

Gesetzliches Pfandrecht

1. Allgemeines

Die Steuern vom Grundeigentum sind gemäss § 68 des Einführungsgesetzes zum ZGB (EG ZGB) grundpfandgesichert (§ 198 Abs. 1 StG). Für die vom Grundeigentum zu entrichtenden Steuern besteht demnach ohne Eintragung in das Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von Artikel 836 ZGB (§ 68 Abs. 1 Ziff. 1 EG ZGB). Gemäss § 198 Absatz 2 StG besteht das Grundpfandrecht für alle Steuerforderungen, die durch das Halten oder Veräussern von Liegenschaften entstehen.

Das Grundpfandrecht besteht somit sowohl für Steuern infolge zivilrechtlichen und auch aus wirtschaftlichen Handänderungen im Sinn von § 127 Absatz 2 StG (§ 198 Abs. 2 StG). Zudem fallen unter den Begriff des „Halten oder Veräussern von Liegenschaften“, auch Einkommens-, Vermögens-, Gewinn- und Kapitalsteuern, die mit dem Eigentum an einem pfandverhafteten Grundstück bzw. mit deren Veräusserung in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen. Dies entspricht auch der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 122 I 351ff.; BGE 2P.441/1997 vom 28.09.98).

Das gesetzliche Grundpfandrecht dient der Steuersicherung. Eine Sicherstellung der Grundsteuern gemäss § 196 StG schliesst die Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechtes nicht aus. Umgekehrt verbietet der Bestand oder die Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes der Bezugsbehörde nicht, vom Steuerschuldner Sicherstellung zu verlangen.

Der Erwerber eines Grundstücks kann von der Steuerverwaltung Auskunft über die anfallenden Steuern verlangen (§ 198 Abs. 3 StG). Die Vertragsparteien sind anlässlich der öffentlichen Beurkundung eines Vertrages, der eine Grundstückgewinnsteuerpflicht auslöst, vom Notar auf das gesetzliche Grundpfandrecht und auf die Möglichkeit einer vertraglichen Sicherstellung der mutmasslichen Steuer hinzuweisen (§ 51 StV).

2. Entstehen und Untergang des Grundpfandrechts

Das gesetzliche Grundpfandrecht entsteht ohne Eintragung im Grundbuch zugleich mit der Steuerforderung und nicht erst mit der Mitteilung der Veranlagung an den Steuerpflichtigen.

Das gesetzliche Grundpfandrecht geht allen übrigen im Grundbuch eingetragenen Belastungen vor. Untereinander stehen die gesetzlichen Grundpfandrechte im gleichen Rang (§ 68 Abs. 3 EG ZGB).

Mit Bezahlung, Erlass oder Verjährung der Steuerforderung geht das gesetzliche Grundpfandrecht unter (Prinzip der Akzessorietät).

3. Umfang des Grundpfandrechts

Das gesetzliche Grundpfandrecht umfasst die mit dem Grundstück zusammenhängenden Steuerbetreffnisse inklusive Ausgleichs- und Verzugszinsen des laufenden sowie der beiden vorangegangenen Jahre (§ 68 Abs. 2 EG ZGB). Es erstreckt sich ferner auch auf eine allfällige Nachsteuer.

Nicht von der Pfandhaft erfasst sind die Betreuungskosten, die Kosten der Eintragung im Grundbuch sowie eine allfällige Busse.

4. Anmerkung im Grundbuch

Bevor die Anmerkung des Grundpfandrechts im Grundbuch beantragt wird, ist die Steuerverwaltung gehalten, die Steuerforderung beim Steuerschuldner oder bei einem mithaftenden Solidarschuldner erhältlich zu machen. Erst wenn trotz Mahnung keine Zahlung oder Sicherstellung erfolgt und damit die Steuerforderung gefährdet erscheint, ist die Anmerkung des Grundpfandrechts im Grundbuch zu beantragen. Auf die Fälligkeit oder die rechtskräftige Veranlagung der Steuerforderung kommt es dabei nicht an.

Muss ein Pfandrechtsentscheid erlassen werden, ist das Pfandrecht gemäss § 199 Absatz 3 StG nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheides beim Grundbuchamt zur Anmeldung zu bringen (vgl. StP 199 Nr. 1).