

<b>Band / Register</b> Bd. II Reg. 17.4	<b>Ausgabedatum</b> 12. Dezember 2019
<b>Änderungen</b>	<b>Gültig ab</b> 2020

## MERKBLATT

### Gesetzliches Grundpfandrecht

---

#### Inhalt

1. Gesetzliche Grundlagen.....	2
2. Allgemeines und Umfang .....	2
3. Entstehung .....	3
4. Schutz des guten Glaubens in den Grundbucheintrag.....	3
5. Rang des Pfandrechts.....	4
6. Untergang des Pfandrechts.....	4
7. Beanspruchung des gesetzlichen Grundpfandrechts .....	4
7.1 Pfandrechtsverfügung .....	4
7.2 Vorläufige Eintragung.....	5
8. Regressansprüche .....	5
9. Absicherung der erwerbenden Partei .....	6
10. Übergangsrecht.....	6

## 1. Gesetzliche Grundlagen

### § 234a StG

<sup>1</sup> Für die Grundstückgewinnsteuern und für die auf Veräusserungsgewinnen erhobenen Einkommens- und Gewinnsteuern steht dem Kanton und der Gemeinde ohne Eintrag im Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht zu (Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [ZGB] vom 10. Dezember 1907).

<sup>2</sup> Wird ein aufgeschobener Gewinn besteuert, besteht das gesetzliche Pfandrecht am Grundstück, dessen Veräusserung zur Besteuerung des aufgeschobenen Gewinns führt.

<sup>3</sup> Die Höhe des gesetzlichen Grundpfandrechts wird pauschal mit 3 % des Kaufpreises respektive 3 % des Verkehrswertes bei Tausch veranschlagt.

<sup>4</sup> Das Grundpfandrecht darf nicht beansprucht werden, wenn die veräussernde oder die erwerbende Partei in anderer Form Sicherheit leistet.

<sup>5</sup> Für die Eintragung des Grundpfands erlässt die Bezugsbehörde eine anfechtbare Pfandrechtsverfügung.

<sup>6</sup> Die Bezugsbehörde beantragt bei der Abteilungspräsidentin oder beim Abteilungspräsidenten des Spezialverwaltungsgerichts die vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts (Art. 961 ZGB), wenn Gründe bestehen, dass die Fristen gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB nicht eingehalten werden können.

<sup>7</sup> Die Abgaben und Gebühren des Grundbuchamts gehen zu Lasten der für den Bezug zuständigen Behörde.

## 2. Allgemeines und Umfang

Zur Sicherung der Grundstückgewinnsteuer und für die auf der Veräusserung von Grundstücken erhobenen Einkommens- und Gewinnsteuern besteht am veräusserten Grundstück ohne Eintragung in das Grundbuch ein auf 3 % des Kaufpreises respektive Verkehrswerts bei Tausch limitiertes gesetzliches Grundpfandrecht (§ 234a Abs. 1 und 3 StG). Von Bundesrechts wegen (Art. 836 ZGB) umfasst das gesetzliche Grundpfandrecht nur die Steuern, welche auf dem Wertzuwachsge Gewinn erhoben werden. Nicht pfandgesichert sind demgegenüber die Einkommens- und Gewinnsteuern auf den wiedereingebrachten Abschreibungen (vgl. BGE 122 I 357).

Das gesetzliche Grundpfandrecht bietet Sicherheit für die Steuerforderung, eingeschlossen allfällige Nachsteuern, für die Kosten der Betreuung und für die in zeitlicher Hinsicht nicht beschränkten Verzugszinsen (vgl. Art. 818 ZGB).

Das gesetzliche Pfandrecht besteht für die Steuer aus der letzten und allen früheren Veräusserungen, unabhängig davon ob die Steuern bereits veranlagt sind oder nicht. Bei einer akzeptierten Ersatzbeschaffung wird die Steuer aufgeschoben. Es erfolgt vorderhand keine Besteuerung, weshalb dieser Sachverhalt auch nicht dem gesetzlichen Grundpfandrecht unterliegt. Wird der aufgeschobene Gewinn später besteuert, besteht das gesetzliche Pfandrecht am Grundstück, dessen Veräusserung zur Besteuerung des aufgeschobenen Gewinns führt (§ 234a Abs. 2 StG).

### 3. Entstehung

Das gesetzliche Grundpfandrecht entsteht ohne Eintragung im Grundbuch zugleich mit der Steuerforderung und nicht erst mit der Mitteilung der Veranlagung an die steuerpflichtige Person. Der Steueranspruch entsteht:

- Bei der Grundstückgewinnsteuer
  - bei zivilrechtlichen Handänderungen im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs (vgl. AG-Komm, Art. 96 N 55)
  - bei wirtschaftlichen Handänderungen im Zeitpunkt der Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt
  - bei entgeltlichen Belastungen des Grundstücks mit Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Zeitpunkt der Entstehung der Belastung
- bei den Einkommens- und Gewinnsteuern
  - grundsätzlich im Zeitpunkt der Beendigung der Steuerperiode, in welcher der Veräusserungsgewinn zu besteuern ist (in der Regel Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts)

### 4. Schutz des guten Glaubens in den Grundbucheintrag

Gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB können gesetzliche Pfandrechte im Betrag von über Fr. 1'000.–, die ohne Eintragung im Grundbuch entstehen, gutgläubigen Drittpersonen nicht entgegengehalten werden, wenn sie nicht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen werden.

Die Urkundsperson macht die Parteien bei der Grundstückübertragung auf die gesetzlichen Pfandrechte aufmerksam (§ 41 Abs. 1 lit. f Beurkundungs- und Beglaubigungsverordnung). Die erwerbende Person ist somit für das mit dem Erwerb entstehende gesetzliche Pfandrecht nie gutgläubig. Für offene Steuern aus Vorveräusserungen wird jedoch von Gutgläubigkeit ausgegangen (vgl. LANGENEGGER, in Leuch/ Kästli/Langenegger [Hrsg.], Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Art. 241 N 27).

Aufgrund von § 234a Abs. 3 StG kann einem Grundeigentümer bzw. einer Grundeigentümerin gegenüber das gesetzliche Grundpfandrecht maximal für Steuern in der Höhe von 3 % des Kaufpreises geltend gemacht werden. Dies gilt selbst dann, wenn das gesetzliche Grundpfandrecht für die Steuern auf mehreren Veräusserungen geltend gemacht werden kann. Eine Ausnahme gilt nur, wenn im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs bereits ein gesetzliches Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen war.

## 5. Rang des Pfandrechts

Das Pfandrecht enthält den Rang nach Massgabe seiner Entstehung.

## 6. Untergang des Pfandrechts

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

## 7. Beanspruchung des gesetzlichen Grundpfandrechts

Unterlässt es ein Steuerschuldner bzw. eine Steuerschuldnerin (veräussernde Partei), eine pfandgesicherte Steuer zu bezahlen, wird erst versucht, die Steuerforderung beim Steuerschuldner bzw. bei der Steuerschuldnerin einzutreiben. Ist die Steuerforderung erst provisorisch in Rechnung gestellt, erfolgt nur eine Mahnung. Ist die Steuerforderung definitiv veranlagt, folgt nach der Mahnung die Einleitung der Betreibung.

Die Bezugsbehörde kann aber auch direkt gegen den Pfandeigentümer bzw. die Pfandeigentümerin vorgehen und das gesetzliche Pfandrecht geltend machen. Dieses Vorgehen ist dann zu wählen, wenn Inkassohandlungen gegen den Steuerschuldner bzw. die Steuerschuldnerin von vornherein als aussichtslos beurteilt werden.

Das Grundpfandrecht darf nicht beansprucht werden, wenn die veräussernde oder die erwerbende Partei in anderer Form Sicherheit leistet (§ 234a Abs. 4 StG).

### 7.1 Pfandrechtsverfügung

Um das Pfandrecht geltend zu machen, erlässt die Bezugsbehörde eine Pfandrechtsverfügung zu. Diese enthält:

- Hinweis auf die gesetzlichen Grundlagen;
- Pfandgegenstand;
- Pfandeigentümer bzw. Pfandeigentümerin;
- Steuerschuldner bzw. Steuerschuldnerin;
- Grund der pfandgesicherten Forderung;
- Stand der Inkassohandlungen;
- Berechnung der pfandgesicherten Forderung (inkl. Hinweis auf Zinsen [entweder fester Betrag oder bloss Zinssatz] und Kosten);
- Rechtsmittelbelehrung.

Die Pfandrechtsverfügung unterliegt den gleichen Einsprache- und Anfechtungsmöglichkeiten wie die gesicherte Forderung. Dies bedeutet, dass der Pfandeigentümer bzw. die Pfandeigentümerin im Einsprache- bzw. Rekurs- und Beschwerdeverfahren nicht nur die Pfandrechtsverfügung, sondern (vorfrageweise) auch die an den Steuerschuldner bzw. die Steuerschuldnerin ergangene Veranlagungsverfügung überprüfen lassen kann. Insbesondere ist es ihm bzw. ihr möglich, nebst dem Pfandrecht auch Bestand und Umfang der gesicherten Forderung in Frage zu stellen. Eine allfällige Veranlagung des Steuerschuldners bzw. der Steuerschuldnerin nach Ermessen schränkt die Anfechtungsmöglichkeiten des Pfandeigentümers bzw. der Pfandeigentümerin bezüglich Bestand und Umfang der gesicherten Forderung nicht ein. Werden in der Pfandrechtsverfügung betreffend Bestand und Höhe der gesicherten Forderung andere Feststellungen als in der Veranlagungsverfügung getroffen, hat dies keinen Einfluss auf die Veranlagungsverfügung.

Dem Pfandeigentümer bzw. der Pfandeigentümerin ist volle Akteneinsicht zu gewähren. Er bzw. sie kann neue Beweismittel einreichen, die Erhebung von Beweisen beantragen und dazu Stellung nehmen. Vor Erlass der Pfandrechtsverfügung ist ihm bzw. ihr das rechtliche Gehör zu gewähren, indem er bzw. sie zur beabsichtigten Verfügung Stellung nehmen kann.

Nach Rechtskraft der Pfandrechtsverfügung kann die Betreuung auf Grundpfandverwertung erfolgen. Eine Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch ist hierfür nicht erforderlich.

## 7.2 Vorläufige Eintragung

Die Steuerbehörden müssen grundsätzlich keine besonderen Vorkehrungen treffen, um die Eintragsfrist gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB zu wahren. Nach den Erfahrungen in anderen Kantonen dürfte dies kaum je zu Verlusten führen. Sollte in einem Einzelfall aufgrund besonderer Umstände erkennbar sein, dass das gesetzliche Grundpfandrecht ohne Eintragung unterzugehen droht, kann die Bezugsbehörde beim Abteilungspräsidenten bzw. bei der Abteilungspräsidentin des Spezialverwaltungsgerichts die vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts beantragen (vgl. § 234a Abs. 5 StG). Zur Wahrung der Frist gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB muss das gesetzliche Grundpfandrecht vor Ablauf der Frist im Grundbuch eingetragen sein. Die blosses Gesuchstellung beim Gericht am letzten Tag der Frist genügt nicht. Das Gesuch ist spätestens einen Monat vor Ablauf der Frist zu stellen.

## 8. Regressansprüche

Allfällige Regressansprüche des Pfandeigentümers bzw. der Pfandeigentümerin, weil er bzw. sie die Steuern für den Steuerschuldner bzw. die Steuerschuldnerin bezahlte, um eine Pfändung seines bzw. ihres Grundstücks zu verhindern oder weil sein bzw.

ihr Pfand verwertet wurde, um Steuerschulden des Steuerschuldners bzw. der Steuerschuldnerin zu begleichen, müssen auf dem Zivilrechtsweg geltend gemacht werden.

## 9. Absicherung der erwerbenden Partei

Die erwerbende Partei haftet aufgrund des Pfandrechts mit dem Grundstück für die Steuern aus der letzten und allen früheren Veräusserungen und muss diese Steuern im Umfang der Höhe des Pfandbetrags begleichen, wenn die veräussernde Partei sie nicht oder nicht vollständig bezahlen sollte. Für nicht im Grundbuch eingetragene gesetzliche Grundpfandrechte ist die Haftung der erwerbenden Partei auf insgesamt 3 % des Kaufpreises bzw. 3 % des Verkehrswerts beschränkt.

Die erwerbende Partei kann sich vertraglich gegen die nachteiligen Folgen des gesetzlichen Grundpfandrechts absichern, indem 3 % des Kaufpreises respektive 3 % des Verkehrswerts bei Tausch auf das Bank-/Postkonto der zuständigen Bezugsbehörde einbezahlt wird. Die Urkundsperson oder die Parteien stellen hierzu einen Entwurf des Kaufvertrags der zuständigen Steuerbehörde zu. Diese stellt der Urkundsperson sodann einen Einzahlungsschein mit den erforderlichen Kontoangaben und Zahlungsdetails zu. Bei Verkäufen von natürlichen Personen ist das Gemeindesteuernamt zuständig, in der das zu verkaufende Grundstücks liegt. Ist der Verkäufer eine juristische Person, ist das Kantonale Steueramt, Sektion Bezug zuständig. Sollte bereits ein gesetzliches Grundpfandrecht für die Steuern auf einer früheren Veräusserung im Grundbuch eingetragen sein, so ist zur Absicherung des Käufers bzw. der Käuferin zusätzlich ein Betrag in der Höhe des eingetragenen Grundpfandrechts der zuständigen Bezugsbehörde zu überweisen.

## 10. Übergangsrecht

§ 234a StG tritt per 1. Januar 2020 in Kraft. Das gesetzliche Grundpfandrecht gilt nur für Steuern auf Grundstückveräusserungen, welche ab dem 1. Januar 2020 beurkundet wurden.