

3. Finanzen

1320

Vertrauensschutz. Falsche oder unvollständige behördliche Auskünfte können zum Untergang eines Steuerpfandrechts führen. Eine behördliche Auskunft ist allerdings nur für den Sachverhalt verbindlich, welcher der Behörde zur Kenntnis gebracht wird.

Nach Art. 64 Abs. 3 des Gesetzes über die direkten Steuern (StG; bGS 621.11) besteht für die Grundstückgewinnsteuer ein gesetzliches Pfandrecht am veräusserten Grundstück ohne Eintragung auf die Dauer von zwei Jahren seit der Eintragung der Handänderung in das Grundbuch. Die Rekurrenten machen geltend, die Ausübung dieses Pfandrechts sei nach Treu und Glauben verwirkt, denn sie seien durch eine falsche provisorische Steuerberechnung der Steuerverwaltung davon abgehalten worden, vom Veräusserer eine höhere Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer zu verlangen. Auch habe sie der Grundbuchverwalter nicht darüber aufgeklärt, dass sie mit dem Pfand für „unzutreffende Feststellungen der Steuerverwaltung“ einzustehen hätten.

a) Lehre und Rechtsprechung anerkennen, dass die Geltendmachung des gesetzlichen Steuerpfandrechts unter bestimmten Umständen gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen kann. Das ist namentlich möglich, wenn die Steuerbehörde dem Erwerber des Grundstücks eine falsche oder unvollständige Auskunft über die pfandgesicherten Steuerausstände gegeben hat (vgl. *Armin Zucker*, Das Steuerpfandrecht in den Kantonen, Zürich 1988, S. 77; Rechenschaftsbericht des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich 1983, Nr. 64). Im vorliegenden Fall kann jedoch überhaupt nicht von einer falschen Auskunft gesprochen werden; denn dass die provisorische Steuerberechnung zu tief lag, ist nicht auf einen Fehler der Steuerverwaltung, sondern auf unrichtige Angaben des Veräusserers

zurückzuführen. Dieser hatte die Steuerverwaltung vor dem Verkauf der Liegenschaft um eine provisorische Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer ersucht und dabei Anlagekosten geltend gemacht, die in Wahrheit eine andere Liegenschaft betrafen. Die Steuerverwaltung konnte diesen Fehler nicht erkennen; ihr kann deshalb nicht vorgeworfen werden, sie habe dem Veräusserer eine falsche Auskunft über die mutmassliche Höhe der Grundstücksgewinnsteuer gegeben. Vielmehr kann eine Auskunft nur in bezug auf den Sachverhalt verbindlich sein, wie er der Behörde zur Kenntnis gebracht wird (*Häfelin/Müller*, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 2. Aufl., Zürich 1993, S. 130). Das gilt auch für allfällige Dritte, die sich in gutem Glauben auf die Auskunft verlassen haben; sie können keinen weitergehenden Vertrauensschutz beanspruchen als der unmittelbare Adressat der Auskunft selbst.

b) Gemäss Art. 64 Abs. 6 StG hat der Grundbuchverwalter die Parteien bei jeder Handänderung oder jedem ihr gleichgestellten Rechtsgeschäft sowie bei neuen Grundpfanderrichtungen ausdrücklich auf das Bestehen und die Tragweite des gesetzlichen Pfandrechts für die Grundstücksgewinnsteuer aufmerksam zu machen. Entgegen der Auffassung der Rekurrenten genügt der Grundbuchverwalter dieser Aufklärungspflicht, wenn er die Parteien in allgemeiner Weise über die Bedeutung und die Funktion des Pfandrechts orientiert, so dass sie in der Lage sind, ihre Interessen durch geeignete Massnahmen zu wahren. Mit der Frage, was gilt, falls eine provisorische Steuerberechnung mit einem Fehler behaftet ist, muss er sich nicht auseinandersetzen. Die Rekurrenten können daher aus Art. 64 Abs. 6 StG nichts zu ihren Gunsten ableiten.

RRB 4.11.1997