

Gesetzliches Pfandrecht

1. Allgemeines

Nach § 198 StG sind die Steuern vom Grundeigentum unter Hinweis auf § 68 des Einführungsgesetzes zum ZGB grundpfandgesichert. Darunter fallen die Liegenschaftsteuer, die Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer. Das Grundpfandrecht besteht sowohl für Steuern aus zivilrechtlichen als auch aus wirtschaftlichen Handänderungen im Sinne von § 127 Abs. 2 StG.

Das Grundpfandrecht umfasst die mit dem Grundstück zusammenhängenden Steuerbetriebsverhältnisse inklusive Ausgleichs- und Verzugszinsen des laufenden sowie der beiden vorangegangenen Jahre. Es entsteht zugleich mit der Steuerforderung und ohne Eintrag in das Grundbuch. Das gesetzliche Grundpfandrecht geht den im Grundbuch eingetragenen Belastungen vor.

2. Anmeldung im Grundbuch

Bevor die Eigentumsbeschränkung im Grundbuch verlangt wird, versuchen die Steuerbehörden beim Steuerschuldner oder bei einem mithaftenden Solidarschuldner die Forderung einzubringen. Erst wenn trotz Mahnung keine Zahlung oder Sicherstellung erhältlich ist und damit die Steuerforderung gefährdet erscheint, wird die Anmeldung im Grundbuch beantragt.

3. Inanspruchnahme des Grundpfandrechtes

Will die Steuerbehörde das gesetzliche Pfandrecht beanspruchen, muss sie eine Pfandrechtsentscheidung erlassen. Dem Pfandeigentümer steht ein Akteneinsichtsrecht zu, soweit dieses für die Berechnung der Steuer relevant ist.

Die Realisierung des Pfandrechtes setzt eine Betreibung auf Pfandverwertung voraus. Selbstverständlich muss der Pfandrechtsentscheidung zuerst in Rechtskraft erwachsen sein.

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. Infolgedessen qualifiziert die Zahlung nicht als zusätzliche Kaufpreisleistung.