

Inanspruchnahme des Grundpfandrechts

1. Allgemeines

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

In der bis 31.12.2012 gültigen Fassung von § 199 StG musste die Steuerverwaltung, wollte sie das gesetzliche Pfandrecht beanspruchen und verwerten lassen, vor Einleitung der Betreibung gegenüber dem Pfandeigentümer einen Pfandrechtsentscheid erlassen (§ 199 Abs. 1 aStG).

Im Rahmen der Steuergesetzrevision 2013 wurde § 199 Absatz 1 StG geändert. Diese Bestimmung sieht nun vor, dass das gesetzliche Pfandrecht, das ohne Eintragung ins Grundbuch entsteht, direkt auf dem Betreibungsweg eingefordert werden kann, sofern der Pfandeigentümer mit dem Steuerpflichtigen übereinstimmt. In solchen Konstellationen soll nach fruchtloser Mahnung eine direkte Betreibung auf Pfandverwertung erfolgen. Dies ist insbesondere bei der Liegenschafts- sowie der Handänderungssteuer angezeigt. Diese Handhabung entspricht auch der Praxis betreffend Prämien der Gebäudeversicherung. Prämienausstände, für die ein gesetzliches Pfandrecht besteht (§ 15 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung; RB 956.1), können direkt mit Betreibung auf Pfandverwertung eingetrieben werden.

In allen anderen Fällen ist nach wie vor vorgängig ein Pfandrechtsentscheid zu erlassen (z.B. gegenüber einem anderen Mit- oder Gesamteigentümer oder bei Familienwohnungen im Sinn von Art. 169 ZGB).

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 Abs. 2 EG ZGB.

Das Pfandrecht musste in der bis 31.12.2012 gültigen Fassung von § 199 Abs. 3 StG nach Rechtskraft des Pfandrechtsentscheides beim Grundbuchamt zur Anmerkung angemeldet werden. Diese Verpflichtung entfällt mit der Steuergesetzrevision 2013. Das Pfandrecht kann aber nach wie vor zur Anmerkung angemeldet werden.

3. Verfahren

Am Pfandrechtsverfahren ist der Pfand Eigentümer, der mit dem Pfandrecht belastet wird, und nicht der Steuerpflichtige oder ein Pfandgläubiger beteiligt. Dem Pfand Eigentümer 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 Pfand Eigentümer 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). In der bis 31.12.2012 gültigen Fassung von § 200 Abs. 2 StG liefen die Fristen weiter, wenn innerhalb von drei Monaten seit Eintritt der Rechtskraft die Betreuung auf Pfandverwertung nicht eingeleitet worden ist (§ 200 Abs. 2 StG). Die ursprüngliche Regelung erwies sich in der Praxis als zu einengend. Deshalb wurde § 200 Abs. 2 StG im Rahmen der Steuergesetzrevision 2013 ersatzlos aufgehoben.