



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.5733

## **Beschwerdeentscheid vom 5. August 2022**

### ***Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum***

- a *Der Beweis, dass der Hauptwohnsitz innert zweier Jahre begründet worden ist (Art. 11b Abs. 2 HstG), muss vor Ablauf der Stundungsfrist erbracht werden (Art. 17a Abs. 2 HG in der bis 31.3.2023 geltenden Fassung).*
- b *Dieser Beweis kann auch durch den Nachweis eines Umzugsunternehmens erbracht werden, dass der Umzug in die Liegenschaft rechtzeitig erfolgt ist.*

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

- a *La preuve que le domicile principal a été élu dans le bâtiment prévu dans un délai de deux ans (art. 11b, al. 2 LIMu) doit être fournie avant l'expiration du sursis (art. 17a, al. 2 LIMu dans la version en vigueur jusqu'au 31.3.2023).*
- b *Cette preuve peut également être apportée par un justificatif d'une entreprise de déménagement indiquant que l'emménagement dans le bâtiment prévu a eu lieu dans le délai requis.*

### **Sachverhalt**

#### **A.**

B:\_\_\_\_\_ kauften am 4. August 2016 das Grundstück B:\_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1000. Der Grundbucheintrag erfolgte am 9. September 2016. Zugleich stellten sie ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum.

Mit Verfügung vom 11. Oktober 2016 veranlagte das Grundbuchamt A:\_\_\_\_\_. (nachfolgend: Grundbuchamt) die Handänderungssteuer gestützt auf die eingereichte Selbstdeklaration im Betrag von Fr. 3'691.80 und stundete diese gleichzeitig für die Dauer von vier Jahren ab dem Datum des Grundstückerwerbs.

**B.**

Am 6. August 2020 reichten B:\_\_\_\_\_ den Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums im Hinblick auf die beantragte nachträgliche Befreiung von der gestundeten Handänderungssteuer (Formular 2b) und je eine Hauptwohnsitzbestätigung ein. Den Hauptwohnsitzbestätigungen ist zu entnehmen, dass B:\_\_\_\_\_ seit dem 1. Oktober 2018 Wohnsitz auf dem Grundstück Nr. 1000 begründet haben. B:\_\_\_\_\_ erklären in dem mit den Hauptwohnsitzbestätigungen eingereichten Schreiben, dass die Anmeldung bei der Einwohnergemeinde (EG) B:\_\_\_\_\_ erst im Oktober 2018 erfolgt sei, sie ihren Wohnsitz aber bereits seit September 2018 auf dem Grundstück Nr. 1000 begründet hätten, und hoffen würden, dass alle Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllt seien.

Mit den Verfügungen vom 25. August 2020 hob das Grundbuchamt die am 11. Oktober 2016 verfügte Stundung auf und wies das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab. Zugleich verfügte es, dass die gestundete Steuer von Fr. 3'691.80 sowie Zins und Gebühr zu bezahlen seien.

**C.**

Gegen die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 25. August 2020 erheben B:\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführende) am 30. August 2020 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Sinngemäss beantragen sie, die Verfügungen vom 25. August 2020 seien aufzuheben und ihnen sei die Steuerbefreiung der Handänderungsteuer zu gewähren. Ihrer Beschwerde legen die Beschwerdeführenden weitere Unterlagen bei, die den Einzug am 31. August 2018 in ihr Haus und somit die Begründung des Hauptwohnsitzes seit dem 1. September 2018 beweisen würden.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 2. Oktober 2020 beantragt das Grundbuchamt die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde vom 30. August 2020.

In ihrer Stellungnahme vom 11. November 2020 beantragen die Beschwerdeführenden, nun vertreten durch Rechtsanwalt D:\_\_\_\_\_, die Gutheissung ihrer Beschwerde, die Aufhebung der Verfügungen des Grundbuchsamts vom 25. August 2020, die Gewährung der beantragten Steuerbefreiung sowie die Zusprechung einer angemessenen Parteientschädigung.

Auf die Rechtschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen.

**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 Verfügungen des Grundbuchamtes vom 25. August 2020 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 angefochtenen Verfügungen beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

**2.**

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 Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt (Art. 16 und Art. 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 Art. 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.**

**3.1** Angefochten sind die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 25. August 2020, mit welchen die Stundung vom 11. Oktober 2016 aufgehoben und die Bezahlung der gestundeten Steuer von Fr. 3'961.80 samt Zins und Gebühr verfügt wird. Zur Begründung führt das Grundbuchamt aus, die Beschwerdeführenden hätten bis spätestens 9. September 2018 in das Haus auf dem Grundstück Nr. 1000 einziehen müssen. Die am 6. August 2020 eingereichten Hauptwohnsitzbestätigungen der EG B:\_\_\_\_\_ würden aber bescheinigen, dass die Beschwerdeführenden am 1. Oktober 2018 und somit nach Ablauf der Einzugsfrist ihren Hauptwohnsitz auf dem Grundstück Nr. 1000 begründet hätten. Die Beschwerdeführenden könnten nicht nachweisen, dass der Einzug vor der Anmeldung bei der Gemeinde erfolgt sei. Folglich seien die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt.

**3.2** In ihrer Beschwerde bringen die Beschwerdeführenden vor, sie seien bereits am 31. August 2018 in das Haus auf dem Grundstück Nr. 1000 eingezogen und würden seit diesem Zeitpunkt ununterbrochen dort wohnen. Die Anmeldung bei der Gemeinde sei erst Anfang Oktober 2018 erfolgt, weshalb die Hauptwohnsitzbestätigung falsch sei. Um den Nachweis der rechtzeitigen Hauptwohnsitzbegründung zu erbringen, reichen die Beschwerdeführenden mit ihrer Beschwerde weitere Unterlagen als Beweismittel ein. Dabei handelt es sich um das Übergabeprotokoll vom 28. August 2018, die Mailkorrespondenz über die Schlüsselübergabe, den Vertrag mit dem Umzugsunternehmen X:\_\_\_\_\_ GmbH einschliesslich dessen Bestätigung für den Umzug.

**3.3** Das Grundbuchamt hält dem entgegen, die nachträglich eingereichten Unterlagen seien nicht ausreichend, um den rechtzeitigen Einzug nachzuweisen. Die Schlüsselübergabe und das Übergabeprotokoll würden nur belegen, dass die Liegenschaft bezugsbereit gewesen sei. Es sei auch nicht ersichtlich, dass der Vertrag mit dem Umzugsunternehmen wie vereinbart vollzogen worden sei respektive der Umzug bzw. die Wohnsitznahme wie geplant stattgefunden habe.

**3.4** Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Stellungnahme vom 11. November 2020 vor, die Hauptwohnsitzbegründung müsse nicht zwingend durch Vorlage einer Wohnsitzbestätigung der Gemeinde nachgewiesen werden, auch andere Beweismittel seien zulässig. Der mit dem Umzugsunternehmen abgeschlossene Vertrag weise zweifelsfrei nach, dass der Umzug am 31. August 2018 stattgefunden habe. Mit ihrer Stellungnahme reichten die Beschwerdeführenden eine Rechnung bzw. Quittung nach, welche die Erfüllung des Vertrags unterstreichen solle. Auch ohne diese Rechnung bzw. Quittung sei der Beweis im Sinne des Regelbeweismasses erbracht worden. Das Grundbuchamt verletze die Beweismassanforderungen, weil es den Vertrag zwischen den Beschwerdeführenden und dem Umzugsunternehmen als nicht hinreichend ansehe. Mit Einreichung des Vertrages hätten die Beschwerdeführenden den Nachweis der rechtzeitigen Wohnsitzbegründung belegt, und sie seien ihrer Nachweispflicht nachgekommen. Es sei ausserdem unschädlich, dass der Umzugsvertrag und die restlichen Beweismittel von den Beschwerdeführenden erst mit der Beschwerde am 30. August 2020 beigebracht worden

seien. Solange die gewährte Stundungsfrist noch laufe, könnten Beweise noch im Beschwerdeverfahren vorgebracht werden. Den Beschwerdeführenden sei ausserdem eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

#### **4.**

**4.1** Nach Art. 17a Abs. 1 HG hat die Erwerberin oder der Erwerber 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. Der Nachweis der Voraussetzungen umfasst insbesondere, dass die steuerpflichtige Person dort ihren wirklichen Lebensmittelpunkt begründet hat. Die Anmeldung bei der Gemeinde stellt dafür grundsätzlich ein wichtiges Indiz dar (vgl. 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 [nachfolgend Vortrag], Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Es sind aber auch andere Beweismittel denkbar und zulässig. Dies kann auch dem Formular 2b entnommen werden. Auf diesem Formular besteht die Möglichkeit, das eingereichte Beweismittel anzukreuzen (aktuelle Wohnsitzbescheinigung oder andere), wobei mehrere Beweismittel eingereicht werden können.

Dem Vortrag kann weiter entnommen werden, dass die oder der Antragstellende verpflichtet ist, dem Grundbuchamt unaufgefordert das Vorliegen der Bedingungen für die Steuerbefreiung mit allen sachdienlichen Unterlagen nachzuweisen. Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen. Verpasst eine gesuchstellende Person die Frist, fällt die Stundung automatisch dahin, auch wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 11b HG an sich erfüllt wären (vgl. Vortrag, Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6).

Das Einhalten der Frist gemäss Art. 17a Abs. 1 HG stellt nebst den in Art. 11b HG erwähnten Voraussetzungen ein weiteres Kriterium für die nachträgliche Steuerbefreiung im Sinne von Art. 11a HG dar. Das bedeutet, dass selbst beim Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen nach Art. 11b HG die nachträgliche Steuerbefreiung nicht gewährt werden kann, wenn die Beweismittel zu spät eingereicht werden (vgl. Vortrag, Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Bei der Stundungsfrist im Sinne von Art. 17 Abs. 2 i.V.m. Art. 17a Abs. 1 HG handelt es sich um eine Verwirklichungsfrist, die als *lex specialis* dem Art. 25 VRPG vorgehen. Nach Ablauf der Stundung eingereichte Nachweise sind bei der Prüfung des Steuerbefreiungsgesuchs nicht zu berücksichtigen (vgl. VGE 100.2020.106 vom 26.5.2021 E. 4.2 und 4.5 je mit Hinweisen). Zur Wahrung einer Frist müssen Eingaben vor Ablauf der Frist der Behörde, der schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben werden (Art. 42 Abs. 1 und Abs. 2 VRPG).

Damit legt das Handänderungssteuergesetz fest, dass die Beweislast im Verfahren betreffend Stundung respektive nachträglicher Steuerbefreiung von den gesuchstellenden Personen zu tragen ist. Nach der allgemeinen Beweislastregel hat grundsätzlich diejenige Partei die Folgen der Beweislosigkeit eines Sachumstands zu tragen, die daraus Vorteile ableitet (vgl. Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]; BGer 2C\_58/2017 vom 23. Juni 2017, E. 2.2.2; BVR 2016 S. 5 E. 5.3, 2015 S. 301

E. 2.3, 2013 S. 497 E. 4.6, je mit Hinweisen; MICHEL DAUM, in Herzog/Daum (Hrsg.), Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 11). Der Beweis ist grundsätzlich erbracht, wenn die beurteilende Behörde nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sache überzeugt ist. Absolute Gewissheit ist nicht verlangt. Es ist vielmehr ausreichend, wenn die beurteilende Behörde keine ernsthaften Zweifel mehr hat oder allfällig noch bestehende Zweifel derart leicht erscheinen, dass vernünftigerweise nicht mehr mit dem Gegenteil zu rechnen ist (BGE 130 III 321, E. 3.2; ALEXANDRA JUNGO, Zürcher Kommentar, Beweislast, Art. 8 ZGB, 3. Aufl. 2018, N. 76 m.w.H.; MICHEL DAUM, a.a.O., Art. 19 N. 19).

**4.2** Unbestritten ist, dass die Grundbuchanmeldung am 9. September 2016 erfolgte, der Hauptwohnsitz nach Ablauf der Zweijahresfrist bis zum 9. September 2018 zu begründen war, und die Stundung bis zum 9. September 2020 gewährt wurde.

Laut den Hauptwohnsitzbestätigungen der EG B:\_\_\_\_\_ haben die Beschwerdeführende seit dem 1. Oktober 2018 ihren Hauptwohnsitz im Grundstück Nr. 1000 und somit verspätet begründet. Damit vermögen die Beschwerdeführenden die rechtzeitige Wohnsitzbegründung nicht zu beweisen.

Mit der Beschwerde vom 30. August 2020 reichen die Beschwerdeführenden weitere Unterlagen ein. Darunter befindet sich der Vertrag mit der X:\_\_\_\_\_ GmbH, der das Datum vom 27. August 2018 trägt und den 31. August 2018 als Umzugsdatum festhält. Als Einzugsadresse wird diejenige des Grundstücks Nr. 1000 (E:\_\_\_\_\_ in B:\_\_\_\_\_) aufgeführt. Weder der Vertrag noch äussere Umstände weisen auf ein ungültiges Zustandekommen oder eine nicht vertragsgemässe Erfüllung hin. Es bestehen keine ernsthaften Zweifel, dass der Vertrag nicht bzw. nicht richtig erfüllt worden ist. Zwischen Vertragsschluss und Erfüllung liegen wenige Tage, was zusätzlich für die termingerechte Erfüllung spricht. Dies wird auch durch die restlichen Unterlagen bekräftigt. Das Umzugsunternehmen bestätigt mit der E-Mail vom 27. August 2018 das vereinbarte Umzugsdatum. Zusätzlich sprechen auch das Übergabeprotokoll für das fertige Haus vom 28. August 2018 und die Mailkorrespondenz vom 29. August 2018, in der es u.a. um die Schlüsselübergabe geht, für den vertragsgemässen Umzug. Der Vertrag vom 27. August 2018 und die übrigen Unterlagen erbringen den nötigen Beweis, dass der Umzug am 31. August 2018 stattfand und der Wohnsitz rechtzeitig begründet worden ist. Es bestehen keine ernsthaften Zweifel an der vertragsgemässen Erfüllung bzw. rechtzeitigen Wohnsitzbegründung. Zusammen mit der Beschwerde wurden sie am 31. August 2020 und somit vor Ablauf der Stundungsfrist am 9. September 2020 der Post übergeben. Die Unterlagen sind rechtzeitig eingereicht worden und deshalb für die Beurteilung der nachträglichen Steuerbefreiung zu berücksichtigen.

Die Beschwerdeführenden reichen mit ihrer Stellungnahme vom 11. November 2020 die Rechnung bzw. Quittung des Umzugsunternehmens ein, die das Datum des 31. August 2018 trägt, und die den Beweis bekräftigen würde, dass der Umzug am 31. August 2018 stattgefunden hat und die Wohnsitzbegründung der Beschwerdeführenden rechtzeitig gewesen ist. Weil diese Eingabe nach dem Ablauf der Stundungsfrist, d.h. nach dem 9. September 2020, erfolgte, ist sie verspätet und kann nicht beachtet werden. Ihr kommt ohnehin keine eigenständige Bedeutung zu, weil die innerhalb der Stundungsfrist eingereichten Unterlagen in genügender Weise belegen, dass der Umzug am 31. August 2018 durchgeführt wurde. Die Wohnsitzbegründung erfolgte somit per 1. September 2018 und war damit rechtzeitig.

**5.**

Zusammenfassend kommt die DIJ zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung erfüllt sind. Das Grundbuchamt hat zu Unrecht die Gesuche um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und die Stundung aufgehoben. Die Verfügungen vom 25. August 2020 sind daher aufzuheben, und die Beschwerdeführenden werden im Betrag von Fr. 3'691.80 von der Handänderungssteuerpflicht befreit.

**6.**

**6.1** Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG).

**6.2** Die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden haben Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten durch das Grundbuchamt (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Gemäss Art. 104 Abs. 1 VRPG umfassen die Parteikosten den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand. Die Bemessung des Parteikostenersatzes richtet sich nach der Anwaltsgesetzgebung. Dabei ist stets der Aufwand zu berücksichtigen, der zur Interessenwahrung objektiv betrachtet gerechtfertigt ist. Im Beschwerdeverfahren beträgt das Honorar Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz (Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes [Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811]). Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 [KAG; BSG 168.11]).

Die Kostennote von Rechtsanwalt D:\_\_\_\_\_ gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Er macht ein Honorar (ohne Auslagen und Mehrwertsteuer) von Fr. 1'120.– für seine Bemühungen für die Vertretung von B:\_\_\_\_\_ geltend. Dazu kommen die Auslagen von Fr. 20.– sowie die Mehrwertsteuer auf dem Honorar und den Auslagen.

**Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:**

**1.**

**1.1** Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Verfügungen des Grundbuchamtes A:\_\_\_\_\_ vom 25. August 2020 werden aufgehoben.

**1.2** B:\_\_\_\_\_ werden für den Erwerb des Grundstücks B:\_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1000 im Betrag von Fr. 3'691.80 von der Steuerpflicht befreit. Das bestehende Grundpfandrecht in gleicher Höhe wird auf dem betroffenen Grundstück gelöscht.

**2.**

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

**3.**

Das Grundbuchamt A:\_\_\_\_\_ hat B:\_\_\_\_\_ für das Beschwerdeverfahren vor der Direktion für Inneres und Justiz einen Parteikostenersatz von insgesamt Fr. 1'227.80.– (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) auszurichten.