

ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2005.00042 vom 26. Oktober 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-10-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__SB.2005.00042

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2005.00042 du 26 octobre 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT SB.2005.00042 del 26 ottobre 2005

Regeste

Grundstückgewinnsteuer | Gesetzliches Pfandrecht Der Pflichtige hat das Grundstück im Rahmen einer betriebsamtlichen Steigerung erworben. Zu den Masseverbindlichkeiten im Sinn von Art. 262 Abs. 1 SchKG gehören insbesondere auch die Grundstückgewinnsteuern, welche als Verwertungskosten vom Bruttoerlös abzuziehen sind, bevor der Nettoerlös an die Gläubiger verteilt wird. Die Steigerungsbedingungen enthielten vorliegend jedoch den klaren Hinweis, dass die Grundstückgewinnsteuer nicht als Masseschuld berücksichtigt werde, sowie die Aufforderung an die Ersteigerer, im eigenen Interesse die Höhe der mutmasslichen Steuer abklären zu lassen. Indem der Pflichtige die Anfechtung dieser klar bundesrechtswidrigen Bedingungen unterlassen hat und das Grundstück trotzdem erworben hat, trifft ihn nun über das gesetzliche Grundpfand die Haftung für die Grundstückgewinnsteuer. Die Pfandhaft erstreckt sich allerdings nur auf die veranlagte Steuer und erfasst weder Betriebskosten noch Verzugszinsen. Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 2

In formeller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe sich mit der Frage des Rechtsmissbrauchs überhaupt nicht auseinandergesetzt und daher letztlich seinen Anspruch auf rechtliches Gehör im Sinn von Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) verletzt.

E. 2.1

Die Begründung eines Rekursentscheids muss nur die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Entscheidungsgründe enthalten (RB 1981 Nr. 82). Nicht notwendig ist, dass die Begründung eine Auseinandersetzung mit allen Parteierörterungen enthält; es genügt, wenn sich aus den Erwägungen die Unerheblichkeit oder Unrichtigkeit des Vorbringens mittelbar ergibt (RB 1968 Nr. 24). In einer ungenügenden Begründung eines Entscheids liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV.

E. 2.2

Es trifft zu, dass die Steuerrekurskommission sich mit den Vorbringen des Beschwerdeführers betreffend Rechtsmissbrauch nur am Rand auseinandergesetzt hat. Immerhin ist der vorinstanzlichen Begründung jedoch zu entnehmen, dass die umstrittenen Steigerungsbedingungen des Gemeindeammann- und Betriebsamts von X vom 21. Juni 2000 wohl als bundesrechtswidrig, aber nicht als nichtig zu qualifizieren seien und gestützt hierauf die Verteilung des Erlöses an die Grundpfandgläubigerin ohne Berücksichtigung der Grundsteuern als "rechtmässig" zu würdigen sei. In der Folge verwirft die Vorinstanz

die Rechtsposition des Beschwerdeführers und schützt das Vorgehen der Beschwerdegegnerin. Mindestens indirekt wird damit der Rechtsmissbrauchsvorwurf auch gegenüber der Gemeinde X verworfen, weswegen der Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör nicht verletzt ist.

E. 3

Für Grundsteuern steht den Gemeinden an den bezüglichen Grundstücken laut § 208 StG 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 in 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 sichergestellte Forderung bei Fälligkeit nicht erfüllt (VGr, 28. August 1996, SR.96.00027, E. 3).

E. 3.1

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 zum Beispiel mittels der Einreden der Tilgung, des Erlasses oder der Verjährung (RB 1994 Nr. 59 mit Hinweisen).

E. 3.2

Das Bundesgericht hat in Präzisierung seiner früheren Rechtsprechung in zwei Entscheidungen (BGE 122 III 246 E. 5a und BGE 120 III 153 E. 2b) festgestellt, dass zu den Masseverbindlichkeiten im Sinn von Art. 262 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 11. April 1889 über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) 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 SchKG dar. Als Verwertungskosten sind die Grundstückgewinnsteuern vom Bruttoerlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettoerlös an die Gläubiger verteilt wird. Der Beschwerdeführer hat unter Berufung auf diese bundesgerichtliche Rechtsprechung vor Verwaltungsgericht erneut den Standpunkt vertreten, die Grundstückgewinnsteuer gehöre zu den Masseverbindlichkeiten und bestehe nicht zu seinen Lasten als Steuerschuld. Hingegen macht er weder geltend, dass die Steuerforderung erlassen noch dass sie getilgt sei. Ebenso wenig hat er im

verwaltungsgerichtlichen Verfahren Einwendungen gegen die Steuerforderung an sich, mithin gegen die Veranlagung des Grundstückgewinns oder die Berechnung der Steuer, erhoben.

E. 3.3

Damit richten sich die vorgebrachten Rügen grundsätzlich gegen Handlungen, die das Betreibungsamt im Rahmen der Erstellung der Steigerungsbedingungen vorgenommen hat. Die Steigerungsbedingungen des Betreibungsamts X enthalten indessen – wie dies bereits die Vorinstanzen festgestellt haben – 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. Dem Steigerungsprotokoll ist sodann zu entnehmen, dass diese Bedingungen rechtskräftig geworden sind, was der Beschwerdeführer auch nicht bestreiten lässt. Anlässlich der Versteigerung selbst sind diese Steigerungsbedingungen nochmals dem Beschwerdeführer wie den übrigen Teilnehmern der Versteigerung vorgetragen worden, was der Beschwerdeführer mit seiner Unterschrift unter das Steigerungsprotokoll mitbestätigt hat. Damit musste er sich bei der Übernahme der fraglichen Liegenschaft über das mit der gesetzlichen Pfandhaft verbundene Risiko und den entsprechenden Abklärungsbedarf im Klaren sein. Es hätte ihm freigestanden, im Vorfeld der Versteigerung die Steigerungsbedingungen mit Beschwerde nach Art. 17 SchKG bei der hierfür zuständigen Aufsichtsbehörde anzufechten und so die bundesrechtskonforme Qualifikation der Grundstückgewinnsteuern als Masseschuld durchzusetzen. Dies hat er unterlassen und trotzdem an der Versteigerung teilgenommen.

E. 3.4

Es trifft zu, dass ein eigentlicher Verteilungsplan bzw. eine Verteilungsliste nach Art. 146 SchKG seitens des Betreibungsamts nur dann erstellt wird, wenn nicht sämtliche Gläubiger befriedigt werden können (vgl. Art. 146 Abs. 1 SchKG). Vorliegend musste daher das Betreibungsamt X tatsächlich keine Verteilungsliste erstellen, was seitens des Beschwerdeführers zu Recht angeführt wird. Die Verletzung einer gesetzlichen Vorschrift rügt er in diesem Zusammenhang jedoch nicht. Indessen ist der in der Folge von ihm gezogene Schluss unzutreffend, wonach er deswegen keine "betriebsrechtliche Anfechtungsmöglichkeit" gegen die rechtswidrige Amtshandlung des Betreibungsamts gehabt habe, weil keine Verteilungsliste erstellt werden müssen. Dem Beschwerdeführer ist in der vorliegenden Konstellation vorzuhalten, dass er die Steigerungsbedingungen nicht hätte in Rechtskraft erwachsen lassen dürfen. Aus diesen Bedingungen ging in aller Deutlichkeit hervor, dass die streitige Grundstückgewinnsteuer nicht als Masseschuld berücksichtigt werde. Indem der Beschwerdeführer die Anfechtung dieser Bedingungen unterlassen hat und trotzdem und in Kenntnis der klar bundesrechtswidrigen Steigerungsbedingungen das Grundstück erworben hat, trifft ihn nun über das gesetzliche Grundpfand die Haftung für die Grundstückgewinnsteuer. Im Kern verlangt er vor Verwaltungsgericht nichts weniger, als dass die Steigerungsbedingungen gemäss der heutigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung korrigiert und die streitige Grundstückgewinnsteuer der Konkursmasse als Teil der Konkurskosten belastet werde. Wie die Steuerrekurskommission zutreffend festgestellt hat, ist im vorliegenden Verfahren, das der Beschwerdeführer gegen die Grundsteuerkommission bzw. die Gemeinde X führt, die Anfechtung eines rechtskräftigen Verteilungsplans nicht mehr möglich (vgl. VGr, 18. September 1997, SR.96.00074), ebenso wenig wie die Anfechtung von

Steigerungsbedingungen an sich. Diese erweisen sich im Licht der Bundesgerichtspraxis wohl als bundesrechtswidrig, nicht aber als nichtig, und sind somit uneingeschränkt gültig. Mit Bezug auf die streitige Grundstücksgewinnsteuer bleibt es daher im Ergebnis bei der Schuldpflicht von C und der Pfandhaft des vom Beschwerdeführer erworbenen Grundstücks.

E. 3.5

Ebenso wenig kann das Verhalten der Gemeinde X als rechtsmissbräuchlich gewertet werden. Wohl befand sich der Versteigerungserlös beim Betreibungsamt und ebenso trifft es zu, dass dieses den Versteigerungserlös der Grundpfandgläubigerin aushändigte, ohne die Grundstücksgewinnsteuer der Gemeinde X zuzuführen. Indessen war das Betreibungsamt X zu diesem Vorgehen verpflichtet, weil es sich seinerseits an die rechtskräftig gewordenen Steigerungsbedingungen zu halten hatte. Es hätte nicht von sich aus, nach durchgeführter Versteigerung und rechtskräftigem Zuschlag des Objekts an den Beschwerdeführer, einen Teil des Erlöses im Widerspruch zu den Steigerungsbedingungen für die Deckung von Grundsteuern verwenden dürfen. Damit hätte das Betreibungsamt X die Interessen der Grundpfandgläubigerin, welche an der Versteigerung teilgenommen und ihrerseits ein Angebot gemacht hat, verletzt. Hinzu kommt, dass die Gemeinde X, welcher der Rechtsmissbrauch ja nachzuweisen wäre, nicht die betreibungsrechtliche Aufsicht über "ihr" Betreibungsamt ausüben kann und darf. Das Verhalten des Betreibungsamts im Rahmen der Abwicklung von SchKG-Geschäften kann und darf ihr daher auch nicht zugerechnet werden. Damit entfällt der Vorwurf des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens der Beschwerdegegnerin. Im Hauptpunkt ist die vorliegende Beschwerde daher abzuweisen.

E. 4

Der angefochtene Pfandrechtsentscheid vom 30. Juni 2003 bezieht entsprechend einer früheren Praxis nicht nur die Steuerschuld, sondern auch die darauf entfallenden Verzugszinsen in die Pfandhaft ein. Das Verwaltungsgericht hat jedoch in einem Entscheid vom 6. Mai 1997 (SR.96.00085) erkannt, dass sich das kraft § 157 des alten Steuergesetzes vom 8. Juli 1951 bestehende gesetzliche Pfandrecht am veräusserten Grundstück auf die veranlagte Steuer beschränkt. Es sind keine Gründe ersichtlich, an dieser Rechtsprechung unter dem Steuergesetz vom 8. Juni 1997 nicht festzuhalten, da der Gesetzgeber die betreffende gesetzliche Bestimmung unverändert in das neue Gesetz übernommen hat. Demzufolge erstreckt sich die Pfandhaft gemäss § 208 StG weder auf die Kosten von Betreibungen oder Eintragungen im Grundbuch noch auf die Verzugszinsen. Entsprechend ist die vorliegende Beschwerde insofern teilweise gutzuheissen, als der Umfang des gesetzlichen Pfandrechts um die Verzugszinsen zu reduzieren ist.

E. 5

Bei diesem Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es sich, die Kosten trotz des geringfügigen Obsiegens im Zusammenhang mit den Verzugszinsen dem ansonsten unterliegenden Beschwerdeführer vollständig aufzuerlegen (§ 151 Abs. 1 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 und § 213 Satz 2 StG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 in Verbindung mit § 152, § 153 Abs. 4 und § 213 Satz 2 StG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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