



Direktion für Inneres und Justiz

Münstergasse 2
3000 Bern 8
+41 31 633 76 78 (Telefon)
+41 31 634 51 54 (Fax)
Info.ra.dij@be.ch
www.be.ch/ra-dij

Unsere Referenz: 2022.DIJ.3738

Beschwerdeentscheid vom 13. Dezember 2022

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Die ausschliessliche Wohnnutzung gemäss Art. 11b Abs. 1 HG schliesst jede andere Art der Nutzung des Grundstücks aus (E. 4.2). Nach Art. 117 Abs. 2 HRegV ist bei einer im Handelsregister eingetragenen Rechtsdomiziladresse ohne c/o-Adresse davon auszugehen, dass die Gesellschaft dort über ein Lokal verfügt, welches den Mittelpunkt ihrer administrativen Tätigkeit bildet und wo ihr Mitteilungen aller Art zugestellt werden können. Folglich mussten die Beschwerdeführenden zumindest die Post für die X.____SA und die Y.____ SA an ihrer Wohnadresse entgegennehmen, was als geschäftliche Nutzung des Grundstücks zu werten ist (E. 4.3).

Impôt sur les mutations: logement destiné à l'usage personnel

L'utilisation exclusive à des fins d'habitation conformément à l'article 11b, alinéa 1 LIMu exclut toute autre forme d'utilisation de l'immeuble (c. 4.2). Selon l'article 117, alinéa 2 ORC, dans le cas d'une adresse de domicile indiquée au registre du commerce sans adresse de domiciliation, on peut partir du principe que la société dispose à cette adresse d'un local qui constitue le centre de son activité administrative et où des communications de toute nature peuvent lui être adressées. Par conséquent, les personnes recourantes devaient au moins recevoir le courrier pour X.____SA et Y.____ SA à l'adresse de leur domicile, ce qui doit être considéré comme un usage professionnel de l'immeuble (c. 4.3).

Sachverhalt

A.

Mit Kaufvertrag vom 12. März 2019 erwarben A._____ und B._____ das Grundstück Gbbl. Nr. 100 als Miteigentümer je zu $\frac{1}{2}$. Mit Gesuch vom 12. März 2019 ersuchten sie beim zuständigen Grundbuchamt um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum im Betrag von Fr. 12'240.–. Mit Verfügung vom 17. Oktober 2019 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer in der beantragten Höhe für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Mit Gesuch datiert vom 4. bzw. 6. April 2022 reichten A._____ und B._____ dem Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie je eine Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde C._____ vom 8. bzw. 11. April 2022 ein.

Mit Verfügungen vom 27. April 2022 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 17. Oktober 2019 auf. Gleichzeitig auferlegte das Grundbuchamt A._____ und B._____ die gestundete Handänderungssteuer von insgesamt Fr. 12'240.– samt Zins und Gebühr anteilig unter solidarischer Haftung zur Bezahlung.

C.

Gegen die Verfügungen des Grundbuchamts vom 27. April 2022 erheben A._____ und B._____, beide vertreten durch Rechtsanwältin D._____, am 24. Mai 2022 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Sie beantragen darin die Aufhebung der angefochtenen Verfügungen und die Gewährung der nachträglichen Befreiung von der Handänderungssteuer.

In seiner Vernehmlassung vom 15. Juni 2022 beantragt das Grundbuchamt die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der Verfügungen vom 27. April 2022.

Die Direktion für Inneres und Justiz zieht in Erwägung:

1.

1.1 Gemäss Art. 26 Abs. 1 des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer (HG; BSG 215.326.2) richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Art. 27 HG enthält für Verfügungen der Grundbuchämter über die nachträgliche Steuerbefreiung keine Rechtspflegebestimmungen. In Anwendung von Art. 62 Abs. 1 Bst. a VRPG beurteilt die DIJ Verfügungen der Grundbuchämter. Die DIJ ist damit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gegen die Verfügungen des Grundbuchamts vom 27. April 2022 zuständig.

1.2 Grundsätzlich ist zur Beschwerdeführung befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 65 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführenden sind durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. 4 und 5 HG). Die Steuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt (Art. 16 und 17 Abs. 1 HG).

Gestützt auf Art. 11a HG kann die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung stellen, wenn sie oder er das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will. Erscheint das Gesuch nicht von vornherein aussichtslos, stundet das Grundbuchamt die Handänderungssteuer auf den ersten Fr. 800'000.– der Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks für maximal vier Jahre ab Grundstückserwerb (Art. 11a Abs. 2 und 3 i.V.m. Art. 17 Abs. 2 HG).

Die gestundete Steuer wird nicht erhoben, wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient und von dieser oder diesem während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird (Art. 11b Abs. 1 HG). Dabei muss der Hauptwohnsitz innert einem Jahr ab Grundstückserwerb in der entsprechenden Baute begründet werden, wenn diese bereits besteht. Muss die Baute noch erstellt werden, hat der Bezug innert zwei Jahren ab Grundstückserwerb zu erfolgen (Art. 11b Abs. 2 HG). Diese Fristen verlängern sich um die Dauer einer allfälligen Erstreckung gemäss Art. 11b Abs. 2 HG.

Die Erwerberin oder der Erwerber hat gegenüber dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden (Art. 17a Abs. 1 HG). Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung gut (Art. 17a Abs. 2 HG). Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, weist es das Gesuch ab und hebt die Stundung auf (Art. 17a Abs. 3 HG).

3.

Angefochten sind vorliegend die Verfügungen des Grundbuchamts vom 27. April 2022, mit welchen das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 17. Oktober 2019 aufgehoben und die Handänderungssteuer den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt hat. Zur Begründung gibt das Grundbuchamt an, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für eine nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt seien. Es fehle an der von Art. 11b Abs. 1 HG geforderten ausschliesslichen Wohnnutzung. Aufgrund der De-

ckungsgleichheit zwischen dem erworbenen Grundstück und der Domiziladresse der X._____ GmbH (nachfolgend: GmbH) (UID: CHE-100.100-100) liege keine ausschliessliche Wohnnutzung vor.

Unbestritten ist, dass sich die Domiziladresse der GmbH gemäss Handelsregistereintrag seit Dezember 2019 an der E.____-Strasse 10 in C._____ und somit auf dem Grundstück Gbbl. Nr. 100 befindet. Strittig ist hingegen, ob eine Domiziladresse auf dem erworbenen Grundstück der ausschliesslichen Nutzung dieses Grundstücks zum Wohnzweck und damit den Voraussetzungen der Steuerbefreiung entgegensteht.

4.

4.1 Die Beschwerdeführenden machen geltend, es sei ein Wechsel der Geschäftsräumlichkeiten der GmbH in Planung gewesen. Als Übergangslösung sei die GmbH vorerst in Gewerberäumen an der F.____-Strasse 20 in C._____ untergekommen. Die Suche nach definitiven Geschäftsräumen habe sich aber schwieriger dargestellt als erwartet. Deshalb hätten sich die Beschwerdeführenden dazu entschieden, die Domiziladresse der GmbH vorerst und pro Forma an der Privatadresse E.____-Strasse 10 in C._____ eintragen zu lassen. Dies sei aus der Überlegung geschehen, nicht innerhalb kurzer Zeit erneut eine Sitzänderung beim Handelsregister melden und weiter Mutationsgebühren bezahlen zu müssen. Die Domiziladresse der GmbH sei nur aus Ersparnisgründen an die Privatadresse der Beschwerdeführenden verlegt worden. Das gesamte Geschäftsinventar der GmbH befinde sich zurzeit an der F.____-Strasse 20 in C._____. An der Privatadresse habe zu keiner Zeit eine geschäftliche Tätigkeit stattgefunden und das Wohneigentum sei auch in keiner Form durch die GmbH genutzt worden. Das Grundstück Gbbl. Nr. 100 diene einzig dem Wohnzweck. Es erfolge weder eine Geschäftskorrespondenz, noch eine Lagerung oder administrative Tätigkeit der GmbH an der Adresse E.____-Strasse 10 in C._____.

4.2 Der Sinngehalt einer Norm ist durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung ist der Wortlaut. Vom Wortlaut kann abgewichen werden, wenn aufgrund der weiteren Auslegungselemente triftige Gründe für die Annahme bestehen, dass er nicht den wahren Sinn der Vorschrift wiedergibt (zur Auslegungsmethodik statt vieler BVR 2013 S. 151 E. 3.3, 2013 S. 173 E. 4.3, 2012 S. 401 E. 3.3, 2011 S. 183 E. 4.3.1 je mit Hinweisen).

Der Wortlaut von Art. 11b Abs. 1 HG lautet wie folgt: «Die gestundete Steuer gemäss Artikel 11a Absatz 1 wird nicht erhoben, wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient. Ein Hauptwohnsitz ist von der Erwerberin oder vom Erwerber während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck zu nutzen».

Aus Art. 11b Abs. 1 letzter Satz HG geht klar hervor, dass als Voraussetzung für eine nachträgliche Steuerbefreiung im Sinne von Art. 11a HG das Grundstück während mindestens zweier Jahre ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt werden muss. Gemäss dem Gesetzeswortlaut ist eine Steuerbefreiung somit ausgeschlossen, wenn die Liegenschaft etwas anderem als dem Wohnzweck der Erwerberin oder des Erwerbers dient.

Nichts anderes ist auch dem Vortrag der vorbereitenden Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 zu entnehmen. Aus diesem geht hervor, dass der Erwerber das ganze Grundstück als Wohneigentum selber nutzen muss. So ist der Erwerb eines Mehrfamilienhauses beispielsweise dann nicht steuerbefreit, wenn der Erwerber nicht sämtliche Wohnungen selbst bewohnt. Auch wenn ein Wohn- und Geschäftshaus erworben wird und der Erwerber Teile davon vermietet (unabhängig ob Wohn- oder Geschäftsräume), liegt keine vollumfängliche Selbstbewohnung vor. Dasselbe gilt auch, wenn der Erwerber die Geschäftsräume in der Liegenschaft selber nutzt (Vortrag der Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 zum direkten Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer» zur Änderung des Gesetzes betreffend die Handänderungssteuer [HG], Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013, Beilage 17, Bemerkungen zu Art. 11b, S. 5).

4.3 Vorliegend befindet sich das Rechtsdomizil der GmbH gemäss Handelsregistereintrag an der E.__-Strasse 10 in C._____ und damit an der Adresse des Grundstück Gbbl. Nr. 100. Bereits aufgrund der Deckungsgleichheit zwischen der erworbenen Liegenschaft mit der Rechtsdomiziladresse der GmbH liegt keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinne von Art. 11b Abs. 1 letzter Satz HG vor. Entgegen der Vorbringen der Beschwerdeführenden impliziert die Domiziladresse eine, wenn auch geringe, Geschäftstätigkeit auf dem strittigen Grundstück. Aufgrund von Art. 117 Abs. 2 der Handelsregisterverordnung vom 17. Oktober 2007 (HRegV; SR 221.411) ist bei einer im Handelsregister eingetragenen Rechtsdomiziladresse ohne c/o-Adresse davon auszugehen, dass die Gesellschaft dort über ein Lokal verfügt, welches den Mittelpunkt ihrer administrativen Tätigkeit bildet (wo sich die Büros der Verwaltung befinden) und wo ihr Mitteilungen aller Art zugestellt werden können (vgl. CLEMENS MEISTERHANS/MICHAEL GWELESSIANI, Praxiskommentar zur Handelsregisterverordnung, 4. Aufl. 2021, Art. 117 N. 496). An der im Handelsregister angegebenen Domiziladresse an der E.__-Strasse 10 in C._____ muss mindestens die Post für die GmbH entgegengenommen werden. Dies unabhängig davon, ob an dieser Adresse und somit auf dem Grundstück Gbbl. Nr. 100 eine Geschäftstätigkeit ausgeübt wird. Der Gesetzgeber des Kantons Bern wollte aber nur die ausschliessliche Wohnnutzung steuerlich begünstigen und keine Mischnutzung. Die Voraussetzungen gemäss Art. 11b Abs. 1 HG sind daher vorliegend nicht erfüllt.

Die Ansicht der Vorinstanz, dass eine Domiziladresse auf dem erworbenen Grundstück der ausschliesslichen Wohnnutzung des Grundstücks entgegensteht, entspricht demnach dem Willen des Gesetzgebers. Das Grundbuchamt hat mit Verfügungen vom 27. April 2022 somit zu Recht den Beschwerdeführenden die bisher gestundete Handänderungssteuer (inkl. Zins und Gebühr) zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten insoweit als unbegründet und ist abzuweisen.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden in Anwendung von Art. 19 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (GebV; BSG 154.21) pauschal auf Fr. 2'000.– festgesetzt. Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

A. _____ und B. _____ haben dem veranlagenden Grundbuchamt die auf den Erwerb des Grundstücks Gbbl. Nr. 100 entfallende Handänderungssteuer in Höhe von Fr. 12'240.– zuzüglich 3% Zins seit Grundstückserwerb zu bezahlen. Das bestehende Grundpfandrecht wird nach Bezahlung der Handänderungssteuer gelöscht.

3.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz in der Höhe von pauschal Fr. 2'000.– werden A. _____ und B. _____ je zur Hälfte unter solidarischer Haftung zur Bezahlung auferlegt, ausmachend je Fr. 1'000.–.

Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.