



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.8757

Beschwerdeentscheid vom 18. Oktober 2022

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

- a *Das Verschicken einer Erinnerung durch das Grundbuchamt, dass die Frist ablaufen werde, ist freiwillig. Der Beschwerdeführer kann sich nicht darauf berufen, die Erinnerung nicht erhalten zu haben.*
- b *Nachweise für die Steuerbefreiung sind vor Fristablauf einzureichen (Art. 17a Abs. 1 HG in der bis 31.3.2023 geltenden Fassung). Die frühere Praxis, dass die Einreichung bis zur Rechtskraft der Verfügung über die Befreiung möglich ist, galt nur, als das Grundbuchamt eine Nachfrist nach Fristablauf setzte.*
- c *Im vorliegenden Fall liegt keine Gleichbehandlung im Unrecht vor.*

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

- a *L'envoi d'un rappel par le bureau du registre foncier indiquant que le délai va expirer repose sur une base volontaire. Le recourant ne peut pas invoquer le fait de ne pas avoir reçu de rappel.*
- b *Les moyens de preuve pour l'exonération fiscale doivent être envoyés avant l'expiration du délai (art. 17a, al. 1 LIMu dans la teneur en vigueur jusqu'au 31.3.2023). La pratique antérieure selon laquelle l'envoi était possible jusqu'à l'entrée en force de la décision d'exonération ne s'appliquait que si le bureau du registre foncier fixait un délai supplémentaire après expiration du délai.*
- c *En l'espèce, il n'existe pas de droit à l'égalité de traitement dans l'illégalité.*

Sachverhalt

A.

A._____ erwarb am 8. November 2017 die Grundstücke Gbbl. Nr. 1000-1 und Nr. 2000-1. Zugleich stellte er ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum. Gestützt darauf stundete das Grundbuchamt Seeland (nachfolgend: Grundbuchamt) die Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 12'960.– für die Dauer von drei Jahren ab dem Datum des Grundstückserwerbs.

B.

Beim Grundbuchamt ging innert der Stundungsfrist kein Nachweis ein, wonach die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind bzw. zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden.

Mit Verfügung vom 10. Dezember 2020 hob das Grundbuchamt die Stundung auf und wies das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab. Zugleich verfügte es, dass die gestundete Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 12'960.– sowie Zins und Gebühr zu bezahlen sei.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 10. Dezember 2020 erhebt A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 16. Dezember 2020 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) und beantragt sinngemäss die Aufhebung der Verfügung. Der Beschwerde legt er den Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums im Hinblick auf die beantragte nachträgliche Befreiung von der gestundeten Handänderungssteuer (Formular 2b) sowie die Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde (EG) C._____ vom 14. Dezember 2020 bei.

Mit Schreiben vom 11. Januar 2021 weist das instruierende Rechtsamt der DIJ den Beschwerdeführer darauf hin, dass es das Verfahren nach einer ersten Beurteilung als aussichtslos erachtet. Mit Schreiben vom 22. Januar 2021, nun vertreten durch Notar und Rechtsanwalt B._____, führt der Beschwerdeführer verweisend auf seine gleichdatierte Eingabe an das Grundbuchamt aus, dass die Beschwerde nicht aussichtslos sei. Der Beschwerdeführer erklärt in seiner Eingabe vom 5. Februar 2021, dass er an der Beschwerde festhalte.

Das Grundbuchamt führt mit seiner Stellungnahme vom 2. März 2021 aus, dass es auf eine Beschwerdevernehmlassung verzichte und an seinen Ausführungen in der Verfügung vom 10. Dezember 2020 sowie im Schreiben vom 28. Januar 2021 an den Beschwerdeführer festhalte.

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

Die Direktion für Inneres und Justiz zieht in Erwägung:

1.

1.1 Nach 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 Verfügung des Grundbuchamtes vom 10. Dezember 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). Der Beschwerdeführer ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

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 Abs. 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 nach-

trägliche 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 ist die Verfügung des Grundbuchamtes vom 10. Dezember 2020. Darin hebt das Grundbuchamt die Stundung auf und verfügt, dass die Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 12'960.– zuzüglich Zins und Gebühr zu bezahlen sei. Zur Begründung führt das Grundbuchamt aus, dass ihm vor Ablauf der Stundungsfrist nachzuweisen sei, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind bzw. bis zum Ablauf der Stundungsfrist erfüllt sein werden. Das Grundbuchamt habe den Beschwerdeführer drei Monate vor Ablauf der Stundungsfrist schriftlich darauf aufmerksam gemacht, trotzdem sei kein entsprechender Nachweis innert Stundungsfrist beim Grundbuchamt eingegangen.

3.2 In seiner Beschwerde macht der Beschwerdeführer geltend, er habe vom Grundbuchamt vor Ablauf der Stundungsfrist kein Schreiben erhalten, welches ihn daran aufmerksam gemacht habe, innert Stundungsfrist den Nachweis der erfüllten Voraussetzungen zur Steuerbefreiung zu erbringen. Im Schreiben an das Grundbuchamt vom 22. Januar 2021 führt der Beschwerdeführer weiter aus, dass die materiellen Voraussetzungen der Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt seien. Er verweist auf eine Verfügung des Grundbuchamts vom 31. Oktober 2019 in einem anderen Fall, wonach ein Wohnsitznachweis, der nach Erlass der Stundungsaufhebungsverfügung, aber vor Eintritt der Rechtskraft derselben eingereicht werde, zur Aufhebung der Stundungsaufhebungsverfügung unter gleichzeitiger Gewährung der nachträglichen Steuerbefreiung führe. Da der Beschwerdeführer mit der Beschwerde die Wohnsitzbestätigung der EG C.____ und das Formular 2b eingereicht habe, laut welchen die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt seien, sei dies noch vor Eintritt der Rechtskraft erfolgt.

Vom Beschwerdeführer wird nicht bestritten, dass er die Unterlagen für den notwendigen Nachweis nicht innert der Stundungsfrist beim Grundbuchamt eingereicht hat.

Das Grundbuchamt hält weiterhin an seiner Verfügung vom 10. Dezember 2020 fest. Der vom Beschwerdeführer vorgebrachten Verfügung vom 31. Oktober 2019 hält das Grundbuchamt entgegen, dass diese zu einer Zeit ergangen sei, als das freiwillige Schreiben des Grundbuchamtes den Steuerpflichtigen jeweils nach abgelaufener Stundungsfrist zugestellt worden sei. Vorliegend könne sich der Beschwerdeführer nicht auf diese frühere Praxis berufen, da er das Erinnerungsschreiben vor Ablauf der Stundungsfrist erhalten habe.

3.3 Wie hiavor in E. 2 erwähnt, hat die Erwerberin oder der Erwerber nach Art. 17a Abs.1 HG gegenüber dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung unaufgefordert den notwendigen Nachweis für die Steuerbefreiung zu erbringen. Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen, sondern es ist an der steuerpflichtigen Person, dem Grundbuchamt unaufgefordert das Vorliegen der Bedingungen für die Steuerbefreiung mit allen sachdienlichen Unterlagen nachzuweisen, unter denen sie definitiv von der Steuer befreit werden soll (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 HG], Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Aufgrund ihrer Mitwirkungspflicht sind die steuerpflichtigen Personen zum Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung verpflichtet und dies auch ohne Aufforderung der Behörden (VGE 100.2020.106 vom 26.5.2021 E. 4.4 mit Hinweisen).

Das Einhalten der Frist gemäss Art. 17a Abs. 1 HG stellt neben 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. Dies ergibt sich sowohl aus dem Wortlaut von Art. 17a Abs. 1 HG als auch aus den Erläuterungen des Vortrags der Kommission des Grossen Rates (vgl. Vortrag HG, Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6).

3.4 Es ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer innert der Stundungsfrist keinen Nachweis beim Grundbuchamt eingereicht hat. Die mit der Beschwerde vom 16. Dezember 2020 eingereichte Hauptwohnsitzbestätigung der EG C.____ vom 14. Dezember 2020 und das Formular 2b sind verspätet eingereicht worden. Somit hat der Beschwerdeführer die Frist gemäss Art. 17a Abs. 1 HG verpasst. Daran vermag der Umstand, dass der Beschwerdeführer angeblich kein Erinnerungsschreiben vom Grundbuchamt erhalten hat, nichts zu ändern. Das Gesetz sieht nicht vor, dass das Grundbuchamt die steuerpflichtigen Personen, die ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung mit Stundung der Handänderungssteuer gestellt haben, vor Ablauf der Stundungsfrist auf den Fristablauf aufmerksam macht und ihnen in Erinnerung ruft, welche Unterlagen sie einreichen müssen. Diese Dienstleistung ist freiwillig, weshalb die steuerpflichtigen Personen daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten können. Steuerpflichtige können sich nicht darauf verlassen, dass vor der Abweisung des Gesuches um nachträgliche Steuerbefreiung eine Erinnerung an ihre Pflichten durch das Grundbuchamt erfolgt. Weil das Verschicken eines solchen Erinnerungsschreibens freiwillig ist, kann offenbleiben, ob das Grundbuchamt dieses versandt hat. Ob der Beschwerdeführer ein Erinnerungsschreiben vom Grundbuchamt erhalten hat oder nicht, ändert nichts an seiner Mitwirkungspflicht, den Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG dem Grundbuchamt unaufgefordert zu erbringen (vgl. Art. 17a Abs. 1 HG).

Somit ist die Aufhebung der Stundungsverfügung durch das Grundbuchamt nicht zu beanstanden. Hätte das Grundbuchamt die verspäteten Unterlagen trotz Fristablauf akzeptiert und die nachträgliche Steuerbefreiung gewährt (Art. 17a Abs. 2 HG), hätte es gesetzeswidrig gehandelt. Der Beschwerdeführer hat mit dieser Vorgehensweise rechnen müssen. Nach einem allgemeinen Grundsatz kann niemand Vorteile aus seiner eigenen Rechtsunkenntnis ableiten (vgl. BGE 126 V 308 E. 2b mit Hinweisen).

4.

4.1 Soweit der Beschwerdeführer mit dem Verweis in seiner Eingabe vom 22. Januar 2021 an die DIJ auf sein Schreiben an das Grundbuchamt vom 22. Januar 2021 die dort aufgeführten Rügen auch im Beschwerdeverfahren geltend machen möchte, ist dem folgendes entgegenzuhalten:

Die vom Beschwerdeführer erwähnte Verfügung vom 31. Oktober 2019 widerspricht Art. 17a Abs. 1 HG und der Rechtsprechung. Gemäss dem Verwaltungsgericht handelt es sich bei der Stundungsfrist um eine Verwirkungsfrist, mit deren Ablauf über ein Steuerbefreiungsgesuch definitiv entschieden wird, was aus Gründen der Rechtssicherheit und für den ordnungsgemässen Betrieb der Grundbuchämter von Bedeutung ist. Ein längeres Zuwarten ist nicht gerechtfertigt, nachdem der steuerpflichtigen Person mit der Stundungsfrist genügend Zeit gewährt wird, um den Nachweis des mindestens zweijährigen ununterbrochenen, persönlichen und ausschliesslichen Hauptwohnsitzes zu erbringen. Es entspricht dem klaren Willen des Gesetzgebers, dass das Grundbuchamt nach Ablauf der Stundung eingereichte Nachweise bei der Prüfung des Steuerbefreiungsgesuchs nicht berücksichtigt (vgl. VGE 100.2020.106 vom 26.5.2021 E. 4.2 mit Hinweisen). Dies wird auch daraus ersichtlich, dass der künftige Art. 17a Abs. 1 HG vorsehen wird, dass der Nachweis, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind, unaufgefordert innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundungsfrist erbracht werden kann (vgl. Vortrag des Regierungsrats vom 2.2.2022 zur Änderung des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG], Ziff. 4.2.3.4, S. 14). Diese Rechtsänderung erwiese sich als obsolet, wäre Art. 17a Abs. 1 HG in der geltenden Fassung im vom Beschwerdeführer geltend gemachten Sinn zu verstehen (vgl. VGE 100.2020.106 vom 26.5.2021 E. 4.3 mit Hinweisen). Der Anspruch auf Steuerbefreiung erlischt mit Fristablauf der Stundung nach Art. 17 Abs. 2 i.V.m. Art. 17a Abs. 1 HG (VGE 100.2020.106 E. 4.5 mit Hinweisen).

4.2 Soweit der Beschwerdeführer sinngemäss eine Gleichbehandlung mit der Verfügung vom 31. Oktober 2019 geltend macht, ist eine solche vorliegend nicht angezeigt.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf die gleichmässige Rechtsanwendung (Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Art. 10 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]) vor. Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, gibt den Bürgerinnen und Bürgern grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Ausnahmsweise und unter strengen Bedingungen wird jedoch im Rahmen des verfassungsmässig verbürgten Gleichheitssatzes ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht anerkannt. Die Gleichbehandlung im Unrecht setzt voraus, dass die zu beurteilende Fälle in den tatbestandserheblichen Sachverhaltselementen übereinstimmen, dass dieselbe Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Nur wenn eine Behörde nicht gewillt ist, eine bewusst geübte rechtswidrige Praxis aufzugeben, kann das Interesse an der Gleichbehandlung der Betroffenen dasjenige an der Gesetzmässigkeit überwiegen. Äussert sich die Behörde nicht über ihre Absicht, so ist anzunehmen, sie werde zu einer gesetzmässigen Praxis übergehen. Schliesslich dürfen keine überwiegenden Gesetzmässigkeitsinteressen oder Interessen Dritter bestehen. Eine falsche Rechtsanwendung in einem einzigen Fall oder in einigen wenigen Fällen begründet keinen Anspruch, ebenfalls abweichend von der Norm behandelt zu werden (vgl. BGer 1C_444/2014 vom 27.1.2015, E. 4.2; BVR 2013 S. 85 E. 8.1; VGE 100.2020.17 vom 28.5.2021 E. 6.2.2, 100.2017.199 vom 13.8.2018 E. 5.3.1 je mit Hinweisen).

Der Verfügung des Grundbuchamtes vom 31. Oktober 2019 ist zu entnehmen, dass das Grundbuchamt der steuerpflichtigen Person nach abgelaufener Stundungsfrist eine Mahnung zugestellt hat und ihr eine Nachfrist zur Einreichung der notwendigen Belege gesetzt hat. Demgegenüber ist dem Beschwerdeführer nach abgelaufener Stundungsfrist keine Mahnung zugestellt und keine Nachfrist zur Einreichung der notwendigen Dokumente durch das Grundbuchamt gesetzt worden. Es liegen damit zwei unterschiedliche Sachverhalte vor, womit die Voraussetzungen für eine Gleichbehandlung des Beschwerdeführers mit der Verfügung des Grundbuchamtes vom 31. Oktober 2019 nicht gegeben sind. Ausserdem hat das Grundbuchamt seine gesetzeswidrige Praxis aufgegeben.

Die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Praxis gemäss Verfügung des Grundbuchamts vom 31. Oktober 2019, wonach der nach Ablauf der Stundungsfrist, aber vor Eintritt der Rechtskraft der Aufhebungsverfügung erbrachte Nachweis zu berücksichtigen sei, ist nicht anwendbar.

5.

Zusammenfassend kommt die DIJ zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, da der Nachweis der erfüllten Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nicht rechtzeitig erbracht wurde. Die Verfügung des Grundbuchamtes vom 10. Dezember 2020 ist somit nicht zu beanstanden (vgl. Art. 17a Abs. 3 HG).

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist deshalb abzuweisen.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer die entstandenen 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.– festgelegt. 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. _____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.