

## Inanspruchnahme des Grundpfandrechts

### 1. Allgemeines

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

In der Regel wird vor der Beanspruchung eines Pfandrechts ein Pfandrechtsentscheid erlassen (z.B. gegenüber einem anderen Mit- oder Gesamteigentümer oder bei Familienwohnungen im Sinn von Art. 169 ZGB). Gemäss § 199 Absatz 1 StG kann ein Pfandrecht direkt auf dem Betreuungsweg geltend gemacht werden, wenn die steuerpflichtige Person mit dem Pfandeigentümer übereinstimmt.

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 müssen somit das Pfandobjekt, der Pfandeigentümer und der Steuerschuldner genau bezeichnet sein. Ebenfalls aus dem Entscheid hervorgehen muss die Höhe der pfandgesicherten Forderung einschliesslich Datum und Höhe der geschuldeten Zinsen. 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 Absatz 2 EG ZGB.

### 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.

Keine Voraussetzung für die Geltendmachung des Pfandrechts ist eine allfällige durch einen Verlustschein dokumentierte Zahlungsunfähigkeit des Steuerpflichtigen. Ebenso wenig ist die vorgängige Betreuung des Steuerpflichtigen erforderlich. Bereits der Umstand, dass Steuerpflichtige die Steuerforderungen nicht fristgerecht begleichen und auch nicht zahlungswillig sind, genügt für die Geltendmachung des Pfandrechts (StE 1997 B 99.2 Nr. 9; StE 1992 B 99.2 Nr. 4).

---

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).