

Grundstückgewinnsteuer

Inanspruchnahme des gesetzlichen Grundpfandrechts

Entscheid des Kantonsgerichts des Kantons Basel-Landschaft vom 12. November 2025

Im Kanton Basel-Landschaft besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht für die Immobiliensteuern. Die Beanspruchung dieses Grundpfandrechts ist an verschiedene Voraussetzungen geknüpft. Einerseits darf noch keine Veranlagungsverjährung eingetreten sein. Der Lauf dieser Frist beginnt ab dem 1. Januar des Kalenderjahres, welches der Veräusserung bzw. grundbuchlichen Handänderung folgt. Andererseits darf auch noch keine Bezugsverjährung eingetreten sein, deren Frist ihren Lauf nach Eintritt der Rechtskraft der Veranlagung beginnt. Eine sog. «Pfandrechtsverfügung» gilt dabei als Unterbrechungshandlung. Nebst all diesen Fristen wurde im konkreten Fall auch die Eintragsfrist des gesetzlichen Grundpfandrechts im Grundbuch gewahrt. Ferner besteht dabei keine Verletzung einer Verfahrenspflicht bzw. des Vertrauensschutzes, zumal bei der notariellen Beurkundung des Veräusserungsgeschäfts auf diese Möglichkeit bzw. Gefahr hingewiesen wurde, jedoch beispielsweise auf die Einsetzung einer Zahl- und Treuhandstelle als Absicherung dagegen explizit verzichtet wurde.

Sachverhalt:

A. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom Juni 2018 erwarben die Ehegatten E. und F. H. von der I. die Parzelle Nr. 1000 inklusive $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an der Parzelle Nr. 1001, Grundbuch G., zu einem Kaufpreis von Fr. 5'200'000.–. Die Eintragung im Grundbuch erfolgte im September 2018.

B. Mit Veranlagungsverfügung Nr. 10/1000 vom 6. April 2020 setzte die Steuerverwaltung des Kantons Basel-Landschaft (Steuerverwaltung) den steuerbaren Grundstücksgewinn auf Fr. 913'664.– fest und auferlegte der I. eine Grundstückgewinnsteuer in der Höhe von Fr. 228'416.–. Die in der Folge von der Steuerpflichtigen dagegen erhobenen Rechtsmittelverfahren blieben erfolglos und wurden mit Präsidialurteil des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Steuergericht (Steuergericht), vom 16. April 2021 abgeschlossen.

C. Am 16. Juli 2020 liess die Steuerverwaltung unter Hinweis auf Art. 836 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907 und § 148 des kantonalen Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 16. November 2006 für die Forderung der Grundstückgewinnsteuer ein gesetzliches Grundpfandrecht am veräusserten Grundstück im Grundbuch eintragen.

D. Mit Schreiben vom 16. Juli 2020 wies die Steuerverwaltung E. und F. H. darauf hin, dass die I. die Grundstückgewinnsteuer bis dato nicht beglichen habe und deshalb zur Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer das gesetzliche Grundpfandrecht auf den Parzellen Nrn. 1000 und 1001 in G. eingetragen werde. Unter Bezugnahme auf die Mitteilung der Eintragung des Grundpfandrechts teilte V. mit Eingabe vom 23. September 2020 der Steuerverwaltung seine Mandatierung in der Sache durch E. und F. H. mit.

E. Am 29. Juli 2022 eröffnete das Bezirksgericht A. über die I. den Konkurs. Das Konkursverfahren wurde mit Entscheid vom 26. April 2024 als geschlossen erklärt und die I. am 29. April 2024 von Amtes wegen aus dem Handelsregister des Kantons K. gelöscht.

F. Mit Grundstückgewinnsteuer-Verfügung Nr. 10/1000 betreffend Geltendmachung des Grundpfandrechts vom 22. August 2024 stellte die Steuerverwaltung den Ehegatten H. die Grundstückgewinnsteuer – abzüglich eines bereits erzielten Erlöses von Fr. 14'929.35 – in der Höhe von Fr. 213'485.65 in Rechnung.

G. Dagegen erhoben die Ehegatten H., weiterhin vertreten durch V., Einsprache. Die Steuerverwaltung hiess die Einsprache mit Entscheid vom 13. November 2024 teilweise gut, indem sie weitere wert erhöhende Aufwendungen als Gestehungskosten berücksichtigte. Damit reduzierte sich die Forderung auf Fr. 133'611.–.

H. Mit Urteil vom 21. Februar 2025 wies das Steuergericht einen von den Ehegatten H. dagegen erhobenen Rekurs ab.

I. Dagegen erhoben die Ehegatten H., nach wie vor vertreten durch V., mit Eingabe vom 28. Juli 2025 Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht). Sie beantragen, das Urteil des Steuergerichts sei aufzuheben und es sei von einer Steuerforderung betreffend Grundstückgewinn abzusehen, unter o/e-Kostenfolge.

J. Die Steuerverwaltung und das Steuergericht schliessen mit Vernehmlassungen vom 6. August 2025 sowie 27. August 2025 auf Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen:

1. Nach § 131 Abs. 1 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern (StG) vom 7. Februar 1974 können Entscheide des Steuergerichts mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden. Da sämtliche formellen Voraussetzungen gemäss den §§ 43 ff. des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 erfüllt sind, kann auf die Beschwerde eingetreten werden.

2. Mit der Beschwerde in Steuersachen können alle Mängel des angefochtenen Entscheids und des vorangegangenen Verfahrens gerügt werden (§ 45 Abs. 2 VPO).

3. Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid zusammengefasst, gemäss § 148 Abs. 1 lit. b StG bestehe ein gesetzliches Grundpfandrecht für die Immobiliensteuern (Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuer), welches ausgeübt werden könne, wenn und soweit der Schuldner die sichergestellte Forderung bei Fälligkeit nicht erfülle. Art. 836 Abs. 2 ZGB schreibe vor, dass gesetzliche Grundpfandrechte von über Fr. 1'000.– innert vier Monaten nach Fälligkeit der zugrundeliegenden Forderung im Grundbuch eingetragen werden müssten. Das Pfandrechtsverfahren gegen die Grundeigentümer sei grundsätzlich einzuleiten, wenn die Uneinbringlichkeit der Steuerforderung beim Steuerpflichtigen feststehe. Das Grundpfandrecht sei von der Steuerverwaltung rechtzeitig eingetragen worden und die Forderung aus der Grundstückgewinnsteuer sei nicht verjährt. Die Steuerschuld sei von der konkursiten Schuldnerin nicht bezahlt worden, weshalb die Steuerverwaltung berechtigt gewesen sei, das Grundpfandrecht gegenüber den Grundeigentümern geltend machen. Zudem liege keine Verletzung des Vertrauensschutzes vor.

4.1 Die Beschwerdeführer bringen mit Verweis auf § 147 StG und § 72 StG vor, die Steuerforderung sei im Juni 2023 verjährt, da die Steuerforderung mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags im Juni 2018 begründet worden sei. Die Veranlagungsverfügung sei ihnen erst am 22. August 2024 eröffnet worden, womit die Verjährung eingetreten sei. Die von der Vorinstanz vertretene Auffassung, die Veranlagungsverfügung gegenüber der I. vom 6. April 2020 und die folgenden Rechtsmittel hätten die Verjährung unterbrochen, sei willkürlich.

4.2 Gemäss § 71 StG unterliegen die Gewinne aus Veräusserung von Grundstücken oder Anteilen an solchen der Grundstückgewinnsteuer. Die Steuerpflicht wird durch jede Veräusserung begründet, mit welcher Eigentum an einem Grundstück übertragen wird (§ 72 Abs. 1 StG). Steuerpflichtig ist der Veräusserer (§ 74 Abs. 1 StG). Für die Immobiliensteuern besteht – ohne Eintragung im Grundbuch – ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen privatrechtlichen Belastungen vorgeht (§ 70 StG i.V.m. § 148 Abs. 1 lit. b EG ZGB). Die gesetzlichen Steuergrundpfandrechte des kantonalen Rechts fallen grundbuchrechtlich unter die Grundpfandverschreibungen (Art. 824 ff. ZGB). Diesen ist das Akzessorietätsprinzip eigen. Danach ist die Grundpfandverschreibung abhängig vom Bestand der zu sichernden Forderung. Geht die Grundstückgewinnsteuerschuld unter (etwa infolge von Tilgung, Erlass oder ggf. Verjährung), erlischt das Steuergrundpfandrecht (MARTIN ZWEIFEL/SILVIA HUNZIKER/ OLIVIER MARGRAF/STEFAN OESTERHELT, Schweizerisches Grundstückgewinnsteuerrecht, 2021, S. 522 mit Hinweisen).

4.3 Gemäss § 147 Abs. 1 StG verjährt das Recht, eine Steuer zu veranlagern, fünf Jahre, bei Stillstand oder Unterbrechung der Verjährung spätestens 15 Jahre nach Ablauf der Steuerperiode (sog. «Veranlagungsverjährung», vgl. ebenso Art. 47 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [Steuerharmonisierungsgesetz, StHG] vom 14. Dezember 1990). Folglich beginnt die Veranlagungsverjährungsfrist mit Ablauf des Kalenderjahrs, in welchem die Grundstückveräusserung stattgefunden hat, d.h. am 1. Januar des der fraglichen Steuerperiode folgenden Jahres. Dies ergibt sich aus Art. 19 StHG, wonach die Grundstückgewinnsteuer für diejenige Steuerperiode festzusetzen ist, in welcher der Grundstückgewinn erzielt wurde (Felix Richner/Walter Frei/Stefan Kaufmann/Tobias F. Rohner, Kommentar zum Zürcher Steuergesetz, 4. Auflage, 2021, § 215 N 2 f.; Olivia Ruth/Dieter Egloff, in: Klöti-Weber/Schudel/Schwarb [Hrsg.], Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 5. Auflage, 2023, § 177 N 8 f.; a.M. Laurenz Schneider/René Merz, in: Nefzger/Simonek/Wenk [Hrsg.], Kommentar zum Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft, 2004, § 147 N 4, mit Verweis auf die kantonale Praxis, wonach der Grundbucheintrag massgeblich sein soll). Bei der relativen Verjährungsfrist handelt es sich um eine sog. echte Verjährungsfrist, d. h. um eine solche, welche ruhen und unterbrochen werden kann. Demgegenüber stellt die absolute Frist mit der Dauer von höchstens 15 Jahren eine nicht hemmbare und ununterbrechbare Verwirkungsfrist dar (vgl. Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, a.a.O., S. 485).

4.4 Die Veranlagungsverjährungsfrist begann im vorliegenden Fall somit am 1. Januar 2019 zu laufen und die Veranlagungsverjährung wäre am 31. Dezember 2023 eingetreten, sofern die Veranlagung nicht vorher erfolgt bzw. der Ablauf der Verjährungsfrist nicht durch Unterbrechung oder Friststillstand gehemmt worden wäre. Unbestrittenermassen wurde die Grundstückgewinnsteuer gegenüber der Steuerpflichtigen I. am 6. April 2020 und damit vor Eintritt der relativen Veranlagungsverjährung veranlagt. Irrelevant ist in Bezug auf die Frage des Eintritts der relativen Veranlagungsverjährung die Eröffnung der Verfügung vom 22. August 2024 gegenüber den Beschwerdeführern, da es sich hierbei um eine Verfügung betreffend Geltendmachung des Grundpfandrechts (sog. «Pfandrechtsverfügung», vgl. hiernach E. 6.2) und nicht um die Veranlagungsverfügung gegenüber den Steuerpflichtigen gehandelt hat.

4.5 Steuerforderungen verjähren fünf Jahre, nachdem die Veranlagung rechtskräftig geworden ist, bei Stillstand oder Unterbrechung der Verjährung jedoch spätestens 10 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Steuern rechtskräftig festgesetzt worden sind (§ 147 Abs. 2 StG, sog. «Bezugsverjährung»; vgl. ebenso Art. 47 Abs. 2 StHG). Die Verjährung beginnt nicht oder steht still, solange die Steuerforderung sichergestellt oder eine Zahlungserleichterung gewährt worden ist (§ 147 Abs. 3 lit. b StG). Die Verjährung beginnt neu mit jeder auf Feststellung oder Geltendmachung der Steuerforderung gerichteten Amtshandlung, die einer steuerpflichtigen oder mithaftenden Person zur Kenntnis gebracht wird (§ 147 Abs. 4 lit. a StG).

4.6 Die Bezugsverjährungsfrist hat am 16. April 2021 mit Rechtskraft der Veranlagung zu laufen begonnen und wäre ohne Unterbrechungsgründe frühestens am 16. April 2026 abgelaufen. Durch die Eröffnung der Pfandrechtsverfügung vom 22. August 2024 gegenüber den mithaftenden Beschwerdeführern hat die Bezugsverjährung jedoch neu zu laufen begonnen. Folglich wurde die dem geltend gemachten Grundpfand zugrundeliegende Steuerforderung rechtzeitig veranlagt (siehe E. 4.4) und innert der Bezugsverjährungsfrist geltend gemacht. Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob die Bezugsverjährungsfrist überhaupt zu laufen beginnen konnte, zumal die Steuerforderung seit dem 16. Juli 2020 – d.h. schon vor Rechtskraft der Veranlagung – in Form des Grundpfandrechts sichergestellt war (vgl. § 147 Abs. 3 lit. b StG).

5.1 Zu prüfen bleibt, ob die Steuerverwaltung die Frist für die Eintragung des Grundpfandrechts eingehalten hat.

5.2 Entstehen gesetzliche Pfandrechte im Betrag von über 1000 Franken aufgrund des kantonalen Rechts ohne Eintragung im Grundbuch und werden sie nicht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen, so können sie nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden (Art. 836 Abs. 2

ZGB). Die Grundstückgewinnsteuer und die Handänderungssteuer werden mit der Zustellung der Verfügung oder Rechnung fällig (§ 135 Abs. 4 lit. b StG). Der Fälligkeitstermin bleibt unverändert, auch wenn zu diesem Zeitpunkt der steuerpflichtigen Person noch keine definitive Rechnung zugestellt worden ist oder gegen die Veranlagung ein Rechtsmittel ergriffen wird (§ 135 Abs. 6 StG). Massgebender Zeitpunkt für die Entstehung der Steuerforderung ist im Fall der zivilrechtlichen Veräusserung der Eigentumsübergang (§ 72 Abs. 1 StG; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 2C_337/2012 vom 19. Dezember 2012 E. 3.3). Da beim Grundstückkauf der Grundbucheintrag konstitutive Wirkung hat, ist der Tag der Eintragung zugleich massgebend für die Entstehung des Steueranspruchs (Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV] vom 1. Dezember 2021 [810 21 131] E. 2.4 mit Hinweisen).

5.3 Mit der Eintragung im Grundbuch und dem damit verbundenen Eigentumsübergang entstand die Steuerforderung im September 2018. Die Grundstückgewinnsteuer wurde mit der Zustellung der Veranlagungsverfügung an die I. am 6. April 2020 fällig (§ 135 Abs. 4 lit. b StG), woran auch die Ergreifung allfälliger Rechtsmittel nichts änderte (vgl. § 135 Abs. 6 StG). Die Steuerverwaltung liess das Grundpfandrecht am 16. Juli 2020 im Grundbuch eintragen. Somit hat sie sowohl die viermonatige Frist ab Fälligkeit der Forderung als auch die zweijährige Frist ab Entstehung der Forderung gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB eingehalten. Da die Eintragungsfristen eingehalten wurden, kann vorliegend offenbleiben, ob sich die Beschwerdeführer auf eine Gutgläubigkeit hätten berufen können (vgl. dazu aber Urteil des Bundesgerichts 9C_231/2025 vom 9. Dezember 2025 E. 3.3 ff., wonach das beim Ersterwerber vorhandene Wissen in der Regel die Vermutung der Gutgläubigkeit zerstört).

6.1 Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, es fehle eine gesetzliche Grundlage, wonach beim Konkurs eines Veräusserers ersatzweise auf die Erwerber zurückgegriffen werden könne. Der Austausch des Steuerschuldners stelle einen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Der Gesetzgeber nenne ausschliesslich die Verkäuferin als Steuerpflichtige und führe nicht explizit aus, dass bei Konkurs derselben auch auf die Käuferschaft gegriffen werden könne. Eine gesetzliche Grundlage könne nicht indirekt über das Pfandrecht abgeleitet werden. Es sei reine Willkür, wenn sie einen Gewinn versteuern müssten, den sie nicht gemacht hätten. Die ratio legis der Grundstückgewinnsteuer liege darin, übertriebene Gewinne im Immobilienhandel abzuschöpfen. Die Steuer habe deswegen Lenkungscharakter und sei nicht nur rein fiskalischer Natur. Für einen derartigen Eingriff in die Eigentumsgarantie von Personen, welche keinen Gewinn gemacht hätten, bestehe kein öffentliches Interesse. Da sie keinen Grundstücksgewinn gemacht hätten, liege eine konfiskatorische Besteuerung vor. Sie hätten anfänglich nichts von den finanziellen Schwierigkeiten der I. und dem Konkursverfahren gewusst. Die Steuerverwaltung habe sie darüber nicht respektive falsch informiert und sie hätten keine Möglichkeit gehabt, im Konkursverfahren ihre Rechte geltend zu machen. Die Steuerverwaltung hätte sie analog einer zivilprozessualen Streitverkündigung in das Verfahren miteinbeziehen müssen, um ein faires Verfahren zu ermöglichen. Da sie dies unterlassen habe, habe sie Art. 29 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 und Art. 6 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK) vom 4. November 1950 verletzt.

6.2 Die Kompetenz der Kantone zur Einführung von Steuergrundpfandrechten ergibt sich aus der in Art. 3 BV festgelegten Kompetenz- und Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen kraft eigener Gesetzgebungshoheit (vgl. BGE 122 I 351 E. 1e; Urteil des Bundesgerichts 2C_674/2011 vom 7. Februar 2012, E. 3.4.1). Gestützt auf Art. 3 BV haben die Kantone die Befugnis, über die gesamte Materie des Steuerrechts – sofern diese nicht die Bundessteuern betreffen – und damit auch über den Steuerbezug sowie insbesondere die gesetzlichen Grundpfandrechte zu legiferieren (BGE 84 II 91 E. 2; Fabienne Limacher/Samuel Dürr, in: Zweifel/Beusch/Oesterhelt [Hrsg.], Immobiliensteuern, 2021, § 15 N 1 ff.). Die Kantone haben somit die Kompetenz, die Entstehungsweise und den Rang der nicht harmonisierten Steuergrundpfandrechte sowie die Höhe der durch sie zu sichernden Forderungen festzulegen, sind aber im Übrigen an die Schranken von Art. 836 ZGB gebunden. Insbesondere lässt Art. 836 ZGB den Kantonen zur Sicherung ihrer öffentlich-rechtlichen Forderungen lediglich den Pfandtypus der Grundpfandverschreibung des ZGB zu und verlangt zudem eine Beziehung der pfandgesicherten Forderung zum Grundstück, was den Handänderungsabgaben allerdings wesensimmanent ist. In jenen Kantonen, welche ihre Immobiliensteuern mit einem gesetzlichen Grundpfand sichern, bildet die gesetzliche Grundlage hierfür entweder das jeweilige Steuergesetz – dies ist teilweise das allgemeine Steuergesetz oder ein spezielles Handänderungssteuergesetz – oder das jeweilige Einführungsgesetz

zum ZGB. Häufig wird die Einführung des gesetzlichen Grundpfands auch in beiden Erlassen vorgesehen, was insbesondere auf den Kanton Basel-Landschaft (§ 70 StG und § 148 Abs. 1 lit. b EG ZGB) zutrifft (vgl. zum Ganzen Limacher/Dürr, a.a.O., § 15 N 6). Von einer fehlenden gesetzlichen Grundlage und einem unzulässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie kann damit keine Rede sein. Ebenso wenig existiert ein Anspruch der Pfandeigentümer auf Beizug in einem allfälligen Inkassoverfahren gegen die Steuerschuldnerin (Martin Zweifel/Michael Beusch/Silvia Hunziker/Moritz Seiler, Schweizerisches Steuerverfahrensrecht, 3. Auflage, 2024, S. 446). Beim Verfahren betreffend Geltendmachung des Grundpfandrechts handelt es sich sodann entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer nicht um die Begründung einer neuen Steuerpflicht oder den Austausch von Steuersubjekten. Auch wenn dieses Verfahren gelegentlich ungenau als «zweites Veranlagungsverfahren» bezeichnet worden ist (vgl. dazu Entscheid des Steuergerichts Basel-Landschaft [StGE] vom 17. April 2015 E. 5.b, publiziert in: Basel-landschaftliche und Baselstädtische Steuerpraxis [BStPra], Band XXII, S. 354), stellt die Verfügung der Steuerverwaltung vom 22. August 2024 – wie auch ihr Titel "Geltendmachung des gesetzlichen Grundpfandrechts" sagt – genau genommen keine Veranlagungsverfügung dar. Vielmehr handelt es sich dabei um eine sog. Pfandrechtsverfügung (vgl. dazu Armin Zucker, Das Steuerpfandrecht in den Kantonen, 1988 S. 116 ff.; Zweifel/Beusch/Hunziker/Seiler, a.a.O., S. 445; Toni Amonn, in: Zweifel/Beusch/Oesterhelt [Hrsg.], Immobiliensteuern, 2021, § 27 N 134; Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, a.a.O., S. 526), welche Bezug nimmt auf die Veranlagungsverfügung vom 6. April 2020. Im Rahmen der Rechtsmittel gegen die Pfandrechtsverfügung erhalten die mit einem Grundpfandrecht beschwerten Eigentümer nach der kantonalen Praxis die Möglichkeit, nicht nur die Voraussetzungen des gesetzlichen Grundpfandrechts, sondern auch den Bestand und Umfang der gesicherten Steuerforderung zu bestreiten (vgl. StGE vom 17. April 2015 E. 5.b, in: BStPra, Band XXII, S. 354; Peter Christen, Die Grundstückgewinnsteuer des Kantons Basel-Landschaft, 1998, S. 220 f.; Urteil des Bundesgerichts 2C_798/2011 vom 24. August 2012 E. 1.3, in: Steuerentscheid [StE] 2013 B 99.1 Nr. 14). Diese Überprüfung kann aber nur eine Reduktion des Pfandrechts bewirken, auf die Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer der Steuerschuldnerin hat sie keinen Einfluss (vgl. Zweifel/Hunziker/Margraf/Oesterhelt, a.a.O., S. 526 f. mit Hinweisen). Die Beschwerdeführer haften weiterhin dinglich mit dem Grundstück – nicht persönlich als Steuerschuldner. Die Zwangsvollstreckung in ihr Grundstück können sie jedoch einzig durch die Begleichung der durch ihr Grundstück gesicherten Forderung abwenden (Art. 816 Abs. 1 ZGB; vgl. Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 4. Auflage, 2022, Rz. 1606 f.). Es ist dem Wesen des Steuerpfandrechts inhärent, dass es gegebenenfalls nicht das Vermögen des Steuerschuldners, sondern dasjenige eines Dritten belastet. Gerade in diesem Fall kommt seine Funktion als Sicherungsmittel zur Geltung (Urteil des Bundesgerichts 2P.16/2004 vom 23. März 2004 E. 2.4). Sämtliche Einwände der Beschwerdeführer, die auf die Rechtsnatur des Schreibens vom 22. August 2024 als Steuerauerlegung gerichtet sind, zielen somit an der Sache vorbei und erweisen sich als unbegründet.

6.3 Am 29. April 2024 wurde die I. aus dem Handelsregister gelöscht und da die Tilgung der Grundstückgewinnsteuerforderung im Konkursverfahren ausblieb, bestand das Grundpfandrecht aufgrund des Akzessorietätsprinzips weiter. Spätestens im Zeitpunkt der Löschung aus dem Handelsregister stand die Uneinbringlichkeit der Steuerforderung bei der I. fest. Das Legalitätsprinzip, welches das Steuerrecht beherrscht, gebietet, eine Steuer zu erheben, wo deren Tatbestand erfüllt ist. Fehlt es an einem Entschliessungsermessen der Steuerbehörde darüber, ob die Steuer geltend zu machen sei, steht es ihr auch nicht frei, die gesetzlich vorgesehenen Mittel zur Sicherung der Steuer zu beanspruchen (Urteil des Bundesgerichts 2C_798/2011 vom 24. August 2012 E. 3.1). Das Steuerpfandrecht war von der Steuerverwaltung zu diesem Zeitpunkt folglich zwingend in Anspruch zu nehmen. Nicht erforderlich war, dass die Steuerverwaltung vor der Einleitung des Pfandrechtsverfahrens die Eintreibung der Steuerforderung bei der originären Steuerschuldnerin auf dem Weg der ordentlichen Betreuung auf Pfändung versuchte oder deren Insolvenz in einem Verlustschein festgehalten wurde (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2P.16/2004 vom 23. März 2004 E. 2.4 mit Hinweisen). Im Vorgehen der Steuerverwaltung kann keine Willkür erkannt werden und es liegt auch keine Verletzung von Mitwirkungs- oder Verfahrensrechten vor. Soweit vorliegend das Steuerverfahren betroffen ist, findet Art. 6 EMRK im Übrigen keine Anwendung (Alexander Misić/Janine Prantl, in: Keller/Hartig Randal [Hrsg.], Basler Kommentar Europäische Menschenrechtskonvention, 2025, Art. 6 Rz. 14). Der Vollständigkeit halber bleibt zu erwähnen, dass die Beschwerdeführer die Möglichkeit gehabt hätten, sich gegen die Folgen des Steuerpfandrechts abzusichern (Hinterlegung des ungefähren Steuerbetrags, Bankgarantie, Einsetzung einer Zahl- und Treuhandstelle usw.). Über diese Möglichkeiten und die Bedeutung des Verzichts bezüglich

der gesetzlichen Pfandrechte für die Immobiliensteuern wurden die Beschwerdeführer gemäss dem Kaufvertrag vom Juni 2018 aufgeklärt. Allfällige Sorgfaltspflichtverletzungen des Notars hätten im Übrigen auf die Entstehung des Grundpfandrechts keinen Einfluss und wären nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die diesbezüglichen Einwände sind abzuweisen.

7. Die Beschwerde erweist sich nach dem Ausgeführten als unbegründet und ist vollumfänglich abzuweisen.

8. Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Im vorliegenden Fall sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'500.– entsprechend dem Verfahrensausgang den Beschwerdeführern aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

Demgemäss wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. ...
3. ...