

20.11.2018

Patrizia Kaufhold

Zertifizierte Sachbearbeiterin Treuhand
Spezialistin Liegenschaftssteuern

Das gesetzliche Grundpfandrecht, ein Damoklesschwert über den Häuptern der Immobilienbesitzer

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Erwerber einer Immobilie in der Schweiz muss man sich stets bewusst sein, dass die erworbene Liegenschaft als Sicherheit für allfällige nicht bezahlte Grundstückgewinn- oder Handänderungssteuer des Verkäufers dient, sollte das Geld beim Verkäufer nicht eingetrieben werden können.

Wie es entsteht

Das gesetzliche Grundpfandrecht entsteht bereits bei der Veranlagung der Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern. Sofern es nicht innert einer bestimmten Frist im Grundbuch eingetragen wird, erlischt es normalerweise jedoch wieder.

Hier bestehen kantonal unterschiedliche gesetzliche Regelungen. Im Kanton Basel-Landschaft muss die Eintragung im Grundbuch beispielsweise innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der ursprünglichen Entstehung der Forderung, erfolgen. Im Kanton Bern innert sechs Monaten seit der Rechtskraft der Veranlagung.

Die Eintragung soll spätestens dann erfolgen, wenn feststeht, dass die Steuerforderung vom Veräusserer nicht bezahlt wird oder werden kann.

In der Praxis erfolgt die Eintragung aber zum Beispiel im Kanton Basel-Landschaft bereits, nachdem die Steuerverwaltung dem Veräusserer eine erste Mahnung zugestellt hat und bleibt bis zur vollständigen Begleichung dieser Steuerschuld bestehen.

Diese kantonal unterschiedlichen Regelungen erschweren den Steuerberatern, Juristen und Notaren eine umfangreiche und spezifische Beratung erheblich. Ausserdem sind sich viele dieser beratenden Stellen der latenten Gefahr überhaupt nicht bewusst.

Die Geltendmachung

Mit dem gesetzlichen Grundpfand wird der gesamte Steuerbetrag, welcher mit der Veranlagungsverfügung dem Veräusserer zugestellt worden ist, jedoch ohne allfällige Zuschläge, Verzugszinsen und allfällige Nachsteuern, sichergestellt. Nach erfolglosem Betreibungsverfahren gegenüber dem Veräusserer wird dieser Betrag direkt beim Käufer dieser Liegenschaft eingefordert.

Bei der Grundstückgewinnsteuer bedeutet das, dass ich nun auch noch die Steuern bezahle, welche der Veräusserer lediglich dadurch schuldet, dass er beim Verkauf seiner Liegenschaft an mich einen Gewinn erzielt hat.

Dies mag ironisch und ungerecht anmuten, ist aber gesetzlich verankert und wird von gewissen (wenn auch nicht allen) Kantonen so umgesetzt.

Wie man vorbeugen kann

Aufgrund des bestehenden Risikos für den Erwerber stellt sich die Frage, wie die Sicherstellung des vom Verkäufer geschuldeten Betrags erfolgen soll oder kann. Das Steuergesetz des Kantons Bern räumt zum Beispiel dem Käufer ausdrücklich das Recht ein, vom Verkäufer über den mutmasslichen Steuerbetrag für die Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer eine Sicherstellung zu verlangen.

In den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Land erfolgt eine Sicherstellung des mutmasslichen Steuerbetrags in der Praxis oft mittels einer sogenannten Zahl- und Treuhandstelle, deren Einrichtung bereits Bestandteil des Kaufvertrags bildet. Meist übernehmen die beurkundenden Notare dann auch das Mandat dieser Zahl- und Treuhandstelle und halten einen Teil des Kaufpreises für die Sicherstellung der Steuer auf einem separaten Sperrkonto zurück.

Dieser Teil des Verkaufspreises wird erst dann zu Gunsten des Verkäufers freigegeben, wenn die Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern (üblicherweise direkt vom Notar) bezahlt worden sind.

Die Wartezeiten bis zur endgültigen Veranlagung und somit der Freigabe des zurückbehaltenen Betrags sind teilweise sehr lang. Durch Einsprachen oder bei hoher Auslastung der Steuerverwaltungen kann sie sich zusätzlich verlängern. Das bedeutet, dass das Zurückbehalten eines Anteils des Verkaufspreises für den Verkäufer einschneidende und langwierige Konsequenzen hat.

Entscheidend bei dieser Lösung ist deshalb, die mutmassliche Steuerlast im Vorfeld sorgfältig zu berechnen.

Einerseits ist das Risiko einer Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts für den Käufer dann praktisch eliminiert. Andererseits werden dann lediglich die auch tatsächlich benötigten Mittel blockiert und der Verkäufer wird in der Verfügung über den Verkaufserlös nicht unnötig stark eingeschränkt.

Mit freundlichen Grüssen

artax Fide Consult AG

Mitglied von Morison International

Gartenstrasse 95, Postfach, 4002 Basel
Tel: +41 61 225 66 66, Fax: +41 61 225 66 67
info@artax.ch, www.artax.ch