

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).

Unter die vom Grundeigentum zu entrichtenden Steuern fallen die Liegenschaftensteuer, die Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer. Das Grundpfandrecht besteht sowohl für Steuern infolge zivilrechtlichen als auch aus wirtschaftlichen Handänderungen im Sinn von § 127 Abs. 2 StG (§ 198 Abs. 2 StG).

Zudem sind gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch „allgemeine“ Einkommens- bzw. Gewinnsteuern und Vermögens- bzw. Kapitalsteuern durch das Grundpfandrecht gesichert, falls sie mit dem pfandverhafteten Grundstück in einer unmittelbaren Beziehung stehen. Dies ist insbesondere bei Steuern aus dem Verkauf einer Liegenschaft der Fall (BGE 122 I 351ff.; BGE 2P.441/1997 vom 28.9.1998). Das Grundpfandrecht deckt nur denjenigen Anteil an den allgemeinen Steuern ab, der unmittelbar auf das Pfandgrundstück entfällt (BLUMENSTEIN/LOCHER, System des Steuerrechts, Zürich 2002, 327).

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 Abs. 3 StG nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheides beim Grundbuchamt zur Anmeldung anzumelden (vgl. StP 199 Nr. 1).