Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
2P.348/2005 /bie

Urteil vom 26. Mai 2006
II. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Merkli, Präsident,
Bundesrichter Betschart, Müller,
Gerichtsschreiber Hatzinger.

Parteien
X._____, Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter F. Siegen,

gegen

Gemeinde Oberrieden, vertreten durch die
Kommission für Grundsteuern, 8942 Oberrieden,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 2. Abteilung, 2. Kammer, Militärstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich.

Gegenstand
Art. 5, 9 und 26 BV (Grundstückgewinnsteuer),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 2. Abteilung, 2. Kammer, vom 26. Oktober 2005.

Sachverhalt:
A.
X._____ erwarb am 21. Juni 2000 von A._____ bei einer betreibungsamtlichen Steigerung das Grundstück Kat. Nr. 1111 an der B._____-strasse in Oberrieden ZH zum Preis von Fr. 810'000.–. In der Folge veranlagte die Kommission für Grundsteuern der Gemeinde Oberrieden A._____ mit einer Grundstückgewinnsteuer von Fr. 43'700.– (zuzüglich Fr. 90.– Zins), konnte aber die rechtskräftige Steuer von diesem trotz Mahnung nicht beziehen. Am 30. Juni 2003 machte die Kommission für Grundsteuern gegen X._____ das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuerforderung von Fr. 43'790.– geltend nebst 2 % Verzugszins auf Fr. 43'700.– seit 11. Dezember 2000. Eine Einsprache gegen diesen Pfandrechtsentscheid wies die Kommission am 5. November 2003 ab. Wegen Befangenheit eines deren Mitglieder hob die Steuerrekurskommission III des Kantons Zürich den Einspracheentscheid auf und wies die Sache zum Neuentscheid an die Kommission für Grundsteuern zurück. Diese wies am 9. August 2004 die Einsprache wiederum ab. Einen erneuten Rekurs von X._____ wies die Steuerrekurskommission III am 21. April 2005 ebenfalls ab.
B.
Gegen deren Entscheid gelangte X._____ an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Dieses hiess am 26. Oktober 2005 (Versand des Entscheids: 14. November 2005) die Beschwerde teilweise gut und setzte den Umfang des gesetzlichen Pfandrechts zulasten des betreffenden Grundstücks aus der Handänderung vom 21. Juni 2000 auf die Steuerforderung von Fr. 43'700.– fest.
C.
X._____ hat am 15. Dezember 2005 beim Bundesgericht staatsrechtliche Beschwerde eingereicht und beantragt, den Entscheid des Verwaltungsgerichts aufzuheben.

Der Aufforderung des Abteilungspräsidenten entsprechend hat der Beschwerdeführer zur Frage der Fristwah-

rung seiner Eingabe Stellung genommen. Antragsgemäss hat der Präsident am 13. Januar 2006 der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuerkannt. Die Kommission für Grundsteuern und das Verwaltungsgericht beantragen, die Beschwerde abzuweisen (soweit darauf einzutreten sei).

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts als kantonal letztinstanzlichen Endentscheid, der mit keinem anderen eidgenössischen Rechtsmittel angefochten werden kann, ist die staatsrechtliche Beschwerde grundsätzlich zulässig (Art. 84 und 86 Abs. 1 OG). Vorliegend geht es nicht um ein Grundstückgewinnsteuerverfahren als solches (vgl. dazu BGE 123 II 588 E. 2 S. 591 ff.; StE 2004 B 44.13.7 Nr. 18, 2P.75/2003, E. 1.1; 2002 B 26.27 Nr. 5, 2P.55/2002, E. 5.1), sondern um ein entsprechendes Pfandrechtsverfahren; dieses wird im Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) nicht geregelt, weshalb die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Art. 73 Abs. 1 StHG zum Vornherein ausgeschlossen ist. Der Beschwerdeführer ist nach Art. 88 OG zur Beschwerde prinzipiell berechtigt. Aufgrund der eingereichten Belege wurde die Eingabe rechtzeitig der Post übergeben (Art. 89 Abs. 1 OG). Auf die staatsrechtliche Beschwerde ist daher einzutreten.

2.

2.1 Nach § 208 des Zürcher Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG/ZH) steht den Gemeinden für die Grundstückgewinnsteuer an den bezüglichen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht zu. Dieses entsteht ohne Eintragung ins Grundbuch bereits mit der Entstehung der Steuerforderung, das heisst mit der steuerbaren Handänderung am Grundstück gemäss § 216 Abs. 1 StG/ZH (vgl. § 194 lit. e und § 195 f. des Zürcher Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch [EG/ZH zum ZGB]).

2.2 Zu den Masseverbindlichkeiten im Sinne von Art. 262 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 11. April 1989 über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1) gehören ausser den eigentlichen Konkurskosten auch die öffentlichrechtlichen Schulden, die erst nach der Konkurseröffnung entstanden sind, so insbesondere die Grundstückgewinnsteuern. Diese sind als Kosten der Verwertung im Sinne von Art. 262 Abs. 2 SchKG zu betrachten. Die Verwertungskosten sind vom Bruttoerlös abzuziehen und zu bezahlen, bevor der Nettoerlös an die Gläubiger verteilt wird. Da auch bei der Betreibung auf Grundpfandverwertung die Grundstückgewinnsteuer erst mit dem Zuschlag entsteht, ist sie in gleicher Weise vom Bruttoerlös abzuziehen. Art. 157 Abs. 1 SchKG hat denn auch denselben Inhalt wie Art. 262 Abs. 2 SchKG; und Art. 157 Abs. 2 SchKG sieht die Ausrichtung des Reinerlöses an die Pfandgläubiger vor und damit ebenfalls nichts anderes als die Auszahlung des Bruttoerlöses abzüglich der Verwertungskosten, wozu auch die Grundstückgewinnsteuer gehört (vgl. zum Ganzen BGE 122 II 221 E. 3 S. 223 f.; 122 III 246 E. 5b S. 248; 120 III 153 E. 2b S. 156; Urteil 7B.265/2002 vom 28. Februar 2003, E. 3.2, je mit Hinweisen; siehe auch Urteil 7B.35/2000 vom 21. März 2000, E. 5).

2.3 Die Gemeinde Oberrieden beansprucht ein gesetzliches Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer, die bei einer Zwangsverwertung des fraglichen Grundstücks angefallen ist, auf diesem Grundstück des Erwerbers. Offenbar handelte es sich um eine Betreibung auf Grundpfandverwertung, weshalb der Begriff der Masseverbindlichkeit, den das Verwaltungsgericht in diesem Zusammenhang verwendet, nicht angebracht ist. Denn es gibt hier keine "Masse", welche die Steuer schuldet; anwendbar ist vielmehr Art. 157 SchKG, doch ist der dort verwendete Begriff der Kosten der Verwertung nicht anders zu verstehen als im Konkurs (Urteil 7B.265/2002 vom 28. Februar 2003, E. 3.1).

2.4 Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts hätte das Betreibungsamt die umstrittene Steuer aus dem Steigerungserlös vorweg bezahlen müssen. Das ändere jedoch am Bestand des gesetzlichen Steuerpfandrechts nichts, zumal in den Steigerungsbedingungen ausdrücklich auf das Pfandrecht hingewiesen worden sei und der Beschwerdeführer diese Bedingungen nicht mittels Beschwerde an die Aufsichtsbehörde angefochten habe.

3.

Der Beschwerdeführer wirft dem Verwaltungsgericht sinngemäss vor, kantonales Recht willkürlich angewendet zu haben. Der angefochtene Entscheid missachte den Anspruch, von den staatlichen Organen ohne Willkür sowie nach Treu und Glauben behandelt zu werden (Art. 9 BV). Zudem werde auf unzulässige Weise in das verfassungsrechtlich garantierte Eigentum des Beschwerdeführers eingegriffen (Art. 26 BV).

3.1 Willkür liegt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Ent-

scheid nur auf, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkür liegt zudem nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheids, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (vgl. etwa BGE 131 I 467 E. 3.1 S. 473 f.; 129 I 8 E. 2.1 S. 9).
3.2 Die Begründung des Verwaltungsgerichts ist nicht willkürlich.
3.2.1 Der Beschwerdeführer übersieht, dass die Gemeinde Oberrieden nicht berechtigt ist, in die Amtstätigkeit des Betreibungsamts einzugreifen, auch wenn es sich beim betreffenden Funktionär formell möglicherweise um einen Gemeindeangestellten handelte. Es trifft daher insbesondere nicht zu, dass die Gemeinde auf das Betreibungsamt hätte einwirken können, um die sofortige Auszahlung der Grundstückgewinnsteuer zu verlangen.
3.2.2 Auch ist die Kasse des Betreibungsamts nicht identisch mit der Gemeindekasse; deshalb ist es abwegig zu sagen, "die Gemeinde" habe durch "ihr" Betreibungsamt den Verwertungserlös einkassiert und das Geld wieder an die Gläubiger ausbezahlt, statt den Steuerbetrag einfach zurückzuhalten. Es ist daher ebenso wenig einzusehen, weshalb das Steuerpfandrecht untergegangen und seine Geltendmachung rechtsmissbräuchlich sein sollte. Übrigens wurde das Pfandrecht rechtzeitig eingetragen (am 14. März 2003; § 195 EG/ZH zum ZGB).
3.2.3 Die Gemeinde ist für die Handlungen des Betreibungsamts nicht verantwortlich. Es kann ihr auch nicht entgegengehalten werden, sie hätte ihrerseits gegen die Steigerungsbedingungen Beschwerde nach dem Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (vgl. Art. 17 SchKG) führen sollen, zumal sie davon wohl gar keine Kenntnis erhalten hatte. Falls der Beschwerdeführer im Übrigen der Meinung sein sollte, das Betreibungsamt habe ihm widerrechtlich Schaden zugefügt, indem es sich bei der Aufstellung der Steigerungsbedingungen und der Verteilung des Steigerungserlöses nicht an die bundesgerichtliche Rechtsprechung (E. 2.2) gehalten habe, kann er gegen den Kanton Verantwortlichkeitsklage einreichen (vgl. Art. 5 SchKG).
3.3 Zum Vornherein unbegründet ist die Rüge der Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV); denn das zürcherische Steuerpfandrecht ist als solches (vgl. BGE 122 I 351 E. 2a S. 355 f.; Urteile 2P.332/2001 vom 30. April 2002, E. 3.2; 2P.434/1996 vom 27. Februar 1998, E. 2b, je mit Hinweisen; siehe auch Pra 1999 Nr. 30 S. 179, 2P.441/1997, E. 2b/aa; ASA 62 S. 570 E. 2b; Urteil 2P.226/1999 vom 15. Mai 2000, E. 3b) und auch unter den vorliegend gegebenen Umständen nicht verfassungswidrig.
4.
Die staatsrechtliche Beschwerde ist somit abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 i.V.m. Art. 153 und 153a OG). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen (vgl. Art. 159 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.– wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
3.
Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, der Gemeinde Oberrieden und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 2. Abteilung, 2. Kammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 26. Mai 2006
Im Namen der II. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: