



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: 2020.DIJ.2437 SAB

Beschwerdeentscheid vom 29. November 2022

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

- a *Die Eröffnung von Verfügungen des Grundbuchamts muss nach dem VRPG (Art. 44 Abs. 2), d.h. eingeschrieben erfolgen. Beim Veranlagungsverfahren für die Handänderungssteuer handelt es sich nicht um ein Massenverfahren wie bei der direkten Steuer, wo die Eröffnung mit A Plus-Post genügt.*
- b *Die 2-jährige Einzugsfrist (Art. 11b Abs. 2 HstG) wird nur bei Renovationsbedürftigkeit gewährt, nicht aber, wenn bloss die Fenster ersetzt werden.*
- c *Im vorliegenden Fall liegt kein überspitzer Formalismus vor.*

Impôt sur les mutations suite à l'acquisition d'un logement destiné à l'usage personnel

- a *La notification des décisions du bureau du registre foncier doit être effectuée conformément à la LPJA (art. 44, al. 2), c'est-à-dire par pli recommandé. La procédure de taxation en matière d'impôt sur les mutations n'est pas une procédure à grande échelle comme celle qui concerne les impôts directs, pour laquelle la notification par courrier A+ suffit.*
- b *Le délai d'emménagement de deux ans (art. 11b, al. 2 LIMu) n'est octroyé que s'il existe un besoin de rénovation, mais pas s'il s'agit seulement de remplacer les fenêtres.*
- c *Dans le cas présent, il n'y a pas de formalisme excessif.*

Sachverhalt

A.

A._____ und B._____ erwarben mit Kaufvertrag vom 3. Februar 2017 (mit Nachtrag vom 21. Februar 2017) die Grundstücke D._____ Gbbl. Nr. 10000-1 und Nr. 20000-1 je hälftig zu Mitei-

gentum. Die Grundbuchanmeldung erfolgte am 28. Februar 2017. In ihrer Selbstdeklaration der Handänderungssteuer vom 28. Februar 2018 führten A._____ und B._____ als Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuer einen Betrag von Fr. 725'000.– auf. Zudem ersuchten sie beim zuständigen Grundbuchamt (nachfolgend: Grundbuchamt) um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum im Betrag von Fr. 13'050.–. Das Grundbuchamt veranlagte mit Verfügung vom 25. Oktober 2017 die Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 9'918.– und stundete diese für drei Jahre ab Datum des Grundstückerwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 28. Februar 2020 ersuchten A._____ und B._____ das Grundbuchamt um Erstreckung der Einzugsfrist um ein Jahr und somit der Stundungsfrist von drei auf vier Jahre.

Mit Verfügung vom 6. März 2020 wies das Grundbuchamt das Fristerstreckungsgesuch ab mit der Begründung, dass dieses innert der Stundungsfrist zu stellen wäre. Zudem hob das Grundbuchamt die Stundung auf und wies das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab. Zugleich auferlegte es A._____ und B._____ die gestundete Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 9'918.– zuzüglich Zins und Gebühr zur Bezahlung.

B.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 6. März 2020 erheben A._____ und B._____ (nachfolgend: Beschwerdeführende) am 8. April 2020 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) und stellen folgende Anträge: «Der Entscheid des Grundbuchamtes, C____, vom 6. März 2020 sei aufzuheben und die Frist zur Begründung des Hauptwohnsitzes durch die Beschwerdeführer sei auf vier Jahre zu erstrecken.».

In seiner Stellungnahme vom 16. April 2020 beschränkte sich das Grundbuchamt auf die Frage der Rechtzeitigkeit der Beschwerde. Mit Beschwerdevernehmlassung vom 15. August 2022 in der Sache selbst beantragt das Grundbuchamt, dass auf die Beschwerde nicht einzutreten sei; eventualiter die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen sei.

Am 28. Oktober 2022 reichten die Beschwerdeführenden Schlussbemerkungen ein.

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 Beschwerde gegen die angefochtene Verfügung des Grundbuchamtes vom 6. März 2020 zuständig.

1.2 Zur Beschwerdeführung ist 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.

1.3 Die Beschwerde ist innert 30 Tagen seit Eröffnung der angefochtenen Verfügung zu erheben (Art. 67 VRPG). Die Frist beginnt am Tag nach der Eröffnung der Verfügung zu laufen (Art. 41 Abs. 1 VRPG). Sie ist gewahrt, wenn die Beschwerde am letzten Tag der schweizerischen Post übergeben wird (Art. 42 Abs. 2 VRPG). Ausser bei Massenverfügungen und vorbehältlich anders lautender Gesetzgebung werden Verfügungen und Entscheide entweder mit eingeschriebener Post oder mit gerichtlicher Urkunde eröffnet (Art. 44 Abs. 2 VRPG). Soweit Art. 44 Abs. 2 VRPG eine Zustellung per eingeschriebener Post verlangt, genügt die Zustellung mit A-Post Plus nicht (MICHEL DAUM, in: Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 44 N. 25 mit Hinweisen). Aus mangelhafter Eröffnung darf niemanden ein Rechtsnachteil erwachsen (Art. 44 Abs. 6 VRPG). Der Beweis der Eröffnung sowie deren Datum obliegt der Verwaltung (BVR 2019 S. 82, E. 1.3.3 mit Hinweisen). Gelten besondere Zustellungsvorschriften, so ist die tatsächliche Kenntnisnahme durch den Adressaten massgebend für die Zustellung (BGE 145 IV 252 E. 1.3.2 mit Hinweisen). Bei der Bestimmung von Art. 44 Abs. 2 VRPG, die eine Zustellung per Einschreiben oder Gerichtsurkunde verlangt, handelt es sich um eine solche «besondere Zustellungsvorschrift».

Die angefochtene Verfügung vom 6. März 2020 wurde mit A-Post Plus eröffnet. Entgegen der Auffassung des Grundbuchamtes handelt es sich dabei nicht um eine Massenverfügung. Daran ändert nichts, dass es sich um eine Steuerveranlagung handelt. In Bezug auf die Eröffnung unterscheidet sich das HG vom Steuergesetz vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11), das in Art. 159 Abs. 2 Satz 1 StG für Verfügungen und Entscheide nach diesem Gesetz vorsieht, dass die Zustellung in der Regel mit gewöhnlicher Post erfolgt. Die Eröffnung von Verfügungen des Grundbuchamtes in Handänderungssteuersachen richtet sich hingegen nach dem VRPG. Aufgrund mangelnder anderslautender Gesetzesbestimmung hätte die Eröffnung der Verfügung vom 6. März 2020 gemäss Art. 44 Abs. 2 VRPG mittels eingeschriebener Post erfolgen sollen. Es handelt sich somit um eine mangelhafte Eröffnung. Unbestrittenermassen haben die Beschwerdeführenden am 9. März 2020 tatsächlich Kenntnis von der angefochtenen Verfügung genommen. Deshalb gilt die Verfügung des Grundbuchamtes vom 6. März 2020 als am 9. März 2020 zugestellt. Folglich hat die dreissigtägige Beschwerdefrist am 10. März 2020 zu laufen begonnen und endete am 8. April 2020. Mit Postaufgabe vom 8. April 2020 erfolgte die Beschwerde daher fristgerecht.

Auf die im Übrigen formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

2.

2.1 Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 4 und Art. 5 HG). Die Steuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der Selbst-

deklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt (Art. 16 und Art. 17 Abs. 1 und Abs. 2 HG). Mit der Veranlagungsverfügung wird das Veranlagungsverfahren abgeschlossen. Das in der Regel gleichzeitig mit der Selbstdeklaration anhängig gemachte Steuerbefreiungsverfahren kann hingegen erst später abgeschlossen werden (VGE 100.2019.115 vom 23.11.2020 E. 5.1).

2.2 Gestützt auf Art. 11a Abs. 1 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. Die gestundete Steuer wird nicht erhoben, wenn das Grundstück ihr oder ihm als Hauptwohnsitz dient und von ihr oder ihm 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).

2.3 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 Abs. 3 i.V.m. Art. 17 Abs. 2 HG). Die Stundungsverfügung stellt einen Zwischenschritt im Verfahren der Steuerbefreiung dar. Es handelt sich mithin um eine Zwischenverfügung im Sinne von Art. 61 Abs. 1 VRPG (VGE 100.2019.115 vom 23.11.2020 E. 5.1 mit Hinweisen). Diese Stundung erfolgt, weil das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung nicht sofort beurteilt werden kann. Erst nach maximal vier Jahren entscheidet das Grundbuchamt in der das Verfahren abschliessenden Endverfügung, ob die Steuerpflichtigen sowohl die Einzugsfrist als auch die Wohnsitzdauer eingehalten haben und damit die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllen.

Vor Ablauf der Stundung gemäss Art. 17 Abs. 2 HG hat die Erwerberin oder der Erwerber gegenüber dem Grundbuchamt 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). Nach Ablauf der Stundung prüft das Grundbuchamt, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung gegeben sind. Gegebenenfalls heisst es in seiner Endverfügung das Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung gut und verfügt diese (Art. 17a Abs. 2 HG). Kommt es 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.

Der Kaufvertrag des Grundstücks D._____ Gbbl. Nr. 2000-2 wurde am 28. Februar 2017 im Grundbuch eingetragen. Dieses Datum gilt als Erwerbsdatum. Am 25. Oktober 2017 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer im Umfang von Fr. 9'918.– für eine Dauer von drei Jahren ab Grundstückserwerb, d.h. bis zum 28. Februar 2020. Diese Dauer setzt sich zusammen aus einer Einzugsfrist von einem Jahr (bis zum 28. Februar 2018) und einer anschliessenden Wohndauer von zwei Jahren.

Mit Eingabe vom 28. Februar 2020 ersuchten die Beschwerdeführenden das Grundbuchamt um Erstreckung der Einzugsfrist um ein Jahr und somit um eine Stundungsfrist von insgesamt vier Jahren. Sie begründeten ihr Gesuch damit, dass sie unmittelbar nach Erwerb der Liegenschaft mit dem Um- und Ausbau begonnen hätten, dieser jedoch von der Baupolizei angehalten worden sei, da das erworbene Gebäude denkmalgeschützt sei und nicht in der vorgesehenen Art und Weise umgebaut werden könne. Das daraus resultierende Bewilligungsverfahren habe sich als umfangreich gestaltet. Nach erteilter Baubewilligung am 28. Mai 2018 und abgeschlossenem Umbau seien die Beschwerdeführenden am 21. Februar 2019 in die fragliche Liegenschaft eingezogen. Insbesondere brachten die Beschwerdeführenden noch vor, dass das Nichteinhalten der Frist ihnen nicht zuzurechnen sei.

Mit Verfügung vom 6. März 2020 entsprach das Grundbuchamt dem Gesuch um Fristerstreckung vom 28. Februar 2020 nicht (Ziff. 1). Es hob die Stundungsverfügung vom 25. Oktober 2017 auf (Ziff. 2) und erhob die gestundete Steuer von Fr. 9'918.– zuzüglich Zins (Ziff. 3) und stellte nach Bezahlung der Steuer und des Zinses die Löschung der bestehenden Grundpfandrechte auf allen betroffenen Grundstücken in Aussicht (Ziff. 4). Für die Abweisung erhob es eine Gebühr von Fr. 300.– (Ziff. 7). Zur Begründung führte es aus, dass ein Gesuch um Verlängerung der einjährigen Einzugsfrist vor deren Ablauf gestellt werden müsse. Das Fristerstreckungsgesuch der Beschwerdeführenden vom 28. Februar 2020 sei somit zu spät erfolgt. Hinsichtlich der Steuerbefreiung führt das Grundbuchamt aus, dass den am 2. März 2020 eingereichten Hauptwohnsitzbestätigungen zu entnehmen sei, dass die beiden Beschwerdeführenden am 21. Februar 2019 bzw. 1. November 2018 ihren Hauptwohnsitz in den betreffenden Grundstücken begründet hätten. Da die einjährige Einzugsfrist am 28. Februar 2018 abgelaufen sei, sei die Hauptwohnsitzbegründung durch die Beschwerdeführenden verspätet erfolgt.

4.

In ihrer Beschwerde beantragen die Beschwerdeführenden die Aufhebung der Verfügung vom 6. März 2020 sowie die Festsetzung der Stundungsfrist auf vier Jahre. Aufgrund des Um- und Ausbaus des Gebäudes, insbesondere dem Einbau neuer Fenster, und dem Umstand, dass es sich dabei um ein denkmalgeschütztes Objekt handle, sei es zu einem Baustopp gekommen. Die Beschwerdeführenden hätten dem Umstand, dass es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handle, zu wenig Rechnung getragen. Ihr Baugesuch vom 30. November 2017 sei aufgrund formeller und offenkundiger materieller Mängel am 13. Dezember 2017 zur Verbesserung zurückgewiesen worden. Nach erneuter Einreichung des Baubewilligungsgesuchs am 10. Januar 2018 sei dieses am 28. Mai 2018 bewilligt worden. Die Beschwerdeführenden seien anschliessend am 21. Februar 2019 bzw. 1. November 2018 in das Haus eingezogen. Die Beschwerdeführenden begründen die Erstreckung der Stundungsfrist auf vier Jahre insbesondere damit, dass das Bauvorhaben durch die Baupolizei eingestellt worden sei, da es sich um eine denkmalgeschützte Baute handle. Anschliessend sei ein umfangreiches Baubewilligungsverfahren notwendig gewesen. Die Beschwerdeführenden seien Opfer ihrer Rechtsunkenntnis geworden, da sie nicht gewusst hätten, dass der Um- und Ausbau denkmalgeschützter Objekte, insbesondere aufgrund des Einbaus von Fenstern aus Kunststoff, bewilligungspflichtig sei. Zudem halten die Beschwerdeführenden

fest, dass es überspitzt formalistisch sei, dass die im Gesetz vorgesehene Frist ihnen nicht nachträglich gewährt werde.

In seiner Vernehmlassung führt das Grundbuchamt aus, dass die einjährige Einzugsfrist am 28. Februar 2018 abgelaufen sei. Innert dieser Frist hätten die Beschwerdeführenden die Möglichkeit gehabt, ein Fristverlängerungsgesuch zu stellen, was sie nicht gemacht hätten. Im vorliegenden Fall habe das Grundbuchamt gestützt auf den Kaufvertrag nicht erkennen können, dass die Liegenschaft renovationsbedürftig gewesen sei und daher eine Stundungsfrist von vier Jahren hätte gewährt werden können. Zudem hätten die Beschwerdeführenden vorliegend durchaus rechtzeitig einziehen können, wenn sie beim Wechsel der Fenster das korrekte Material verwendet hätten. Ausserdem schliesse der blosser Ersatz der Fenster einen rechtzeitigen Einzug per se nicht aus, da die Liegenschaft dadurch nicht unwohnbar werde.

5.

5.1 Formell angefochten ist die Verfügung des Grundbuchamtes vom 6. März 2020, mit der das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen worden ist. Aus der Begründung der Beschwerde ergibt sich, dass die Beschwerdeführenden im Wesentlichen argumentieren, die in der Stundungsverfügung festgesetzte Stundungsdauer sei fehlerhaft.

5.2 Die Stundungsverfügung ist eine Zwischenverfügung (vgl. E. 2.3 hiavor). Solche Verfügungen, die nicht die Zuständigkeit oder den Ausstand betreffen, sind nur unter besonderen Voraussetzungen selbständig anfechtbar (Art. 61 Abs. 2 und Abs. 3 VRPG). Dies entspricht im Übrigen auch der Rechtsmittelbelehrung auf der Stundungsverfügung, wonach eine gegen die Stundung gerichtete Beschwerde nur zulässig ist, wenn ein nicht wiedergutzumachender Nachteil besteht. Ist die Beschwerde nicht zulässig oder wurde von ihr kein Gebrauch gemacht, so ist die Zwischenverfügung durch Beschwerde gegen den *Endentscheid* anfechtbar, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirkt (Art. 61 Abs. 4 VRPG). Selbst wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 Abs. 3 VRPG erfüllt wären, um die Zwischenverfügung selbständig anzufechten, muss diese somit nicht sofort angefochten werden; den Adressatinnen und Adressaten steht insofern ein Wahlrecht zu (VGE 100.2019.115 vom 23.11.2020 E. 5.2 mit Hinweisen). Es ist somit zulässig, mit der Anfechtung der Stundungsverfügung zuzuwarten, bis das Grundbuchamt den *Endentscheid* über die Steuerbefreiung fällt.

5.3 Das Grundbuchamt stützte sich bei der Verfügung vom 6. März 2020 auf die von ihm verfügte Stundungsdauer von drei Jahren. Das Gesuch um Steuerbefreiung wies es ab, weil die Beschwerdeführenden nicht innert der einjährigen Einzugsfrist eingezogen sind. Somit wirkt sich die Stundungsverfügung auf die Endverfügung aus und kann zusammen mit dieser angefochten werden. Dieser Umstand hat auch zur Folge, dass die in der Stundungsverfügung festgesetzte Einzugsfrist nicht mangels Anfechtung rechtsbeständig geworden ist (VGE 100.2019.115 vom 23.11.2020 E. 5.2). Das Grundbuchamt hätte demnach beim *Endentscheid* über das Gesuch um Steuerbefreiung auch die in der Stundungsverfügung festgelegte Stundungsdauer überprüfen müssen. Sofern es dabei zum Schluss gekommen wäre, dass die Stundungsdauer in der Stundungsverfügung von Anfang an zu Unrecht nur auf drei statt auf vier

Jahre festgesetzt worden ist, hätte es das Gesuch um Steuerbefreiung auch unter diesem Aspekt prüfen müssen.

Weil die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde die in der Stundungsverfügung festgesetzte Stundungsdauer rügen, gilt diese als mitangefochten und muss im Rahmen der vorliegenden Beschwerde auf ihre Richtigkeit überprüft werden (VGE 100.2019.115 vom 23.11.2020 E. 5.3).

6.

6.1 Entscheidend für die Frage der Festlegung der Stundungsdauer ist die gesetzliche Regelung für die *Einzugsfrist*. Diese beträgt ein Jahr seit dem Grundstückserwerb, wenn die entsprechende Baute bereits besteht. Muss die Baute noch erstellt werden, hat der Bezug innert zweier Jahre zu erfolgen (Art. 11b Abs. 2 HG). Nach Praxis der Grundbuchämter wird die zweijährige Frist indes auch gewährt, wenn das Gebäude renoviert werden muss (VGE 100.2019.115 vom 23.11.2020 E. 3.3). Dies wird auch dadurch ersichtlich, dass auf dem Gesuchsformular das ankreuzbare Feld aufgeführt ist, welches anzukreuzen ist, wenn das als Hauptwohnsitz dienende Grundstück unüberbaut oder renovationsbedürftig ist.

Das auf dem Gesuchsformular aufgeführte ankreuzbare Feld kann nicht als Antrag der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers für eine bestimmte Stundungsdauer interpretiert werden. Mit dem Ankreuzen bzw. Nicht-Ankreuzen des Feldes wird vielmehr lediglich eine Angabe zum Sachverhalt gemacht, der für die Stundungsverfügung relevant ist. Auch beim Erlass der Stundungsverfügung gilt der Grundsatz, dass die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen feststellen (Art. 18 Abs. 1 VRPG).

6.2 Aus dem Kaufvertrag vom 3. Februar 2017 (mit Nachtrag vom 21. Februar 2017) geht nicht hervor, dass es sich um ein renovationsbedürftiges Grundstück handelt. Die Beschwerdeführenden stützten die Renovationsbedürftigkeit auf den Baustopp bzw. das Baubewilligungsverfahren, welches aufgrund der eingebauten Kunststofffenster in die denkmalgeschützte Liegenschaft ausgelöst worden ist. Die Beschwerdeführenden sind zunächst darauf hinzuweisen, dass nach einem allgemeinen Grundsatz niemand Vorteile aus seiner eigenen Rechtsunkenntnis ableiten kann (vgl. BGE 126 V 308 E. 2b mit Hinweisen). Die Beschwerdeführenden sind somit in ihrer Unkenntnis über die benötigte Baubewilligung und den daraus resultierenden Baustopp nicht zu schützen. Auch die Abweisung des Baubewilligungsgesuches vom 30. November 2017 aufgrund formeller und offenkundiger materieller Mängel ist nicht geeignet, die zweijährige Einzugsfrist zu rechtfertigen. Schlussendlich begründen die Beschwerdeführenden die Renovationsbedürftigkeit mit den sechs Fenstern, je drei im ersten und zweiten Stockwerk, die rückgebaut werden sollten. Es ist davon auszugehen, dass ein solcher Rückbau von sechs Fenstern nicht so gravierend ist, dass er den Einzug in das Gebäude um ein Jahr verlängert.

Folglich haben die Beschwerdeführenden keinen Anspruch auf eine Einzugsfrist von zwei Jahren ab Grundstückserwerb (Art. 11b Abs. 2 HG) und eine vierjährige Stundung der Handänderungssteuer. Wie oben ausgeführt, wird in der Praxis eine zweijährige Frist auch bei einer Renovationsbedürftigkeit des Gebäudes gewährt, was bereits über den Wortlaut von Art. 11b Abs. 2 HG hinausgeht, der bloss die Neuerstellung einer Baute erwähnt. Der Einbau neuer Fenster wie im vorliegenden Fall fällt nicht unter

die Renovationsbedürftigkeit. Die Stundungsverfügung des Grundbuchamtes vom 25. Oktober 2017 ist demnach nicht zu beanstanden.

7.

Die korrekte Stundungsfrist von drei Jahren ist am 28. Februar 2020 abgelaufen. Damit kann entschieden werden, ob die zweijährige Wohndauer erfüllt ist. Dieser Entscheid obliegt der DIJ als Beschwerdeinstanz, da im vorliegenden Fall keine Gründe vorliegen, welche es rechtfertigen würden, die Sache ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 72 Abs. 1 VRPG).

Art. 17a Abs. 1 HG bestimmt, dass die Erwerberin oder der Erwerber vor Ablauf der Stundung gemäss Art. 17 Abs. 2 HG gegenüber dem Grundbuchamt unaufgefordert den Nachweis zu erbringen hat, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden. Zudem sind sämtliche Beweismittel beizulegen. Im vorliegenden Fall ist die Stundungsverfügung mitangefochten (vgl. E. 5.3 hiervor). Weil die Beschwerde aufschiebende Wirkung hat (Art. 68 Abs. 1 VRPG), konnte die mitangefochtene Stundungsverfügung in Bezug auf die umstrittene Stundungsdauer keine Wirkungen entfalten.

Aus den eingereichten Hauptwohnsitzbestätigungen der Einwohnergemeinde D._____ vom 24. Februar 2020 geht hervor, dass die beiden Beschwerdeführenden am 21. Februar 2019 bzw. am 1. November 2018 in die auf dem erworbenen Grundstück bestehende Baute (D._____) eingezogen sind. Somit erfolgte die Hauptwohnsitzbegründung nicht innert einem Jahr seit Grundstückserwerb am 28. Februar 2017. Zudem ist es fraglich, inwiefern die Voraussetzung der zweijährigen, ununterbrochenen, persönlichen Wohnnutzung erfüllt ist, weil es sich um Miteigentumseinheiten handelt, die zwar je hälftig im Eigentum beider Beschwerdeführenden stehen, diese aber je nur von einem der Beschwerdeführenden bewohnt werden. Da der Einzug der Beschwerdeführenden nicht innert der Einzugsfrist von einem Jahr erfolgte, kann diese Frage offenbleiben.

8.

Schliesslich werfen die Beschwerdeführenden dem Grundbuchamt vor, dass es überspitzt formalistisch sei, die im Gesetz vorgesehene Frist nicht nachträglich zu gewähren.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung stellt nicht jede prozessuale Formstrenge einen überspitzten Formalismus dar. Prozessuale Formen sind unerlässlich, um die ordnungsgemässe Abwicklung des Verfahrens sowie die Durchsetzung des materiellen Rechts zu gewährleisten (BGE 134 II 244 E. 2.4.2 S. 248). Überspitzter Formalismus liegt nur vor, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften aufgestellt werden, ohne dass die Strenge sachlich gerechtfertigt wäre, wenn die Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder an Rechtsschriften überspannte Anforderungen stellt und damit dem Bürger den Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt (BGer 4A_281/2018 vom 12.9.2018, E. 3.2.1; vgl. auch BERNHARD WALDMANN, in Basler Kommentar, 1. Aufl. 2015, Art. 29 BV N. 30 f.).

Im vorliegenden Fall liegt kein überspitzter Formalismus vor, indem keine zweijährige Einzugsfrist gewährt wurde. Gesetzliche und behördliche Fristen dienen der ordnungsgemässen Abwicklung von Verfahren. Es ist zulässig, deren Nichteinhaltung mit Konsequenzen zu verbinden.

9.

Zusammenfassend kommt die DIJ zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt sind. Die Verfügung des Grundbuchamtes vom 6. März 2020 ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist deshalb abzuweisen.

10.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden die entstandenen Verfahrenskosten je zur Hälfte und unter solidarischer Haftbarkeit 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.

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

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

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.