

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.1999.00083 vom 30. August 2000

ZH Verwaltungsgericht, 2000-08-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.1999.00083

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.1999.00083 du 30 août 2000

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.1999.00083 del 30 agosto 2000

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Gesetzliches Grundpfandrecht Die Sicherstellung des staatlichen Steueranspruchs erfolgt im Grundsteuerrecht über das gesetzliche Pfandrecht (§ 157 aStG; § 181 StG). Ob unter dieser Prämisse für die Anwendung der "ordentlichen" Sicherstellung iSv § 119 aStG Raum bleibt, ist überaus fraglich, kann hier aber offengelassen werden. So oder anders durfte die Beschwerdegegnerin nämlich gestützt auf ihr Auswahlermessen die ihr gesetzlich zustehende Variante des Grundsteuerpfandrechts in Anspruch nehmen (E. 2b). Grundstückgewinnsteuern sind zwar betriebsrechtlich Masseverbindlichkeiten. Allfällige Fehler bei der Verteilung sind jedoch in den dafür vorgesehenen Verfahren geltend zu machen und ändern an der Pfandhaft des erworbenen Grundstückes nichts (Bestätigung der Rechtsprechung; vgl. RB 1997 Nr. 52). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 2

a) Für Grundsteuern steht den Gemeinden an den bezüglichen Grundstücken laut § 157 aStG ein gesetzliches Pfandrecht zu. Dieses entsteht gemäss §§ 195 f. in Verbindung mit § 194 lit. e des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911/8. Juli 1951 (EG ZGB) ohne Eintragung im Grundbuch zugleich mit der Entstehung der Steuerforderung, das heisst mit der grundsteuerrechtlich massgebenden Handänderung. Das gesetzliche Grundpfandrecht untersteht den Regeln der Akzessorietät, das heisst es folgt Bestand und Umfang der Grundsteuerschuld: Geht diese unter (etwa durch Bezahlung oder Verjährung), so erlischt auch das Grundsteuerpfandrecht; wird die Steuerschuld nach Eintragung des Grundpfandrechts auch nur teilweise beglichen, so vermindert sich die Pfandhaft entsprechend. Das Grundpfandrecht stellt ein reines Wert- und Verwertungsrecht dar, das nur ausgeübt werden kann, wenn und soweit der Schuldner die sicher gestellte Forderung bei Fälligkeit nicht erfüllt (VGr, 28. August 1996, SR.96.00027). b) Im Pfandrechtsverfahren hat weder der Pfandeigentümer die Unrichtigkeit noch die Steuerbehörde die Richtigkeit der Steuerforderung nachzuweisen. Vielmehr ist es Sache der Rekursinstanz, die Steuereinschätzung im Pfandrechtsverfahren von Amtes wegen daraufhin zu überprüfen, ob sie den Einwendungen des Pfandeigentümers im nachhinein standhalte. Das Pfandrechtsverfahren soll dabei im Interesse der Verfahrenswirtschaftlichkeit nicht die Gestalt eines zweiten Einschätzungsverfahrens annehmen. Die Rechtsmittelbehörde muss im Pfandrechtsverfahren vom Ergebnis des Einschätzungsverfahrens bzw. vom Ausgang allfälliger nachfolgender Rechtsmittelverfahren ausgehen. Der Pfandeigentümer seinerseits muss zwar wie erwähnt nicht den schlüssigen Nachweis des Nichtbestehens oder der Unrichtigkeit der Steuerforderung leisten, doch bleibt es ihm überlassen, Bestand und Umfang derselben wenigstens mit substantiierten Gegengründen zu erschüttern,

so z.B. mittels der Einreden der Tilgung, des Erlasses oder der Verjährung (RB 1994 Nr. 59 mit Hinweisen).

E. 3

a) Der Beschwerdeführer bringt (unter Erneuerung seiner Rekursanträge) vor, die Steuerbehörde hätte den aus der Zwangsverwertung resultierenden Übererlös von rund Fr. 92'000.- im Juli 1995 sicherstellen oder dann spätestens im Oktober 1995 mittels provisorischem Steuerbezug in Empfang nehmen müssen. Dies müsse umso mehr gelten, als das Betreibungsamt X den Beschwerdegegner ausdrücklich darauf hingewiesen habe, ein Übererlös liege vor, und ihn sogar aufgefordert habe, allfällige Grundsteuerforderungen geltend zu machen. Die Vorinstanz habe sich mit diesen Vorbringen nicht ernsthaft auseinandergesetzt, indem sie es insbesondere auch unterlassen habe, den Vorsteher des Betreibungsamts X als Zeugen einzuvernehmen. Dies sei vor Verwaltungsgericht nachzuholen. b) Eine Sicherstellungsverfügung im Sinn von § 119 aStG kann durch das kantonale Steueramt oder das Gemeindesteuernamt dann erlassen werden, wenn ein Steuerpflichtiger in der Schweiz keinen festen Wohnsitz hat oder sein Verhalten eine Gefährdung des Steueranspruchs befürchten lässt, wobei die Sicherstellung in der Höhe der mutmasslich geschuldeten Steuern erfolgen soll. Diese Norm bezweckt, den staatlichen Steueranspruch abzusichern. Dieselbe Zielrichtung verfolgt im Grundsteuerrecht § 157 aStG. Ob unter diesen Voraussetzungen für eine Anwendung von § 119 aStG im Grundsteuerrecht gestützt auf den Verweis in § 155 aStG überhaupt Raum bleibt, ist angesichts der Spezialnorm von § 157 aStG fraglich, braucht indes im vorliegenden Fall nicht abschliessend entschieden zu werden. Selbst wenn nämlich § 119 aStG anwendbar wäre, so dürfte die Steuerbehörde aufgrund des ihr zustehenden Auswahlermessens ohne weiteres gerade deshalb auf den Erlass einer Sicherstellungsverfügung verzichten, weil ihr das gesetzliche Pfandrecht zustand. Damit ist klar, dass dieses zulässige Handeln des Beschwerdegegners in keiner Weise zu einer Verwirkung des Grundpfandrechts führen kann, die Vorwürfe des "starrschematischen Vorgehens" ins Leere zielen und sich Ausführungen zu den Fragen des "unverhältnismässigen Bezugsaufwands" und der "teilweisen Deckung" erübrigen. Dass das auch in das neue Steuergesetz übernommene gesetzliche Grundpfandrecht (§ 208 StG) für den Erwerber unerfreuliche Folgen haben kann, trifft zu, ist aber vom Souverän so gewollt. Nicht zuletzt deshalb wird der Erwerber in den Steigerungsbedingungen auf diese ihm drohende Gefahr ausdrücklich aufmerksam gemacht. c) Das Bundesgericht hat in Präzisierung seiner früheren Rechtsprechung in zwei neueren Entscheiden (BGE 122 III 246 E. 5a und 120 III 153 E. 2b) erkannt, dass zu den Masseverbindlichkeiten im Sinn von Art. 262 Abs. 1 des Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzes vom 11. April 1889 (aSchKG) ausser den eigentlichen Konkurskosten auch die öffentlichrechtlichen Schulden gehören, die erst nach der Konkurseröffnung entstanden sind, wie insbesondere die Grundstückgewinnsteuern. Diese stellen demnach Kosten der Verwertung im Sinn von Art. 262 Abs. 2 aSchKG dar. Als Verwertungskosten sind die Grundstückgewinnsteuern vom Bruttoerlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettoerlös an die Gläubiger verteilt wird. Diese Lösung gilt nicht nur bei der Betreibung auf Konkurs, sondern auch bei derjenigen auf Grundpfandverwertung. d) Der Beschwerdeführer hat unter Berufung auf diese neuere bundesgerichtliche Rechtsprechung vor Verwaltungsgericht erneut den Standpunkt vertreten, die Grundstückgewinnsteuer gehöre zu den Masseverbindlichkeiten und bestehe im Umfang des Übererlös nicht zu seinen Lasten als Steuerschuld. Hingegen macht er nicht geltend, die Steuerforderung sei erlassen oder getilgt. Ebensowenig hat er Einwendungen gegen die von der Rekurskommission neu festgesetzte Steuerforderung an sich, mithin

gegen die Veranlagung des Grundstückgewinns oder die Berechnung der Steuer, erhoben.

e) Damit richten sich die vorgebrachten Rügen grundsätzlich gegen Handlungen, die das Betreibungsamt im Rahmen der Erstellung der Steigerungsbedingungen bzw. des Verteilungsplans vorgenommen hat. Die Steigerungsbedingungen des Betreibungsamts X enthalten indessen sowohl einen klaren Hinweis auf das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuern als auch die Aufforderung an die Ersteigerer, im eigenen Interesse die Höhe der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer abklären zu lassen. Damit musste sich der Beschwerdeführer bei der Übernahme der fraglichen Liegenschaft über das mit der gesetzlichen Pfandhaft verbundene Risiko und den entsprechenden Abklärungsbedarf im klaren sein. Der Verteilungsplan, der die streitige Grundstückgewinnsteuer nicht als Verwertungskosten berücksichtigt, ist längst in Rechtskraft erwachsen und heute vollzogen, der Übererlös verteilt. Der Beschwerdeführer hätte es in der Hand gehabt, den Verteilungsplan in diesem Punkt bei der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs anzufechten. Indem er dies unterlassen hat, trifft ihn nun über das gesetzliche Grundpfand die Haftung für die Grundstückgewinnsteuer. Im Kern hat der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht nichts weniger verlangt, als dass der Verteilungsplan gemäss der heutigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung korrigiert und die streitige Grundstückgewinnsteuer als Verwertungskosten behandelt würde. Wie die Rekurskommission zutreffend festgestellt hat, ist im vorliegenden Verfahren, das der Beschwerdeführer gegen die Grundsteuerkommission bzw. die Gemeinde führt, die Anfechtung des rechtskräftigen Verteilungsplans nicht mehr möglich. Der Verteilungsplan des Betreibungsamts X erweist sich im Licht der neuen Bundesgerichtspraxis wohl als bundesrechtswidrig, nicht aber als nichtig und ist somit uneingeschränkt gültig. Mit Bezug auf die streitige Grundstückgewinnsteuer bleibt es daher im Ergebnis bei der vorgesehenen Schuldpflicht und der Pfandhaft des vom Beschwerdeführer erworbenen Grundstücks (RB1997 Nr. 52). Nichts an diesem Ergebnis zu ändern vermag auch das wiederholt Vorgebrachte, das Steueramt hätte den vom Betreibungsamt X angebotenen Übererlös annehmen müssen. Wie dies bereits die Rekurskommission zutreffend festgehalten hat, statuiert auch der angerufene Bundesgerichtsentscheid keine Pflicht der Steuerbehörden, Grundstückgewinnsteuern in der betreibungsrechtlichen Zwangsverwertung geltend zu machen. Fehlt eine solche Pflicht, so war die Steuerbehörde selbst dann nicht gehalten, ihre Forderung geltend zu machen, wenn sie entsprechend informiert worden wäre. Damit erübrigen sich nähere Abklärungen zur Frage, ob das Betreibungsamt X die wiederholt behauptete, jedoch nicht aktenkundige und vom Beschwerdegegner bestrittene "Offerte des Übererlöses" gemacht hat, ebenso, wie die angebotene Befragung des Zeugen E. Anzumerken bleibt in diesem Zusammenhang allerdings, dass es in Anbetracht der zeitlichen Verhältnisse - der angerufene Entscheid des Bundesgerichts erfolgte anfangs Juni 1996 knapp acht Monate nach der Erlösverteilung, weshalb das Betreibungsamt X zu diesem Zeitpunkt noch vom gegenteilig lautenden Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich auszugehen hatte - als erstaunlich bezeichnet werden müsste, hätte das Betreibungsamt X bereits von sich aus eine neue Praxis begründet. Demzufolge hat es mit dem vorinstanzlichen Entscheid sein Bewenden und ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 4

... Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. ...

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