

# SO\_GERICHTE SGSTA.1995.34 vom 2. September 1988

SO Obergericht, 1988-09-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_SGSTA.1995.34](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGSTA.1995.34)

FR: SO\_GERICHTE SGSTA.1995.34 du 2 septembre 1988

IT: SO\_GERICHTE SGSTA.1995.34 del 2 settembre 1988

## Regeste

StG § 49 Abs. 3 und 59 Abs. 4 - Steuerpflicht nach Pfandverwertung. Eine Versteigerung in einer Betreuung auf Pfandverwertung löst - anders als der Konkurs oder der Nachlassvertrag - die Grundstückgewinn-Steuerpflicht aus

## Erwägungen

### E. 4

StG und verpflichtete die Amtsschreibereien dazu, die Parteien ausdrücklich darauf aufmerksam zu machen, dass der Fiskus innert drei Monaten seit Fälligkeit der Steuer die Errichtung eines gesetzlichen Pfandrechtes am veräusserten Grundstück verlangen kann, und zwar ausdrücklich für alle noch nicht bezahlten Grundstückgewinnsteuern aus allen zivilrechtlichen und wirtschaftlichen Handänderungen seit dem 1. Januar 1986, selbst wenn die Steuern noch nicht veranlagt wurden. Weiter hat die Amtsschreiberei den Erwerber darauf aufmerksam zu machen, dass er bei der Veranlagungsbehörde Auskunft über die veranlagten, aber noch nicht bezahlten Grundstückgewinnsteuern und über allenfalls hängige Verfahren verlangen kann. Diese Auskünfte sind gemäss § 5 der Steuerverordnung Nr. 2 kostenlos zu erteilen, wenn nachgewiesen ist, dass der Anfrager im Einverständnis des Grundeigentümers handelt oder das Grundstück voraussichtlich erwerben wird. Es ist zwischen den Parteien unbestritten, dass die genannten Hinweise und Auskünfte erfolgen müssen, wenn später ein gesetzliches Pfandrecht eingetragen werden soll. Das von der Rekurrentin eingereichte Merkblatt vom 11. September 1987 wird auch von den Amtsschreibereien verwendet und enthält die von Gesetz- und Verordnungsgeber verlangten Angaben und Hinweise sowie eine Liste der auskunfterteilenden Veranlagungsbehörden.

2. In Ziffer 2 der besonderen Verabredungen zum Kaufvertrag zwischen der Rekurrentin und B. findet sich folgender Passus: "Mit der Unterzeichnung dieser Urkunde bestätigt die Käuferin, dass sie durch die Amtsschreiberei auf das Bestehen und die Tragweite der gesetzlichen Pfandrechte für die Handänderungssteuer und die Gebühren sowie für eine allfällige Grundstückgewinnsteuer hingewiesen worden ist. Das diesbezügliche Merkblatt der Kantonalen Steuerverwaltung hat sie erhalten." Im Rekurs bestreitet die Rekurrentin dennoch, das (richtige) Merkblatt erhalten zu haben. Die öffentliche Urkunde liefert den Beweis dafür, dass die Rekurrentin resp. ihr Vertreter vor der Unterzeichnung der Urkunde, also vor Abschluss des Rechtsgeschäfts, ein Merkblatt über "das Bestehen und die Tragweite der gesetzlichen Pfandrechte für die Handänderungssteuer und die Gebühren sowie für eine allfällige Grundstückgewinnsteuer" erhalten hat. Um das (als Urkunde 6) zu den Akten gegebene Merkblatt kann es sich dabei kaum handeln. In diesem ist nämlich - im Gegensatz zu dem (gem. Urk.7) ordentlichen Merkblatt - von der Handänderungssteuer nicht die Rede. Es muss davon ausgegangen werden, dass das Merkblatt vom 11. September 1987 YS/Is ausgehändigt wurde. Den Gegenbeweis konnte die Rekurrentin nicht erbringen.

Zur Beweisführung insbesondere untauglich sind die im wesentlichen gleichlautenden Bestätigungen der Herren B. , X. und C. vom 17. Mai und 26. August 1991, die mehr als 2 ½ Jahre nach Beurkundung ausgestellt wurden und im Widerspruch zum Wortlaut der öffentlichen Urkunde stehen.

Sich über allfällig noch bestehende Grundstückgewinnsteuerforderungen zu erkundigen, ist nach der Solothurnischen Rechtsordnung Sache des Käufers. Zu diesem Zweck erhält er das genannte Merkblatt, auf dem die auskunfterteilenden Steuerbehörden aufgeführt sind. Die Amtschreibereien können solche Auskünfte nicht erteilen, müssen dies daher auch nicht von sich aus tun. Dass die Rekurrentin vom Grundbuchverwalter auf die damals gar noch nicht veranlagte Grundstückgewinnsteuer nicht hingewiesen worden ist, hilft ihr deshalb nicht weiter. Anlässlich der Steigerung vom 2. September 1988 leistete B. entsprechend den Steigerungsbestimmungen eine Akontozahlung von Fr. 50'000.--. Mit Schreiben vom 16. September und 2. November 1988 wurde ihm seitens des Betreibungsamtes mitgeteilt, die Anzahlung könne ihm zur Gänze, letztlich allerdings nur teilweise zurückerstattet werden. Damit sei über das ganze Steigerungsverfahren abgerechnet; die Kosten der Verwertung und Eigentumsübertragung seien gedeckt und der Erlös auf die Grundpfandgläubiger verteilt. In keinem der beiden Schreiben war von Steuern im allgemeinen und Grundstückgewinnsteuern im speziellen die Rede. Wenn die Rekurrentin nach Vorlage des erwähnten Merkblattes dennoch annahm, alles sei erledigt und sie müsse insbesondere nicht mehr mit der Geltendmachung von gesetzlichen Pfandrechten rechnen, ist sie in diesem unberechtigten Vertrauen nicht zu schützen. Ganz abgesehen davon, dass sie niemals annehmen durfte, die Betreibungsämter wüssten über hängige oder abgeschlossene Steuerveranlagungsverfahren Bescheid.

Der Rekurs, mit welchem auch die Steuerpflicht an sich bestritten wurde, ist abzuweisen.

Steuergericht, Urteil vom 26. Februar 1996

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