

Gesetzliches Grundpfandrecht

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 „Haltens 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 Auskunft über die Höhe der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer erfolgt mittels provisorischer Berechnung aufgrund der eingereichten Steuererklärung der Verkäufer. Die Mitteilung geht an die Verkäuferschaft und an das zuständige Grundbuchamt.

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 und gemäss Art. 818 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB auf die Betriebskosten.

4. Anmerkung und Eintragung 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.

Muss ein Pfandrechtsentscheid erlassen werden, kann das Pfandrecht gemäss § 199 Absatz 3 StG nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheides beim Grundbuchamt zur Anmerkung gebracht werden (vgl. StP 199 Nr. 1). In der Praxis hat die Anmerkung jedoch keine grosse Bedeutung. Stattdessen ist eine Eintragung vorzuziehen (siehe auch nachstehende Ausführungen).

Das gesetzliche Grundpfandrecht entsteht grundsätzlich ohne Eintragung ins Grundbuch (§ 68 Abs. 1 EG zum ZGB). Eine Eintragung im Grundbuch ist gestützt auf Art. 836 Abs. 2 ZGB dann erforderlich, um es gutgläubigen Dritten entgegenhalten zu können. Diesfalls sind die entsprechenden Fristen von Art. 836 Abs. 2 ZGB zu beachten. Gemäss § 51 StV werden die Parteien anlässlich einer öffentlichen Beurkundung des Vertrags, der eine Grundstücksgewinnsteuerpflicht auslöst, auf das gesetzliche Pfandrecht hingewiesen. Veräusserer und Erwerber können sich daher nicht auf den Gutgläubensschutz berufen.