



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: 2021.DIJ.2375

Beschwerdeentscheid vom 29. November 2022

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Es ist keine ausschliessliche Wohnnutzung, wenn sich in der Liegenschaft der Sitz einer GmbH befindet (Art. 11b Abs. 1 HstG). Daran ändert nichts, dass sich die Büros für Kundenkontakt in einem anderen Haus befinden.

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

Il n'y a pas d'utilisation exclusive à des fins d'habitation si une Sàrl a son siège à l'adresse du bien-fonds concerné (art. 11b, al. 1 LIMu). Le fait que les bureaux destinés aux contacts avec la clientèle se trouvent dans un autre bâtiment n'y change rien.

Sachverhalt

A.

Mit dem Eintrag ins Grundbuch wurde A. _____ am 5. Dezember 2018 Alleineigentümerin der Grundstücke B. _____ Gbbl. Nrn. 100-1 und 1000-10. Zusammen mit der Grundbuchanmeldung stellte sie am 4. Dezember 2018 beim zuständigen Grundbuchamt (nachfolgend: Grundbuchamt) ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstbenutztes Wohneigentum.

Gestützt auf die eingereichte Selbstdeklaration veranlagte das Grundbuchamt mit Verfügung vom 6. Mai 2019 die Handänderungssteuer auf Fr. 11'340.– und stundete diese gleichzeitig für die Dauer von

drei Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Am 17. Februar 2021 reichte A. _____ dem Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums datiert vom 17. Februar 2021 sowie eine Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde B. _____ vom 17. Februar 2021 ein.

Mit Verfügung vom 23. März 2021 hob das Grundbuchamt die Stundung auf und wies das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab. Zugleich auferlegte es A. _____ die gestundete Handänderungssteuer mit Zins und Gebühren im Gesamtbetrag von Fr. 12'388.45 zur Bezahlung.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 23. März 2021 erhob A. _____ am 24. März 2021 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Sie führt darin aus, dass sie den Sitz der C. _____ GmbH an ihre Wohnadresse am D. _____ 10 in E. _____ verlegte, da ihr die Post ein kostenloses Postfach an der Büroadresse am F. _____ 10 in B. _____ verwehrte. Sie beantragt sinngemäss, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und ihr sei die nachträgliche Steuerbefreiung zu gewähren.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 28. April 2021 beantragt das Grundbuchamt, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.

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 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 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 Beschwerdeführerin ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

1.3 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. 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 HG 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 ist vorliegend die Verfügung des Grundbuchamtes vom 23. März 2021. Darin hob das Grundbuchamt die Stundung der Handänderungssteuer auf. Der Beschwerdeführerin auferlegte es überdies die gestundete Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren, insgesamt ausmachend Fr. 12'388.45, zur Bezahlung. Zur Begründung führt das Grundbuchamt aus, die Beschwerdeführerin hätte die Grundstücke B._____ Gbbl. Nrn. 100-1 und 1000-10 während der zweijährigen Wohnsitzdauer nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt, weil sich an gleicher Adresse seit dem 20. April 2020 der Sitz der Firma C._____ GmbH befinde. Damit seien die gesetzlichen Voraussetzungen zur Gewährung der nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt.

3.2 Es ist vorliegend unbestritten, dass sich die Domiziladresse der C._____ GmbH am D._____ 10 in E._____ und somit auf den erworbenen Grundstücken B._____ Gbbl. Nrn. 100-1 und 1000-10 befindet. Strittig ist hingegen, ob eine Domiziladresse auf den erworbenen Grundstücken der ausschliesslichen Nutzung dieser Grundstücke zum Wohnzweck und damit den Voraussetzungen der Steuerbefreiung entgegenstehen.

4.

4.1 Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Büroräumlichkeit der C._____ GmbH befinde sich seit dem 1. August 2019 am F._____ 10 in B._____. Da ihr die Post ein kos-

tenloses Postfach an der Adresse der Büroräumlichkeit jedoch verweigert habe, sei sie gezwungen gewesen, als Adresse der Firma ihre Wohnadresse anzugeben. Daher habe sie den Sitz der Firma an ihren Wohnsitz am D._____ 10 in E._____ verlegt. Durch den Umstand, dass ihr die Post der Firma nach Hause gebracht werde, spare sie im Übrigen Zeit.

Das Grundbuchamt führt seinerseits aus, dass die ausschliessliche Wohnnutzung gemäss Art. 11b Abs. 1 HG jede andere Art der Nutzung der Liegenschaft ausschliessen würde. Bei Deckungsgleichheit zwischen der Liegenschaft und dem Sitz einer GmbH liege bereits keine ausschliessliche Wohnnutzung mehr vor. Das Grundbuchamt verweist dabei auf einen Entscheid der DIJ vom 20. Februar 2020 (DIJE 2019.JGK.6034 vom 20. Februar 2020, unter «<https://www.gba.dij.be.ch>» unter Grundbuch/Rechtliches/Beschwerdeentscheide [Stand 12. Januar 2022]).

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 Satz 2 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. Wenn ein Wohn- und Geschäftshaus erworben wird und der Erwerber Teile davon vermietet (unabhängig davon, 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 C._____ GmbH (CHE-100.100.100) nach dem Handelsregisterauszug am D._____ 10 in E._____ und damit an der Adresse der Liegenschaft Gbbl. Nrn. 100-1 und 1000-10. Die Gesellschaft bezweckt den Handel und die Vermittlung von Liegenschaften, Management und Bautreuhandchaft von Immobilienprojekten, Erwerb und Verwaltung von Anlagegütern sowie Abwicklung und Betreuung von Finanzgeschäften. Bereits aufgrund der Deckungsgleichheit zwischen der erworbenen Liegenschaft mit der Domiziladresse der C._____ GmbH liegt keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinne von Art. 11b Abs. 1 Satz 2 HG vor. Daran vermag auch das Vorbringen der Beschwerdeführerin, dass die

Post ihr ein kostenloses Postfach an der Adresse der Büroräumlichkeit verweigert habe, nichts zu ändern. Dem von der Beschwerdeführerin eingereichten Schreiben der Post vom 16. Juli 2019 ist zu entnehmen, dass die Beschwerdeführerin zum Preis von 240.00 Fr. jährlich ein Postfach Extra hätte nutzen können. Auch wenn am Rechtsdomizil der C._____ GmbH keine Kunden empfangen werden, wie von der Beschwerdeführerin vorgebracht wird, impliziert die Domiziladresse eine – wie auch immer geartete – Geschäftstätigkeit auf den strittigen Grundstücken. Die C._____ GmbH muss an der angegebenen Domiziladresse zumindest die Post entgegennehmen. Zudem ist aufgrund von Art. 117 Abs. 2 der Handelsregisterverordnung vom 17. Oktober 2007 (HRegV; SR 221.411) 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). Der Gesetzgeber des Kantons Bern wollte jedoch nur die ausschliessliche Wohnnutzung steuerlich begünstigen und keine Mischnutzung. Die Voraussetzungen gemäss Art. 11b Abs. 1 HG sind daher vorliegend nicht erfüllt.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegende Beschwerdeführerin 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._____ hat die auf den Erwerb der Grundstücke B._____ Gbbl. Nrn. 100-1 und 1000-10 entfallende Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 11'340.– zuzüglich 3 % Zins seit der Grundbuchanmeldung 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._____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4.

Parteikosten werden keine gesprochen.