

Inanspruchnahme des Grundpfandrechts

1. Allgemeines

Die Realisierung eines gesetzlichen Grundpfandrechts setzt eine Betreuung auf Pfandverwertung (oder eine Eingabe in einem bereits eröffneten Konkurs) voraus.

Will die Steuerverwaltung also das gesetzliche Pfandrecht beanspruchen und verwerten lassen, muss sie vor Einleitung der Betreuung gegenüber dem Pfandeigentümer einen Pfandrechtsentscheid erlassen (§ 199 Abs. 1 StG). Das Verhältnismässigkeitsprinzip gebietet der Steuerverwaltung, sich zunächst an den Steuerschuldner und allfällig mithaftende Solidarschuldner zu halten und diesen gegenüber alles Zumutbare zur Eintreibung oder Sicherstellung der gefährdeten Steuerforderung zu unternehmen.

Bezahlt der Pfandeigentümer die geforderten Steuern samt Ausgleichs- und Verzugszinsen, kann er diesen Betrag weder als Anlagekosten noch als mit dem Erwerb oder der Veräusserung unmittelbar zusammenhängende Kosten in Anrechnung bringen. Die Zahlung gilt auch nicht als zusätzliche Kaufpreisleistung und bildet daher nicht Teil des Erwerbspreises.

2. Pfandrechtsentscheid

Im Entscheid werden Bestand und Umfang des Pfandrechts festgestellt und der Pfandeigentümer zur Tilgung der Steuerschuld angehalten (§ 199 Abs. 2 StG). Im Pfandrechtsentscheid muss somit das Pfandobjekt, der Pfandeigentümer und der Steuerschuldner genau bezeichnet sein. Die Höhe der pfandgesicherten Forderung einschliesslich Datum und Höhe der geschuldeten Zinsen muss ebenfalls aus dem Entscheid hervorgehen. Der Pfandrechtsentscheid ist dem Pfandeigentümer zu eröffnen.

Die Frist für den Erlass eines Pfandrechtsentscheides ergibt sich nicht direkt aus der Steuergesetzgebung, sondern aus der Beschränkung der Pfandhaft auf die mit dem Grundstück zusammenhängenden Steuerbetreffnisse und Zinsen des laufenden sowie der beiden vorangegangenen Jahre gemäss § 68 Abs. 2 EG ZGB.

Das Pfandrecht ist nach Rechtskraft des Pfandrechtsentscheides beim Grundbuchamt zur Anmerkung anzumelden (§ 199 Abs. 3 StG).

3. Verfahren

Am Pfandrechtsverfahren ist der Pfandeigentümer, der mit dem Pfandrecht belastet wird, und nicht der Steuerpflichtige oder ein Pfandgläubiger beteiligt. Dem Pfandeigentümer steht daher ein Akteneinsichtsrecht zu, soweit dieses für die Berechnung der Steuer relevant ist.

Der Pfandeigentümer kann im Pfandrechtsverfahren einwenden, das Pfandrecht sei verwirkt oder die pfandgesicherte Steuerforderung sei getilgt bzw. erlassen. Er kann aber auch Einwendungen gegen die Steuerforderung selbst erheben, die sich allerdings nur auf den Umfang des Pfandrechts auszuwirken vermögen, nicht dagegen auf den Umfang der vom Steuerpflichtigen nach wie vor geschuldeten Steuer.

Gegen den Pfandrechtsentscheid kann zunächst Einsprache erhoben werden. Der Einspracheentscheid kann mit Rekurs bei der Steuerrekurskommission, der Rekursentscheid mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Der Erlass des Pfandrechtsentscheides hemmt den Lauf der Fristen gemäss § 68 EG ZGB (§ 200 Abs. 1 StG). Die Fristen laufen weiter, wenn innerhalb von drei Monaten seit Eintritt der Rechtskraft die Betreuung auf Pfandverwertung nicht eingeleitet wird (§ 200 Abs. 2 StG).