

die Ermittlung der Steuerforderung ein eigenes Berechnungsblatt angelegt. Im Zuge der Steuerberechnung ist die Fiskalbehörde unter anderem gehalten, die deklarierten Preise – soweit das in ihren Möglichkeiten steht – zu prüfen. Sofern sich die vertragliche Kaufsumme als allzu unwahrscheinlich herausstellt, kann die Finanz in der Folge den von der Regierung bestellten Landesschätzer zur Feststellung des “handelsüblichen Verkehrswertes” einschalten. Ein derartiges Procedere erübrigt sich freilich meist dann, wenn ein Geschäft unter Verwandten stattfindet, weil dabei ohnedies üblicherweise die amtlichen Steuerschätzwerte zum Tragen kommen.

Sobald die massgeblichen Werte festgestellt sind, fertigt das Steueramt eine sogenannte “Steuerrechnung” (das ist ein Bescheid über die zu bezahlende Steuer) aus, welche sie dem Steuerschuldner zukommen lässt. Als solcher gilt grundsätzlich der Verkäufer.⁵ Im weiteren behält die Steuerbehörde die Vertragsurkunde solange bei sich, bis die geschuldete Steuer beglichen bzw. bis zumindest der Finanz eine Sicherstellung für die Steuerschuld gegeben ist. Wenn das Geld oder wenigstens die Besicherung für die Forderung in der Steuerkasse eingetroffen ist, wird die Vertragsurkunde mit dem Stempelaufdruck “Umschreibebewilligung erteilt” versehen und behördlicherseits an das Grundbuchamt weitergegeben.

Damit beginnt der letzte Verfahrensteil, der mit der Abwicklung eines Grundverkehrsgeschäftes in Zusammenhang steht. Hierbei prüfen die Bediensteten des Grundbuchsamtes zunächst die bei ihnen einlangenden Vertragsurkunden. Sie schauen insbesondere, ob die Schriftstücke formell in Ordnung sind und einen rechtskräftigen Genehmigungsvermerk der Grundverkehrsbehörde tragen,⁶ ob die als Veräusserer bezeichnete Vertragspartei mit dem im Grundbuch eingetragenen bisherigen Verfü-

⁵ Abweichend von der gesetzlichen Regelung kann allerdings in Verträgen ausgemacht sein, dass der Käufer die Steuerlast übernimmt. Wenn eine derartige Klausel aufscheint, führt die Fiskalbehörde eine Steuerberechnung “in Hundert” durch; das heisst, sie muss zum Teil Steuer von der Steuer vorschreiben, mit der einleuchtenden Begründung, dass die Übernahme der Steuerlast durch den Käufer auch eine Form der grundsätzlich als Berechnungsbasis heranzuziehenden Gegenleistung darstellt.

⁶ Gemäss Verordnung zum Grundverkehrsgesetz hat das Grundbuchamt rechtsgeschäftliche zur Eintragung oder Vormerkung vorgelegte Urkunden dann zurückzuweisen, wenn sie keinen rechtskräftigen Genehmigungsvermerk oder keinen Vermerk über die rechtskräftige Verneinung der Genehmigungspflicht enthalten. (vgl. Art. 17 Abs. 1 der Verordnung vom 4. 3. 1975 zum Grundverkehrsgesetz LGBl. 1975 Nr. 23 idGF.). Diese Vorschrift bedingt, dass es auch ein eigenes Verfahren gibt zur Feststellung des Nichtbestandes einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht.