

BGer 9C_231/2025 vom 9. Dezember 2025

Bundesgericht, 2025-12-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_9C_231_2025

FR: TF 9C_231/2025 du 9 décembre 2025

IT: TF 9C_231/2025 del 9 dicembre 2025

Erwägungen

E. 1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann eine Rechtsverletzung nach Art. 95 f. BGG gerügt werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Dennoch prüft es - offensichtliche Fehler vorbehalten - nur die in seinem Verfahren gerügten Rechtsmängel (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG). Es legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann deren Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1, Art. 105 Abs. 2 BGG).

E. 2

Die vorliegende Streitigkeit dreht sich um das auf dem Grundstück Nr. xxx, GB W. _____, eingetragene Grundpfandrecht für die von der ehemaligen B. _____ AG geschuldeten Kantons- und Gemeindesteuern 2018, zuzüglich Verzugszinsen (Schlussrechnung vom 23. März 2021 im Betrag von Fr. 476'150.05, Verzugszinsen bis 21. Dezember 2022 im Betrag von Fr. 36'277.30). Soweit die Beschwerdeführerin - wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren - eine Feststellung über dessen Bestand bzw. dessen Löschung beantragt, kann im vorliegenden Verfahren nicht darauf eingetreten werden, denn es geht dabei um die Frage der Grundbuchberichtigung nach Art. 975 ZGB , welche auf dem zivilrechtlichen Weg zu klären wäre. Streitig und zu prüfen ist allein, ob die Vorinstanz bundesrechtskonform erkannte, dass das Grundpfandrecht der A. _____ AG gegenüber geltend gemacht werden kann.

E. 3.1

Für Steuerforderungen, die in einer besonderen Beziehung zu einem Grundstück stehen, kann das kantonale Recht gesetzliche Pfandrechte vorsehen, so insbesondere für Grundstücksgewinn-, Handänderungs- und Liegenschaftssteuern. Ob die Steuer eine besondere Beziehung zum Grundstück aufweist, beurteilt sich danach, ob die Steuer ihre Grundlage ausschliesslich im Grundeigentum hat oder von ausserhalb dieser Tatsache liegenden Faktoren abhängt. Keine Rolle spielt, ob sie formell und gesetzessystematisch als allgemeine Steuer oder als Spezialsteuer gilt. Wesentlich ist bei der Besteuerung eines Gewinnes vielmehr, dass er auf die Wertsteigerung des Grundstücks zurückgeht. Ist dies der Fall, kann die Steuer pfandgesichert werden, unabhängig davon, ob sie als besondere Grundstücksgewinnsteuer ausgestaltet ist oder im Rahmen der ordentlichen Einkommens- oder Gewinnsteuer erhoben wird. Eine auf einen Veräusserungsgewinn entfallende Steuer kann nur soweit pfandgesichert werden, als sie den auf die Wertsteigerung des Grundstücks entfallenden Gewinn betrifft. Soweit hingegen ein Gewinn auf andere Faktoren als die

Wertsteigerung des Grundstücks zurückzuführen ist, kann die darauf entfallende Einkommens- bzw. Gewinnsteuer mangels besonderer Beziehung zum Grundstück nicht pfandgesichert werden (BGE 122 I 351 E. 2a-d; BLUMENSTEIN/LOCHER, System des schweizerischen Steuerrechts, 8. Auflage 2023, S. 436 f.).

E. 3.2

Das kantonale Recht, welches sich mit der näheren Ausgestaltung der entsprechenden Steuerpfandrechte befasst, ist nicht harmonisiert (BLUMENSTEIN/LOCHER, a.a.O., S. 437; ZWEIFEL/HUNZIKER/MARGRAF/OESTERHELT, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, 2021, § 13 Rz. 82). Im Kanton Schaffhausen ist vorgesehen, dass die auf Grundstücke verlegten Einkommens-, Grundstückgewinn-, Vermögens-, Gewinn-, Kapital-, Minimal- und Mindeststeuern ohne Eintrag im Grundbuch durch ein Pfandrecht gedeckt sind, das den übrigen gesetzlichen Pfandrechten und Grundlasten im Rang gleichsteht (Art. 191 Abs. 1 des Gesetzes über die direkten Steuern des Kantons Schaffhausen vom 20. März 2000 [StG/SH; SHR 641.100] mit Hinweis auf Art. 119 des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches des Kantons Schaffhausen vom 27. Juni 1911 [EG ZGB/SH; SHR 210.100]). Die Steuerbehörde kann dessen Eintragung ins Grundbuch veranlassen; damit wird das Recht unverwirkbar (Art. 191 Abs. 2 StG /SH). Ein solches gesetzliches Grundpfandrecht entsteht nach kantonalem Recht ohne Eintragung ins Grundbuch (ausserbuchlich), d.h. unmittelbar von Gesetzes wegen, womit seine Begründung nur davon abhängt, ob die gesetzlich statuierten Voraussetzungen erfüllt sind (CHRISTOPH THURNHERR, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023, N. 15 zu Art. 836 ZGB). Mit anderen Worten entsteht es, sobald der gesetzliche Tatbestand verwirklicht ist, mithin gleichzeitig mit der Steuerforderung. Diese entsteht von Gesetzes wegen mit Verwirklichung des Lebenssachverhalts, an welchen das Steuergesetz die Leistungspflicht knüpft (BGE 151 II 101 E. 3.6.2; 137 II 136 E. 6.3; BLUMENSTEIN/LOCHER, a.a.O., S. 409 f.; MICHAEL BEUSCH, Der Untergang der Steuerforderung, 2012, S. 71). Von der Entstehung der Steuerforderung zu unterscheiden ist deren Fälligkeit, d.h. der Zeitpunkt, in welchem das erhebungsberechtigte Gemeinwesen die Erfüllung der Forderung verlangen darf und der Steuerpflichtige zur sofortigen Erfüllung verpflichtet ist (BEUSCH, a.a.O., S. 72 unten f.). Die Fälligkeit richtet sich hier nach § 99 der Verordnung über die direkten Steuern des Kantons Schaffhausen vom 26. Januar 2001 (StV/SH; SHR 641.111) i.V.m. Art. 177 Abs. 1 StG /SH.

E. 3.3

Zur Abmilderung des mit den ausserbuchlich entstehenden Pfandrechten einhergehenden Einbruchs in das sachenrechtliche Publizitätsprinzip ist in Art. 836 Abs. 2 ZGB vorgesehen, dass ein Grundpfandrecht im Betrag von mehr als Fr. 1'000.- (wie es hier zur Diskussion steht; vgl. E. 2) gutgläubigen Dritten, die sich auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden kann, wenn es nicht innert vier Monaten seit der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung ins Grundbuch eingetragen wird (vgl. ZWEIFEL/HUNZIKER/MARGRAF/OESTERHELT, a.a.O., § 13 Rz. 85; Botschaft vom 27. Juni 2007 zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht], BBl 2007 5283, 5319). Während mithin beim Erwerb durch einen gutgläubigen Dritten gilt, dass das im Grundbuch nicht eingetragene, aber materiell bestehende gesetzliche Grundpfandrecht untergeht und das Grundstück nicht mehr für

früher entstandene (Steuer-) Forderungen haftet, kann das gesetzliche Grundpfandrecht auch ohne Grundbucheintrag dem ursprünglichen Grundeigentümer sowie dem bösgläubigen Dritten entgegengehalten werden. Zu ergänzen ist, dass nach der Rechtsprechung der Ersterwerber in der Regel nicht als geschützter Dritter gilt, weil er üblicherweise seitens der Behörde auf das gesetzliche Grundpfandrecht aufmerksam gemacht wird und ihm das kantonale Recht (im Kanton Schaffhausen: § 107a Abs. 2 StV /SH) die Möglichkeit einräumt, die mutmassliche Steuerforderung sicherstellen zu lassen (LIMACHER/DÜRR, in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Immobiliensteuern, 2021, § 15 Rz. 34 mit Hinweis unter anderem auf Urteil 5C.282/2005 vom 13. Januar 2006 E. 3; vgl. auch Urteil 2C_552/2020 vom 16. November 2020 E. 9). Mit anderen Worten geht die Praxis davon aus, dass das beim Ersterwerber vorhandene Wissen die Vermutung seiner Gutgläubigkeit (Art. 3 Abs. 1 ZGB) zerstört.

E. 3.4

Die Fristen des Art. 836 Abs. 2 ZGB gelten als verwirklichungsähnlich, weil das unmittelbare gesetzliche Pfandrecht grundsätzlich auch bei ausbleibender Eintragung bzw. Fristversäumnis nicht untergeht, aber nach Ablauf der dafür vorgesehenen Fristen gegenüber gutgläubigen Dritten nicht mehr geltend gemacht werden kann (THURNHERR, a.a.O., N. 21, 22 und 25 zu Art. 836 ZGB ; LIMACHER/DÜRR, a.a.O., § 15 Rz. 30).

E. 3.5

Die Wirkung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs (Art. 973 ZGB) tritt nur ein, wenn der Dritte gutgläubig ist. Da der gute Glaube vermutet wird (Art. 3 Abs. 1 ZGB), liegt die Beweislast für die Behauptung, dem Erwerber fehle die Gutgläubigkeit, bei demjenigen, der dessen Gutgläubigkeit bestreitet. Der Dritte ist gutgläubig, wenn ihm die Unrichtigkeit des Grundbucheintrags im Zeitpunkt des Erwerbs weder bekannt ist noch bei Anwendung der nötigen Aufmerksamkeit hätte bekannt sein müssen (vgl. Art. 3 Abs. 2 ZGB). Zu näheren Erkundigungen ist der Erwerber nur verpflichtet, wenn ihm Tatsachen bekannt sind, die bei einem durchschnittlichen Mass von Intelligenz und Aufmerksamkeit Zweifel an der Richtigkeit des Grundbucheintrags wecken (Urteil 5A_361/2017 vom 1. März 2016 E. 2.4.6.3 mit Hinweis auf Urteil 5C.232/2003 vom 2. März 2004 E. 4.1, nicht veröffentlicht in: BGE 130 III 306 , aber in: ZBGR 86/2005 S. 39; SCHMID/ARNET, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023, N. 28 ff. zu Art. 973 ZGB).

E. 4.1

Die Vorinstanz erwog, die Steuerbehörden seien zu Recht davon ausgegangen, dass die (ehemalige) B._____ AG im Jahr 2018 einen Gewinn erwirtschaftet habe, denn der geltend gemachte Liegenschaftsaufwand von Fr. 5'493'733.68 und dessen geschäftsmässige Begründetheit seien nicht nachvollziehbar. Indem die Beschwerdeführerin dazu keine Beweise offeriert habe, sei sie ihrer erweiterten Mitwirkungspflicht nicht nachgekommen. Es sei unerheblich, dass die Beschwerdeführerin vorbringe, sie sei nicht Schuldnerin dieser Steuerforderung und habe die "Geschichte" der Steuerschuldnerin nicht gekannt, zumal sie das Grundstück in Kenntnis der (potenziellen) gesetzlichen Pfandrechte erworben und auf deren Sicherstellung im Sinne von § 107a StV /SH verzichtet habe. Sie vermöge sich deshalb nicht auf den Gutgläubensschutz zu berufen. An dieser Betrachtungsweise hielt die Vorinstanz in ihrer im letztinstanzlichen Verfahren eingereichten Stellungnahme fest.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin vertritt den Standpunkt, es könne ihr nicht vorgeworfen werden, die Mitwirkungspflichten verletzt zu haben, zumal sie diese gar nicht wahrnehmen können. Das kantonale Gericht habe gegen das Rechtsgleichheitsgebot und das Willkürverbot (Art. 8 und 9 BV) verstossen, indem es ihr eine erweiterte Mitwirkungspflicht auferlegt, in ähnlich gelagerten Fällen aber das Steueramt als beweisbelastet für den Nachweis der Richtigkeit der Veranlagung bezeichnet habe. Verletzt sei auch ihr Anspruch auf rechtliches Gehör, weil im angefochtenen Entscheid die darin behauptete fehlende Nachvollziehbarkeit der Aufwände nicht begründet werde. Weiter sei die Festlegung des Pfandrechtsbetrages und der Verzugszinsen willkürlich. Selbst wenn aber für die fragliche Steuerforderung prinzipiell ein gesetzliches Grundpfandrecht bestehen würde, hätte die Beschwerdegegnerin dessen Geltendmachung ihr gegenüber jedenfalls verwirkt, weshalb es im Grundbuch zu löschen sei. Dass die Vorinstanz dies ausser Acht gelassen habe, verletze die Vermutung des guten Glaubens (Art. 3 Abs. 1 ZGB) sowie die Vorschriften über die Verwirkung von kantonalen gesetzlichen Pfandrechten (Art. 836 Abs. 2 ZGB).

E. 4.3

Die Beschwerdegegnerin verweist auf den angefochtenen Entscheid und hält ergänzend fest, es sei zu berücksichtigen, dass die dem streitigen Pfandrecht zugrunde liegende Steuerforderung auf einer Ermessensveranlagung beruhe, was eine Umkehr der Beweislast bewirke; die Beschwerdeführerin habe den erforderlichen Unrichtigkeitsnachweis nicht erbracht. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs sei nicht zu erkennen. Die Beschwerdeführerin irre hinsichtlich des massgeblichen Gewinns, auf dem die pfandgesicherte Steuer berechnet worden sei; dieser bestehe in der Differenz zwischen Erlös und Buchwert abzüglich Aufwendungen (der sog. Gewinnsteuerwert sei der Buchwert). Ebenso wenig sei das Pfandrecht verwirkt. Wer sich trotz expliziten Hinweises nicht um mögliche Pfandrechte für Steuerforderungen kümmere, könne sich nicht auf den guten Glauben berufen.

E. 5.1

Auch wenn sich die Beschwerdeführerin im bundesgerichtlichen Verfahren erstmals auf die Verwirkung des Pfandrechtsanspruchs (bzw. die Versäumnis der verwirkungsähnlichen Eintragungsfristen des Art. 836 Abs. 2 ZGB ; vgl. E. 3.4) beruft, schadet dies nicht, denn der entsprechende Einwand fällt nicht unter das Novenverbot (Art. 99 BGG), da Verwirkungsfristen von Amtes wegen zu berücksichtigen sind (Urteil 8C_617/2017 vom 12. Januar 2018 E. 4.1 mit weiteren Hinweisen). Wie es sich mit diesem Argument verhält, ist zuerst zu prüfen, denn sollte der Standpunkt der Beschwerdeführerin zutreffen, führte dies unmittelbar zur Gutheissung der Beschwerde und würde eine Auseinandersetzung mit den weiteren streitigen Punkten obsolet.

E. 5.2

Nach den verbindlichen Feststellungen im vorinstanzlichen Entscheid betrifft die dem Pfandrecht zugrunde liegende Forderung die Kantons- und Gemeindesteuern 2018 (Gewinnsteuer), für welche die ehemalige B._____ AG, welche das Grundstück am 26. Juni 2018 der C._____ AG verkauft hatte, am 23. März 2021 veranlagt wurde. Aus diesen Sachumständen ergibt sich, dass die in Art. 836 Abs. 2 ZGB statuierte absolute Frist von zwei Jahren ab Entstehung der Steuerforderung, welche mit Verwirklichung des zugrunde liegenden Steuertatbestandes zu laufen begann (vgl. E. 3.2), bereits verstrichen

war, als das Pfandrecht am 23. Dezember 2022 ins Grundbuch eingetragen wurde. Wie in E. 3.3 ausgeführt, hat dies zur Folge, dass der gutgläubige Dritte - als welcher der Ersterwerber in der Regel nicht gilt - in seinem Vertrauen auf den Inhalt des Grundbuchs geschützt wird.

E. 5.3

Die Beschwerdeführerin ist hinsichtlich des Grundstückes, welches für Steuerschulden der ehemaligen B. _____ AG haften soll, nicht Ersterwerberin im Sinne der in E. 3.3 dargelegten Praxis, denn sie kaufte es nicht direkt von der B. _____ AG, sondern von der dieser folgenden Eigentümerin, der C. _____ AG. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sie vom Inhalt des zwischen der B. _____ AG und der C. _____ AG am 26. Juni 2018 geschlossenen Vertrages Kenntnis gehabt hätte; insbesondere war sie am damaligen Grundstückverkauf nicht beteiligt. Aus diesem Grund kann (anders als dies wohl bei der C. _____ AG als Ersterwerberin der Fall wäre) auch nicht gesagt werden, das im Rahmen dieses Rechtsgeschäftes erworbene Wissen stehe ihrem guten Glauben entgegen. Zu prüfen bleibt indessen, ob der Beschwerdeführerin - zwar nicht als Erst-, aber als dieser nachfolgende Erwerberin - die Unrichtigkeit bzw. Unvollständigkeit des Grundbucheintrages im Zeitpunkt, als sie das Grundstück erwarb, anderweitig bekannt war oder bei Anwendung der nötigen Aufmerksamkeit hätte bekannt sein müssen, in welchem Fall sie sich nicht auf den guten Glauben berufen könnte.

E. 5.3.1

Das kantonale Gericht bejahte die Frage unter Hinweis darauf, dass die Beschwerdeführerin das Grundstück in Kenntnis der gesetzlichen Pfandrechte erworben und auf eine Sicherstellung verzichtet habe. Es stützte sich dafür auf Ziff. 5 des Kaufvertrages vom 1. Februar 2021. Gemäss deren Abs. 1 lit. a hat die Urkundsperson die Parteien auf die gesetzlichen Pfandrechte bzw. Pfandrechtsansprüche des Kantons und der Gemeinden für die auf Grundstücke verlegten Steuern gemäss Art. 191 StG /SH aufmerksam gemacht. In Klammer wird präzisiert, dass das Pfandrecht auch noch nicht veranlagte oder noch nicht bezahlte Steuern aus früheren Handänderungen sowie aus Reinvestitionen umfasst. Weiter hält Ziff. 5 Abs. 2 des Vertrages fest, dass die Kaufpartei auf eine Sicherstellung für diese gesetzlichen Pfandrechte verzichtet, insbesondere auch für die sich aus diesem Rechtsgeschäft allenfalls ergebenden und von der Verkaufspartei zu bezahlenden Grundstückgewinn- oder analogen Steuern.

E. 5.3.2

Was die in Ziff. 5 Abs. 1 lit. a des Kaufvertrages vom 1. Februar 2021 festgehaltene Information durch die Urkundsperson anbelangt, erscheint mehr als fraglich, ob diese geeignet ist, die Vermutung des guten Glaubens bei der Beschwerdeführerin zu zerstören. Die darin (als abstrakte Vertragsklausel) enthaltene Feststellung, wonach die Urkundsperson die Beschwerdeführerin auf mögliche Pfandrechte aufmerksam gemacht habe, insbesondere auch für noch nicht veranlagte oder noch nicht bezahlte Steuern aus früheren Handänderungen, ist zu allgemein gehalten, um daraus abzuleiten, die Beschwerdeführerin hätte wissen müssen, dass die Steuerbehörden noch eine offene, grundpfandrechtlich absicherbare Forderung betreffend eine mehrere Jahre zurückliegende Steuerperiode hatte, welche sich gegen eine vorangehende Verkäuferin richtete, die vor der Grundstücksübertragung an die C. _____ AG Eigentümerin des Grundstückes gewesen war und damit (anders als die C. _____ AG) in keiner vertraglichen Beziehung zur

Beschwerdeführerin stand. Die entsprechende Vertragsklausel beschränkte sich auf eine Wiedergabe der sich aus Art. 191 Abs. 1 StG /SH ergebenden Rechtslage (mit der Präzisierung, dass das Pfandrecht auch frühere Handänderungen umfasse), zu welchem Hinweis die Urkundsperson aufgrund von § 107a Abs. 1 StV /SH verpflichtet war. Nach einem Teil der Lehre vermag eine derartige notarielle Rechtsbelehrung, die sich nur in allgemeiner Weise auf das Steuergrundpfandrecht bezieht, ohne auf die Umstände des Einzelfalles Bezug zu nehmen, den guten Glauben grundsätzlich nicht zu zerstören (PETER STÄHLI, Das Steuergrundpfandrecht, 2006, S. 214 Rz. 4.421). Dies hat auf jeden Fall hier zu gelten, indem der Beschwerdeführerin (als Zweiterwerberin) aus der im Rahmen der Beurkundung vermittelten allgemeinen Information nicht der Vorwurf gemacht werden kann, sie hätte sich potenzieller Pfandrechte der Steuerbehörde betreffend Forderungen irgendwelcher anderer früherer Eigentümerinnen bzw. Verkäuferinnen des Grundstücks als der C._____ AG bewusst sein müssen. Vielmehr wären konkrete Umstände erforderlich, welche der Beschwerdeführerin Anhaltspunkte für den Bestand entsprechender Grundpfandrechtsansprüche geliefert hätten, wie beispielsweise ein erfolgter Hinweis auf die Erkundigungsmöglichkeiten bei den Steuerbehörden, wie ihn § 69 Abs. 2 der Verordnung vom 1. April 1998 zum Steuergesetz des Kantons Zürich (LS 631.11) den Notariaten und Grundbuchämtern vorschreibt. Für das Vorliegen solcher weiterer Umstände wären im Übrigen die Steuerbehörden beweisbelastet.

E. 5.3.3

Die Beschwerdeführerin bringt zu Recht vor, da die vormalige Handänderung (gemäss Kaufvertrag zwischen der B._____ AG und der C._____ AG) vom 26. Juni 2018 datierte, spreche auch die vergangene Zeit gegen die Annahme, dass eine noch nicht veranlagte bzw. noch offene Steuerforderung gegenüber der ehemaligen B._____ AG existierte und grundpfandrechtslich gesichert werden konnte. Angesichts des Umstandes, dass der Kauf des Grundstückes durch die Beschwerdeführerin mehr als zwei Jahre nach Ablauf der massgeblichen Steuerperiode erfolgte, war die Beschwerdeführerin mit Blick auf die in Art. 836 Abs. 2 ZGB statuierten Fristen zur Annahme berechtigt, dass sie diesbezüglich nichts zu befürchten hatte (auch wenn das Grundpfandrecht gemäss Art. 119 Abs. 2 EG ZGB/SH die Steuern und Prämien des laufenden und der vorangegangenen vier Jahre umfasst).

E. 5.3.4

Unter den gegebenen Umständen kann auch nicht argumentiert werden, die Beschwerdeführerin könne sich nicht auf den guten Glauben berufen, weil sie auf die Sicherstellung potenzieller Pfandforderungen verzichtet habe, wie dies in Ziff. 5 Abs. 2 des Kaufvertrages vom 1. Februar 2021 standardmässig festgehalten wird. Im Übrigen sieht die dieser Vertragsklausel zugrunde liegende Bestimmung des § 107a Abs. 2 StV /SH lediglich vor, dass die erwerbende Person von der veräussernden Person für den mutmasslichen Betrag der Grundstückgewinnsteuer Sicherstellung verlangen kann. Gestützt darauf wäre es der Beschwerdeführerin zwar möglich gewesen, von der C._____ AG als Verkäuferin Sicherstellung für den mutmasslichen Betrag der Grundstückgewinnsteuer aus dem mit ihr geschlossenen Kaufvertrag vom 1. Februar 2021 zu fordern (vgl. in diesem Sinne auch Urteil 2C_552/2020 vom 16. November 2020 E. 9). Anders als der angefochtene Entscheid suggeriert, scheint die entsprechende Norm aber, zumindest nach ihrem Wortlaut, keine Handhabe zu bieten für eine Absicherung gegen Forderungen, die mit dem am 1. Februar 2021 beurkundeten Rechtsgeschäft in keinem Zusammenhang standen. Aus diesem Grund

ist nicht erkennbar, inwiefern die Beschwerdeführerin überhaupt eine Möglichkeit gehabt hätte, sich gegen die hier alleine zur Diskussion stehende Steuerforderung abzusichern, welche aus dem Kaufvertrag zwischen der ehemaligen B. _____ AG und der C. _____ AG vom 26. Juni 2018 resultierte.

E. 5.4

Nach dem Gesagten sind keine Umstände ersichtlich, welche die Vermutung des guten Glaubens bei der Beschwerdeführerin zu zerstören vermöchten. Die Beschwerdeführerin beruft sich mithin zu Recht darauf, sie habe sich auf das Grundbuch verlassen dürfen. Sie hat sich das Grundpfandrecht, das am 23. Dezember 2022 auf dem Grundstück Nr. xxx, GB W. _____, für eine die ehemalige B. _____ AG betreffende Forderung (Kantons- und Gemeindesteuern 2018 gemäss Schlussrechnung vom 23. März 2021, zuzüglich Verzugszinsen bis 21. Dezember 2022) eingetragen wurde, nicht entgegenhalten zu lassen. Da die Beschwerde bereits aus diesem Grund gutzuheissen ist, erübrigen sich Ausführungen zu weiteren strittigen Punkten. Insbesondere muss nicht weiter darauf eingegangen werden, dass die kantonale Steuerverwaltung Schaffhausen für den gesamten veranlagten Steuerbetrag 2018 im Betrage von Fr. 476'150.05 ein gesetzliches Pfandrecht eintragen liess, obwohl gemäss Veranlagungsprotokoll unter anderem Gewinne aus der Veräusserung zweier Liegenschaften zur Besteuerung gelangten (vgl. dazu E. 3.1 mit Hinweis auf BGE 122 I 351 E. 2a-d).

E. 6

Mit diesem Urteil wird das von der Beschwerdeführerin gestellte Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

E. 7.1

Die unterliegende Beschwerdegegnerin hat die Gerichtskosten zu tragen (Art. 66 Abs. 1 BGG) und der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

E. 7.2

Entsprechend dem Prozessausgang sind die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Rechtsmittelverfahrens neu festzulegen. Die Sache wird diesbezüglich an die Vorinstanz zurückgewiesen (Art. 67 und 68 Abs. 5 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.