfamilienhaus in B, dessen Eigentümer Y ist. Von Beginn weg entrichtete X ihrem Lebensgefährten einen monatlichen Mietzins von 1'300 Franken (inkl. Nebenkosten). Dieser Betrag entspricht gemäss dem Willen der Parteien der Hälfte der Hypothekarzinsen (Stand der Schuld am 31. März 2002: 580'000 Franken) sowie der Nebenkosten (Strom, Heizung, Abgaben, ordentlicher Unterhalt).

Mit Vertrag vom 26. Oktober 2006, welcher am 27. November 2006 als Personaldienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde, räumte Y seiner Lebenspartnerin X ein lebenslängliches Wohnrecht auf der Liegenschaft ein. Aus den Vertragsbestimmungen ergibt sich insbesondere, dass das Wohnrecht, welches sämtliche Gebäude und den Garten umfasst, zunächst zusammen mit dem Wohnrechtsgeber und nach dessen Tod von der Wohnberechtigten allein ausgeübt werden kann. Gleichzeitig wurde vereinbart, dass X für die Dauer der Wohngemeinschaft weiterhin den Mietzins von 1'300 Franken pro Monat zu bezahlen hat. Für die Ausübung des Wohnrechts nach dem Tode des Eigentümers der Liegenschaft wurde vorgesehen, dass die Berechtigte die gesamten Hypothekarzinsen auf der am Todestag bestehenden Schuld, eine allfällige Amortisation (unter entsprechender Anpassung der Zinsen) sowie die Nebenkosten selber zu tragen hat. Im Falle einer Aufstockung der Hypothek, welche durch wertvermehrende Aufwendungen gerechtfertigt werden muss und der Zustimmung der Wohnberechtigten bedarf, soll die monatliche Miete (bei alleiniger Ausübung des Wohnrechts) nicht mehr als 1'800 Franken - jedoch ohne Nebenkosten - betragen.

B. Mit Verfügung Nr. ... vom 21. März 2007 stellte das Grundbuchamt X aufgrund der Eintragung des Wohnrechts Handänderungssteuern im Betrag von 7'890.50 Franken in Rechnung (nebst den Grundbuchgebühren im Gesamtbetrag von 419 Franken). Bei der Festsetzung der Berechnungsgrundlage wurde auf einen kapitalisierten Wert des Wohnrechts von 263'016 Franken abgestellt ($10.40 \times 15'600.- + 3.23 \times 31'200.-$ gemäss der Kapitalisierungstafel Nr. 44 und 45 von STAUFFER / SCHAETZLE). Die entsprechende Kantonssteuer wurde zum Satz von 1,50 % (3'945.25 Franken) erhoben, die Zusatzsteuer der Gemeinde A zum Satz von 100 % (3'945.25 Franken).

C. Gegen diese Rechnung erhob X am 18. April 2007 Einsprache mit dem Antrag auf "wohlwollende Prüfung". In ihrer Eingabe begnügte sie sich mit dem Hinweis, es sei für sie nur schwer nachvollziehbar, dass ein Eintrag ins Grundbuch mit solch hohen Kosten für eine Privatperson verbunden sein könne.

Am 24. Oktober 2008 wurde die Einsprache abgewiesen. In ihrem Entscheid legte die Finanzdirektion insbesondere dar, gemäss Art. 3 Abs. 1 Bst. b HGStG gelte die Begründung von Nutzniessungs- oder Wohnrechten als Grundstücksübertragung, welche der Handänderungssteuerpflicht von Art. 1 HGStG unterliege. Nach Erläuterungen zu den jeweiligen Rechten der beiden Parteien des Wohnrechtsvertrages

fürte sie weiter aus, die Handänderungssteuern seien auf der Grundlage der vereinbarten Leistungen bzw. mindestens des Realwertes der beschränkten dinglichen Rechte zu berechnen. Wenn die Gegenleistung für eine Grundstücksübertragung in periodischen Zahlungen zu erbringen sei, so gelte nach Art. 16 Abs. 1 HGStG der kapitalisierte Wert dieser Leistungen als Bemessungsgrundlage, wobei die Kapitalisierung in Gerichtssachen üblicherweise nach den Tabellen von STAUFFER / SCHAEZLE erfolge. Die Tabellen, auf die hier Bezug genommen werde, legten "einen Kapitalisierungsfaktor des jährlichen Leistungsbetrages entsprechend dem Alter der Begünstigten und dem Satz gemäss Staatsratsbeschluss vom 10. Dezember 1996 über die Handänderungs- und Grundpfandrechtssteuern" fest. Im vorliegenden Fall sei das Wohnrecht entgeltlich gewährt worden, sodass sich folgende Berechnung ergebe:

"Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses am 26. Oktober 2006 entspricht die Gegenleistung von X während der Dauer des Zusammenlebens mit Y der Hälfte der Hypothekarzinsen, das heisst Fr. 1'300.- pro Monat, was jährlich 15'600.- ausmacht, und nach dem Tod von Y den gesamten Hypothekarzinsen, das heisst Fr. 2'600.- pro Monat, also jährlich Fr. 31'200.-. Am 26. Oktober 2006 war X 56 Jahre alt (Kapitalisierungsfaktor 13.63 zum Satz von 6 %) und Y 63 Jahre alt (Kapitalisierungsfaktor 10.40 zum Satz von 6 %). So beträgt der kapitalisierte Wert des Wohnrechts bis zum statistisch zu erwartenden Tod von Y Fr. 162'240.- (Fr. 15'600.- x 10.4). Nach seinem statistisch zu erwartenden Tod beträgt der Kapitalisierungsfaktor 3.23 (13.63 - 10.4) und der kapitalisierte Wert des Wohnrechts Fr. 100'766.-. Folglich besteht die Berechnungsgrundlage für die Erhebung der Handänderungssteuern im kapitalisierten Wert des am 26. Oktober 2006 zugunsten von X begründeten Wohnrechts von insgesamt Fr. 263'016.- (Fr. 162'240.- + Fr. 100'766.-)."

D. Mit Eingabe vom 21. November 2008, welche am darauffolgenden Tag der Post übergeben wurde, reichte X gegen den Einspracheentscheid der Finanzdirektion beim Kantonsgericht Beschwerde ein mit folgendem Wortlaut:

"Mit grossem Interesse habe ich den ausführlichen und theoretischen Bericht gelesen und danke für den Einsatz.

*Sie gehen sicher mit mir einig, dass die Höhe des Betrages von **Fr. 8'309.50** für eine Eintragung ins Grundbuch und dies für eine natürliche Person schwer nachvollziehbar ist, trotz der Erklärungen im Bericht.*

Irgendwie bleibt das Gefühl, dass hier die Relationen nicht stimmen – Preis zu Zeitaufwand.

Ich bin sicher, dass die Höhe des Betrages auf verschiedene Weise errechnet werden könnte. Die heutige Hypothekarschuld beträgt noch Fr. 490'000.— (Zins 3.25 %). Die zweite Hypothek wurde in der Zwischenzeit amortisiert.

*Meines Erachtens darf der kapitalisierte Wert des Wohnrechts von Y nicht in die Berechnung einbezogen werden, da das Wohnrecht erst mit dem Tode von Y von Bedeutung wird und zu Lebzeiten von ihm jederzeit widerrufen werden kann. Somit sollte nur mein kapitalisierter Wert berücksichtigt werden. Zudem beinhalten die Fr. 15'600.— (1/2) Hypothekarzinsen und **Nebenkosten** von Fr. 2'500.-.*

Eintragungen ins Grundbuch sollten meines Erachtens einem Tarif und nicht einer „versteckten“ Steuereinnahme unterliegen.

Ich hoffe, dass Sie meine Anfechtung wohlwollend prüfen werden und verbleibe mit freundlichen Grüssen."

Der mit Verfügung vom 26. November 2008 festgesetzte Kostenvorschuss von 300 Franken wurde fristgemäss bezahlt.

In ihrer Beschwerdeantwort vom 29. Januar 2009 schliesst die Vorinstanz auf Abweisung. Sie verweist auf die Begründung des angefochtenen Entscheides und betont zudem insbesondere, beim vom der Beschwerdeführerin gerügten Betrag handle es sich in erster Linie um Handänderungssteuern; der Anteil an den verhältnismässigen Gebühren belaufe sich bloss auf 419 Franken. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin treffe es auch nicht zu, dass der Eigentümer der Liegenschaft das Wohnrecht jederzeit widerrufen könne. Selbst wenn sich dieser bis zu seinem Tode das Mitbenutzungsrecht vorbehalten habe, müsse der Wert des Wohnrechts ab dem Zeitpunkt der Errichtung des Wohnrechts am 26. Oktober berechnet werden. Im Übrigen sei nach Art. 12 Abs. 1 HGStG der Wert des Wohnrechts zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäfts massgebend, welches die Übertragung begründe.

Der Beschwerdeführerin verzichtete auf die Einreichung von Gegenbemerkungen.

E r w ä g u n g e n

1. a) Gemäss Art. 1 lit. a des Gesetzes vom 1. Mai 1996 über die Handänderungs- und Grundpfandrechtssteuern (HGStG; SGF 635.1.1) erhebt der Staat Handänderungssteuern auf den entgeltlichen Grundstücksübertragungen, die Grundstücke im Kanton betreffen. Die Gemeinden können für die auf ihrem Gemeindegebiet gelegenen Grundstücke eine Zusatzabgabe auf den Handänderungssteuern erheben (Art. 2 Abs. 1 HGStG).

b) Als Grundstücksübertragung gelten im Allgemeinen gemäss Art. 3 Abs. 1 HGStG insbesondere jeder rechtliche Erwerb von Eigentum an einem Grundstück, einschliesslich der Begründung von selbstständigen und dauernden Rechten, die im Grundbuch als Grundstück aufgenommen werden (lit. a) sowie die Begründung von Nutzniessungs- oder Wohnrechten (lit. b).

2. Die Handänderungssteuern berechnen sich auf der Grundlage der vereinbarten Leistungen, sofern sie mindestens dem Verkehrswert des Grundstückes und seiner Bestandteile oder bei Übertragung eines beschränkten dinglichen Rechtes dem Realwert entsprechen; für die Berechnung des Verkehrswertes und des Realwertes ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes massgebend, das die Übertragung begründet (Art. 12 Abs. 1 HGStG). Für den Sonderfall periodischer Leistungen enthält Art. 16 HGStG folgende Regelung:

¹Ist bei einer Grundstücksübertragung die Gegenleistung in periodischen Zahlungen zu erbringen, so gilt als Bemessungsgrundlage der kapitalisierte Wert dieser Leistungen; dabei erfolgt die Kapitalisierung nach den üblichen in Gerichtssachen verwendeten Tabellen; es wird berücksichtigt, ob es sich um eine Zeitrente, eine Leibrente oder um eine ewige Rente handelt. Werden indessen unbefristete, nicht abtretbare, nicht übertragbare und persönliche Rechte an eine juristische Person übertragen, so erfolgt die Kapitalisierung wie für eine Rente auf zwanzig Jahre.

²Die für die Kapitalisierung erforderlichen Sätze werden vom Staatsrat festgesetzt."

Gemäss dem Staatsratsbeschluss vom 10. Dezember 1996 über die Handänderungs- und Grundpfandrechtssteuern (HGStB; SGF 635.1.11) beträgt der Kapitalisierungssatz zurzeit 6%; ist die periodische Leistung indexiert, so wird dieser Zinssatz um 2% herabgesetzt (Art. 1). Die entsprechende Delegation der Festsetzung des Kapitalisierungssatzes an den Staatsrat wurde vom Steuergerichtshof in einem Urteil vom 30. März 2001 als grundsätzlich zulässig erachtet (FZR 2001, 415).

Art. 21 HGStG sieht einen Steuersatz von 1.5% vor. Die Zusatzabgabe der Gemeinde darf 100% der Handänderungssteuer nicht übersteigen.

3. a) Im vorliegenden Fall übersieht die Beschwerdeführerin zunächst, dass die streitige Rechnung nur zu einem bescheidenen Teil, nämlich für 419 Franken, eine eigentliche Gebühr für die Eintragung im Grundbuch umfasst. Beim Hauptbetrag von 7'890.50 Franken handelt es sich hingegen, wie die Vorinstanz zu Recht betont hat, um Handänderungssteuern. Diese sind ihrer Natur nach gegenleistungslos geschuldete indirekte Steuern, welche den rechtlichen und wirtschaftlichen Übergang von Liegenschaften und Liegenschaftsanteilen belasten (BGE 131 I 394 = Pra 2006 Nr. 129 Erw. 3.4). Insofern trifft die hauptsächlich erhobene Rüge, dass ein Missverhältnis zwischen dem Verwaltungsaufwand und der Abgabe ("Preis") bestehe und ein Gebührentarif gelten sollte, ins Leere. Im Übrigen wurde auch im Wohnrechtsvertrag (Ziff. II./6.) ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die Berechtigte einerseits Handänderungssteuern und andererseits eine Grundbuchgebühr zu entrichten haben werde.

b) Als unbegründet erweist sich die Beschwerde auch, soweit die Beschwerdeführerin nur die heute noch bestehende Hypothekarschuld von 490'000 Franken berücksichtigt haben will. Die Hypothekarbelastung einer Liegenschaft ist für die Ermittlung der Handänderungssteuern ohne Bedeutung. Gemäss dem klaren Wortlaut von Art. 12 Abs. 1 HGStG ist zudem bei der Übertragung eines beschränkten dinglichen Rechtes für die Berechnung des Realwertes der Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes massgebend, das die Übertragung begründet (vgl. dazu auch PIERRE CRAUSAZ, La nouvelle loi fribourgeoise sur les droits de mutations et le droit sur les gages immobiliers [LDMG], FZR 1996, S. 91 f.). Dabei ist vorliegend der zeitlich verschobenen Wirkung des alleinigen Wohnrechts (nach dem Tode des Hauseigentümers) nicht durch Verzicht auf die Besteuerung oder einen Steueraufschub, sondern im Rahmen der Kapitalisierung Rechnung zu tragen.

c) Bezüglich der Festsetzung der periodischen Gegenleistungen, welche für die Einräumung des Wohnrechts vereinbart wurden, macht die Beschwerdeführerin

sinngemäss geltend, es seien von den monatlichen Zahlungen die Nebenkosten in Abzug zu bringen.

Den Handänderungssteuern unterliegen die Übertragungen von Grundstücken oder grundstücksähnlichen Rechten. Wird die Einräumung eines Wohnrechts der Handänderungssteuer unterstellt, so ist der Natur dieser Steuer entsprechend zu beachten, was der eigentliche, grundstückbezogene Gegenstand dieses Wohnrechts ist. Allein dessen Realwert soll besteuert werden. Gemäss Art. 776 Abs. 1 ZGB besteht das Wohnrecht in der Befugnis, in einem Gebäude oder in einem Teil eines solchen Wohnung zu nehmen. Diese Personaldienstbarkeit verleiht dem Berechtigten also ein Nutzungsrecht an einer Sache. Art. 778 ZGB sieht als Grundsatz vor, dass der Berechtigte, dem ein ausschliessliches Wohnrecht zusteht, die Lasten des gewöhnlichen Unterhaltes selber trägt (Abs. 1). Hat er nur ein Mitbenutzungsrecht, so fallen die Unterhaltskosten gemäss Abs. 2 der Bestimmung an sich dem Eigentümer zu; diese Vorschrift ist allerdings dispositiver Natur, sodass eine gegenteilige Vereinbarung getroffen werden kann. Als Unterhaltskosten im Sinne von Art. 778 ZGB gelten ausschliesslich die Unterhaltskosten des Grundstücks selbst (Reinigung, Reparaturen, Ersetzen gewisser Gegenstände), nicht jedoch die Lasten, die sich aus dem Gebrauch des Objekts ergeben wie Gebühren, Aufwendungen oder Hypothekarzinsen (MICHEL MOOSER *in* H. Honsell / N. Vogt / Th. Geiser, Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch, Bd. II, 2. Aufl., Basel 2003, N 2 ff. zu Art 778, vgl. auch MICHEL MOOSER, *Le droit d'habitation*, Diss. FR 1997, S. 324 ff. und 339 ff. sowie BGE 115 II 344 / Pra 1990, 477). Bezüglich der Letzteren ist jedoch zu beachten, dass die eigentlichen Betriebskosten (Strom, Heizung usw.) erst recht auch vom (allein) Wohnberechtigten zu übernehmen sind (dies im Gegensatz zu den Hypothekarzinsen, welche vom Eigentümer zu tragen sind). Insofern gehören sowohl die gewöhnlichen Unterhaltskosten, für welche der Wohnberechtigte aufzukommen hat, als auch die anderen von ihm selbst zu tragenden Nebenkosten nicht zum Kerngehalt des eigentlichen Wohnrechts. Wie einleitend bereits dargelegt, unterliegt die Begründung eines Wohnrechts nur deshalb der Handänderungssteuer, weil es sich um ein grundstückähnliches Recht handelt. Daraus ergibt sich, dass bei der Kapitalisierung periodischer Gegenleistungen für ein Wohnrecht nur die Entschädigungen für die Einräumung des eigentlichen Wohnrechts zu berücksichtigen sind. Allfällige Beträge, welche dem Hauseigentümer bei gemeinsamer Benutzung zusätzlich für Unterhalts- und Nebenkosten anteilmässig zurückvergütet werden, sind jedoch bei der Berechnung auszuschneiden.

Im vorliegenden Fall scheint auch die Vorinstanz zumindest teilweise von diesem Grundsatz auszugehen, wenn sie (unter Hinweis auf MOOSER, *Le droit d'habitation*, S. 92 und 325) betont: "Bei entgeltlicher Gewährung eines Wohnrechts können die vom Berechtigten übernommenen Gegenleistungen auf ganz unterschiedliche Art erfolgen, wie Zahlung eines periodischen Geldbetrags an den Eigentümer oder Übernahme gewisser Kosten, die normalerweise *vom Eigentümer getragen* [Hervorhebung durch den Urteilsredaktor] werden (Steuern, Hypothekarzinsen, Unterhaltskosten)". Bei der Rechtsanwendung lässt sie dann jedoch ausser Acht, dass das gesamte Entgelt, welches im Wohnrechtsvertrag für die Zeit der gemeinsamen Ausübung vereinbart worden ist, einen Teil enthält, der die sachenrechtlich oder aufgrund besonderer Parteivereinbarung nicht vom Eigentümer zu tragenden anteilmässigen Nebenkosten betrifft. Mit anderen Worten ausgedrückt, haben die Vertragsparteien einfach nebst dem Entgelt für das eigentliche Wohnrecht noch - in Übereinstimmung mit den anwendbaren gesetzlichen Grundsätzen - die Aufteilung der Betriebskosten

klargestellt, was angesichts der bestehenden Lebensgemeinschaft durchaus einleuchtet. Dies ändert jedoch nichts daran, dass es hier um Kosten geht, welche nur am Rande mit dem Wohnrecht zusammenhängen. Dass deren steuerliche Erfassung sachlich nicht gerechtfertigt ist, wird auch durch einen Vergleich mit dem unentgeltlichen Wohnrecht bestätigt. In der Tat wird dort für die Wertbestimmung des Wohnrechts grundsätzlich ebenfalls nur der Eigenmietwert ohne die zusätzlich anwachsenden Nebenkosten kapitalisiert (vgl. MOOSER, Le droit d'habitation, S. 90 f.). Im Übrigen besteht auch kein sachlicher Grund, bei der Begründung eines gemeinsam auszuübenden Wohnrechts andere Elemente der Handänderungssteuer zu unterstellen als bei einem ausschliesslichen Wohnrecht. Schliesslich haben im vorliegenden Fall beide Vorinstanzen noch übersehen, dass für die Ausübung des Wohnrechts nach dem Tode des Hauseigentümers eine Obergrenze von 1'800 Franken - nebst allfälliger Amortisation - für den monatlichen "Mietzins" ohne die Nebenkosten, welche dann ausschliesslich und direkt von der Wohnberechtigten zu tragen sein werden, festgelegt worden ist (vgl. Ziff. II./1. S. 4 unten). Insofern ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen und die Akten sind an die Vorinstanz zurückzuweisen, welche das ausschliesslich für die Einräumung des Wohnrechts entrichtete Entgelt neu festzusetzen und entsprechend zu kapitalisieren hat.

d) Abgesehen vom Ausgangswert des Entgeltes wird die Kapitalisierung als solche, das heisst die Anwendung der einschlägigen Tabellen sowie des Kapitalisierungssatzes gemäss dem vorne erwähnten Staatsbeschluss, von der Beschwerdeführerin nicht in Frage gestellt. Diesbezüglich besteht also kein Anlass zu einer näheren Überprüfung des angefochtenen Entscheides.

e) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde insofern teilweise gutzuheissen ist, als Nebenkosten, welche nicht das eigentliche Wohnrecht betreffen, bei der Ermittlung des massgebenden periodischen Entgeltes nicht zu berücksichtigen sind. Insofern sind die Akten zwecks Neufestsetzung der zu kapitalisierenden Gegenleistungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Bezüglich der übrigen Rügen erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

4. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind der Beschwerdeführerin im Verhältnis ihres Unterliegens Kosten aufzuerlegen (Art. 131 VRG). Von der Vorinstanz sind in Anwendung von Art. 133 VRG keine Kosten zu erheben

Im vorliegenden Fall erscheint es angemessen, die anteilmässige herabgesetzte Gerichtsgebühr auf 200 Franken festzusetzen.

D e r H o f e r k e n n t :

- I. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

Der Einspracheentscheid wird aufgehoben; die Akten werden zwecks neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

- II. Der Beschwerdeführerin werden anteilmässig herabgesetzte Kosten im Betrag von 200 Franken auferlegt. Diese Gerichtsgebühr wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet; der Rest des Vorschusses wird zurückerstattet.

Der vorliegende Entscheid kann gemäss Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) **innert 30 Tagen** seit Eröffnung mit einer Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht angefochten werden.

Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG).