

Sitzung vom 5. Mai 1993

1333. Motion (Sicherstellung von Grundstückgewinnsteuern)

Kantonsrat Hansjörg Schmid, Dinhard, hat am 22. Februar 1993 folgende Motion eingereicht und schriftlich begründet:

Der Regierungsrat wird eingeladen, die Rechtsgrundlage zu schaffen, dass Grundstückgewinnsteuern sichergestellt werden müssen.

Auf Antrag der Direktion der Finanzen

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Zur Motion Hansjörg Schmid, Dinhard, wird wie folgt Stellung genommen:

1. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts lässt es das Bundesprivatrecht bzw. das eidgenössische Grundbuchrecht nicht zu, dass die Eintragung des Eigentumsübergangs an einem Grundstück von der Bezahlung oder Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer abhängig gemacht wird. Entsprechende Bestimmungen in kantonalen Gesetzen sind daher bundesrechtswidrig; sie können demnach - spätestens bei Anfechtung der Verweigerung des Grundbucheintrags - keine Wirkung mehr entfalten (BGE 106 II 81 und 112 II 322).

Den Kantonen steht jedoch ein anderes wirksames Mittel zur Sicherung der Grundstückgewinnsteuer zu, nämlich das gesetzliche Grundpfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB. Davon hat auch der Kanton Zürich Gebrauch gemacht. So besteht nach § 194 lit. e des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG zum ZGB) vom 2. April 1911 in der Fassung vom 8. Juli 1951 ein gesetzliches Grundpfandrecht zugunsten der Gemeinden für die Grundsteuern. Dieses Pfandrecht bedarf zu seiner Entstehung keiner Eintragung. Es erlöscht jedoch, wenn es nicht innerhalb von sechs Monaten nach der Fälligkeit des Anspruchs eingetragen wird. Die Fälligkeit tritt dabei mit der Zustellung der Einschätzungsanzeige (Steuerverfügung) ein (§ 91 Abs. 1 der Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz vom 26. November 1951, VV StG).

Darüber hinaus kann nach dem Zürcher Steuergesetz vom 8. Juli 1951 (StG) das Gemeindesteueramtsamt - aufgrund der allgemeinen Vorschriften über den Steuerbezug - Sicherstellung des mutmasslich geschuldeten Steuerbetrags anordnen, wenn ein Steuerpflichtiger, bei der Grundstückgewinnsteuer also der Veräusserer (§ 162 StG), in der Schweiz keinen festen Wohnsitz hat oder sein Verhalten eine Gefährdung des Steueranspruchs befürchten lässt. Die Sicherstellungsverfügung des Gemeindesteueramtes wird nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) durch Betreibung auf Sicherstellung oder Arrest vollstreckt. In der Betreibung auf Sicherstellung ist die Sicherstellungsverfügung des Gemeindesteueramtes einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil im Sinne von Art. 80 Abs. 2 SchKG gleichgestellt (§ 155 in Verbindung mit § 119 StG).

2. Hinsichtlich der praktischen Bedeutung dieser Sicherungsmassnahmen nach dem Zürcher Recht steht das gesetzliche Grundpfandrecht klar im Vordergrund. Dieses kann jedoch dazu führen, dass der Erwerber eines Grundstücks - als Pfandeigentümer - in Anspruch genommen wird, wenn der Veräusserer - als Steuerpflichtiger und Schuldner der Grundstückgewinnsteuer (§ 162 StG) - zahlungsunfähig ist. Insofern ist das Begehren an sich verständlich, dass die Grundstückgewinnsteuer in allen Fällen - durch den Veräusserer - sicherzustellen sei. Das steuerberechtigte Gemeinwesen müsse, so kann geltend gemacht werden, alles daran setzen, dass es die Steuer vom Steuerpflichtigen selber erhalte. Tatsächlich bestanden bis anhin in einigen Kantonen gesetzliche Regelungen, wonach der Grundbucheintrag von der Bezahlung oder Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer ab-

hängig gemacht werden konnte. Solche Regelungen widersprechen jedoch nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts dem Bundesrecht.

3. Zu den Kantonen, die eine solche Lösung kannten, gehörte auch der Kanton Thurgau. Nach dem neuen Steuergesetz dieses Kantons vom 14. September 1992 (Stg TG) stellt jedoch die Bezahlung oder Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer, in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesgerichts, keine Voraussetzung mehr dar für die Eintragung in das Grundbuch. Allerdings erlässt die Veranlagungsbehörde auch nach dem neuen Steuergesetz in allen Fällen, also - entgegen dem Zürcher Steuergesetz (§ 155 in Verbindung mit § 119 Stg) - unabhängig vom Wohnsitz oder von der konkreten Gefährdung der geschuldeten Steuer, eine förmliche Sicherstellungsverfügung (§ 168 Abs. 2 Stg TG). Inwieweit eine solche allgemeine Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer sich auch in Zukunft bewähren wird, wenngleich sie für den Grundbucheintrag keine notwendige Voraussetzung mehr bildet, ist zum heutigen Zeitpunkt schwer zu beurteilen, da das neue Steuergesetz im Kanton Thurgau erst seit dem 1. Januar 1993 in Kraft ist.

4. Für den Kanton Zürich wäre jedenfalls zu erwarten, dass die Einführung einer solchen allgemeinen Sicherstellung mit verschiedenen praktischen und rechtlichen Problemen verbunden wäre. So müsste in jedem Fall, unmittelbar nach Bekanntwerden einer Handänderung, eine förmliche Sicherstellungsverfügung erlassen werden, in der der mutmassliche Steuerbetrag festzulegen wäre. Dazu wären entsprechende Abklärungen durch die Steuerbehörden erforderlich, die sich insbesondere dann als schwierig erwiesen, falls die Steuererklärung nicht innert der vorgesehenen Frist von vier Wochen eingereicht würde (§ 171 StG). Es müsste auch - im Hinblick auf die Vollstreckbarkeit der Sicherstellungsverfügung - vorgesehen werden, dass diese in einem separaten Rechtsmittelverfahren angefochten werden könnte (vgl. § 122 StG). Jede steuerpflichtige Handänderung an einem Grundstück hätte demnach zwei voneinander verschiedene Verfügungen der Steuerbehörden zur Folge: zunächst die Sicherstellungsverfügung und alsdann - nach Durchführung des Veranlagungsverfahrens - den Einschätzungsentscheid.

Eine allgemeine Sicherstellungspflicht wäre somit mit wesentlichen Umtrieben verbunden. Diese erscheinen aber als unverhältnismässig, wenn in Betracht gezogen wird, dass der Erwerber eines Grundstücks durchaus in der Lage ist, sich gegen die allfällige Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts abzusichern. So sind die Notariate und Grundbuchämter schon nach der geltenden Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz verpflichtet, die Parteien ausdrücklich auf das Bestehen und die Tragweite des gesetzlichen Pfandrechts für die Grundsteuern aufmerksam zu machen; insbesondere müssen sie erwähnen, dass die Liegenschaft des Erwerbers allenfalls für sämtliche noch nicht veranlagten Grundsteuern aus früheren zivilrechtlichen oder wirtschaftlichen Handänderungen und die in den letzten sechs Monaten zur Zahlung fällig gewordenen Grundsteuern haftet. Sie müssen ferner den Erwerber darauf aufmerksam machen, dass er mit amtlichem Formular beim Gemeindesteueramt Auskunft über die noch nicht veranlagten und noch nicht bezahlten Grundsteuern verlangen kann (§ 87 Abs. 1 VV StG). Die Tatsache, dass diese Hinweise erfolgt sind, muss in der Urkunde ausdrücklich festgehalten werden (§ 87 Abs. 2 VV StG). Die Notariate und Grundbuchämter übergeben zudem dem Erwerber auf dessen Verlangen das amtliche Formular für Auskünfte. Die Gemeindesteuerämter sind dem Erwerber zur Auskunft verpflichtet (§ 87 Abs. 3 VV StG). Schliesslich ist der Erwerber berechtigt, vom Veräusserer für den mutmasslichen Betrag der Grundstückgewinnsteuer Sicherstellung zu verlangen; die Notare sind verpflichtet, eine Sicherheitsleistung auf Verlangen entgegenzunehmen (§ 87 Abs. 4 VV StG). Diese in der Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz verbindlich vorgeschriebenen Massnahmen sind hinreichend.

Demgegenüber vermöchte eine weitergehende Pflicht, wonach der Veräusserer nicht nur auf Begehren des Erwerbers, sondern allgemein von Gesetzes wegen - Sicherheit zu leisten hätte, nur dann zu überzeugen, wenn davon der Grundbucheintrag abhängig gemacht werden könnte. Denn nur dann bestünde für eine solche allgemeine Sicherstellungspflicht auch eine wirksame Sanktion, ohne dass - vor der Veranlagung - noch eine separate Sicherstellungsverfügung erlassen und diese allenfalls auf dem Wege der Betreibung vollstreckt werden müsste. Wie erwähnt steht dem jedoch das Bundesrecht entgegen.

Der Regierungsrat beantragt daher dem Kantonsrat, die Motion nicht zu überweisen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die
Direktion der Finanzen.

Zürich, den 5. Mai 1993

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:
Roggwiller