

Merkblatt Zahlungsverzug Immobiliensteuern / Eintragung gesetzliches Grundpfandrecht

Per Gesetz (Art. 836 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und Art. 148 des kantonalen Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB)) besteht für Immobiliensteuern ein Grundpfandrecht, das allen privatrechtlichen Belastungen vorgeht. Auf diesen Sachverhalt wird in der öffentlichen Urkunde über den Kaufvertrag aufmerksam gemacht. Damit das gesetzliche Grundpfandrecht geltend gemacht werden kann, muss zur Sicherstellung von Forderungen über 1'000 Franken eine Eintragung im Grundbuch erfolgen. Bei jedem Zahlungsverzug wird deshalb ohne vorgängige Ankündigung die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts vorgenommen. Ein Zahlungsverzug entsteht bei nicht vollständiger Bezahlung der Forderung per Fälligkeit (30 Tage nach Eröffnung der Verfügung).

Das Gewähren eines allfälligen Zahlungsabkommens gilt ebenfalls als Zahlungsverzug. Durch das Ergreifen eines Rechtsmittels (Einsprache gegen die Verfügung) wird die Fälligkeit der Forderung nicht hinausgeschoben. Deshalb wird auch in einem solchen Fall das gesetzliche Grundpfandrecht eingetragen, sofern die Forderung nicht vollständig per Fälligkeit beglichen wird.

Die ordentlichen Bezugshandlungen (Zahlungsaufforderung, kostenpflichtige Mahnung, Betreibungsverfahren) laufen unabhängig der Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts.

Ein allfälliges Gesuch um Ratenzahlung muss schriftlich (per E-Mail steuerverwaltung@bl.ch oder per Post an Steuerverwaltung Basel-Landschaft, Postfach, 4410 Liestal) eingereicht werden. Es werden maximal 6 Raten ab definitiver Rechnungsstellung gewährt. Die Bezahlung muss in monatlichen gleich hohen Raten erfolgen. Für jedes gewährte Zahlungsabkommen wird eine Gebühr von 40 Franken erhoben.

Bis zur vollständigen Bezahlung der Forderung werden die gesetzlichen Verzugszinsen belastet. Die aktuellen Eigentümer der betroffenen Parzelle werden von der Steuerverwaltung und vom Grundbuchamt über den Zahlungsverzug und die Eintragung informiert. Im Weiteren wird durch das Grundbuchamt das Finanzierungsinstitut der Eigentümer über die Eintragung in Kenntnis gesetzt.

Nach vollständiger Bezahlung der Forderung (inklusive Gebühren und Zinsen) erteilt die Steuerverwaltung dem Grundbuchamt den Auftrag zur Löschung der Eintragung. Für die Eintragung bzw. Löschung des gesetzlichen Grundpfandrechts fallen keine Gebühren an.