



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.3531

Beschwerdeentscheid vom 27. April 2023

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Die Steuerbefreiung setzt voraus, dass der Erwerber bzw. die Erwerberin die Liegenschaft ausschliesslich zu eigenen Wohnzwecken nutzt oder mit Familienangehörigen darin wohnt. Vor diesem Hintergrund ist der Begriff «Familienmitglieder» indessen weit zu verstehen und umfasst auch familienähnliche Lebensgemeinschaften (insbesondere Konkubinat, Partnerschaften, Patchwork Familien). Voraussetzung für eine Steuerbefreiung ist in jedem Fall, dass die Lebensgemeinschaft auf unbestimmte und nicht auf absehbare Zeit eingegangen wurde und die Beteiligten eine enge persönliche und emotionale Beziehung zueinander haben. (...) Es ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführenden mit F._____ in einer Wohngemeinschaft leben, die als Lebensgemeinschaft und damit als Familie im Sinne der Ausführungen im Vortrag gilt und nicht als reine Zweckgemeinschaft zu qualifizieren ist (E. 3.4)

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

L'exonération fiscale nécessite que l'immeuble soit utilisé exclusivement à des fins d'habitation par la personne acquéreuse, seule ou avec des membres de sa famille. Dans ce contexte, le concept de «membres de la famille» doit être compris au sens large et inclut également les communautés de vie comparables à une famille (notamment le concubinage, les partenariats, les familles recomposées). Dans tous les cas, la condition à remplir pour une exonération fiscale est que la communauté de vie ait été conclue pour une durée indéterminée et non prévisible et que les personnes impliquées soient étroitement liées entre elles par des relations personnelles et émotionnelles. (...) Il faut partir du principe que les recourants vivent avec f._____ dans une communauté qui doit être considérée comme une communauté de vie et donc comme une famille au sens des explications fournies dans le rapport et non en tant que communauté purement «utilitaire» (c. 3.4).

Sachverhalt

A.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 28. September 2018 erwarben A.____ und B._____ die Grundstücke Gbbl. Nrn. 100 und 200 zu je hälftigem Miteigentum.

Am 15. März 2018 stellten A.____ und B._____ beim zuständigen Grundbuchamt ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum. Dabei wurde als Bemessungsgrundlage der Gesamtkaufpreis für beide Grundstücke in Höhe von Fr. 950'000.– angegeben. Mit Verfügung vom 27. März 2019 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer gestützt auf Fr. 950'000.– in Höhe von Fr. 17'100.– und stundete die Steuer im Umfang von Fr. 14'400.– für drei Jahre. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch auf das Grundstück Nr. 100 eingetragen.

B.

Am 20. Oktober 2020 reichten A.____ und B._____ beim Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie zwei Hauptwohnsitzbestätigungen der Einwohnergemeinde C._____ ein. Gemäss diesen haben A.____ und B._____ ihren Wohnsitz am 1. Oktober 2018 in der erworbenen Liegenschaft an der E._____-Strasse 10 (Grundstück Nr. 100) begründet.

Mit Schreiben vom 11. März 2021 gab das Grundbuchamt den Beschwerdeführenden die Möglichkeit, dazu Stellung zu nehmen, dass an gleicher Adresse während der zweijährigen Wohnsitzdauer eine Drittperson (F._____) gemeldet gewesen sei. Weiter sei gemäss Unternehmens-Identifikationsnummer (UID) Register an der Wohnadresse auch das Einzelunternehmen C._____, CHE-100.100.100 registriert.

Am 9. April 2021 nahmen A.____ und B._____ dazu Stellung und hielten fest, F._____ teile mit ihnen einen gemeinsamen Haushalt im Sinne einer Lebensgemeinschaft. Als Beilage reichten sie einen Untermietvertrag vom 27. Februar 2018 ein. Hinsichtlich der Einzelunternehmung hielten die Beschwerdeführenden fest, dass A._____ als Hobby drei Pferde halte und bei der Registrierung im A-Gate wohl eine Einzelunternehmen-Nummer erstellt worden sei. Die Pferde seien zu keinem Zeitpunkt zu Geschäftszwecken genutzt worden.

Mit Verfügung vom 26. April 2021 hob das Grundbuchamt Ziffer 2 der Stundungsverfügung auf legte B.____ und A._____ die gestundete Handänderungssteuer von Fr. 14'4000.– zuzüglich Zins und Gebühren zur Bezahlung unter solidarischer Haftung auf. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Ehegatten ihre Liegenschaft im entscheidenden Zeitraum nicht alleine bewohnt, sondern Räumlichkeiten an einen Untermieter vermietet hätten, was eine kommerzielle Nutzung darstelle. Offengelassen werden könne, ob das Bestehen eines Einzelunternehmens einen kommerziellen Zweck darstelle.

C.

Am 11. Mai 2021 haben A.____ und B._____ bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) eine Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamts vom 26. April 2021 eingereicht. Darin beantragen sie sinngemäss, die Verfügung sei aufzuheben und dem Antrag auf die nachträgliche Befreiung der gestundeten Handänderungssteuer sei stattzugeben.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 3. Juni 2021 beantragt das Grundbuchamt, die Beschwerde sei abzuweisen und die Verfügungen betreffend die Handänderungssteuer je vom 26. April 2021 seien zu bestätigen.

Die Beschwerdeführenden halten in ihrer Stellungnahme vom 27. Juni 2021 an den gestellten Anträgen fest und ergänzen ihre bisherige Begründung.

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 Handänderungssteuergesetzes vom 18. März 1992 (HStG; BSG 215.326.2) richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Art. 27 HStG 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 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 als Verfügungsadressaten durch die angefochtene Verfügung besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung. Sie sind 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. Art. 4 und Art. 5 HStG). 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 HStG).

Gestützt auf Art. 11a HStG 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 HStG).

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 HStG). Dabei muss der Hauptwohnsitz innert einem Jahr ab Grundstückserwerb in der entsprechenden Baute begründet werden, wenn diese bereits besteht. 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 HStG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden (Art. 17a Abs. 1 HStG). Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung gut (Art. 17a Abs. 2 HStG). 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 HStG).

3.

3.1 Angefochten ist die Verfügung vom 26. April 2021, mit der das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und die gestundete Steuer bezogen hat. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, dass an gleicher Adresse während der zweijährigen Wohnsitzdauer eine Drittperson (F._____) gemeldet gewesen sei. Weiter sei gemäss UID-Register an der Wohnadresse auch das Einzelunternehmen «C._____» (CHE-100.100.100) registriert. In seiner Vernehmlassung ergänzt das Grundbuchamt, dass die ausschliessliche Wohnnutzung vorliegend aufgrund der Vermietung eines Teils des Grundstücks und der daraus entstandenen Mieteinnahme von Fr. 1'000.– pro Monat verneint werde. Eine Prüfung des gemeinsamen Haushalts brauche daher nicht mehr vorgenommen werden. Erst wenn ein kommerzieller Zweck nicht ersichtlich gewesen wäre, hätte in einem zweiten Schritt geprüft werden müssen, ob ein gemeinsamer Haushalt vorliege.

Die Beschwerdeführenden halten dazu fest, F._____ teile mit ihnen einen gemeinsamen Haushalt im Sinne einer Lebensgemeinschaft. Es liege keine räumlich abgetrennte Wohneinheit und kein kommerzieller Zweck vor. Die Beschwerdeführenden hätten in D._____ ein Haus gemietet und dort eine Wohngemeinschaft gegründet. Die Verpflichtung der einzelnen Mitglieder sei vertraglich geregelt worden. F._____ habe während mehreren Jahren auch mit ihnen in der Wohngemeinschaft in D._____ gelebt. Als sie das Haus in C._____ gekauft hätten, habe sich F._____ dazu entschlossen, mitzukommen. In C._____ habe die Wohngemeinschaft neu organisiert werden müssen. Der erste Stock, bestehend aus Wohnzimmer/Esszimmer, Küche und WC, gehöre zur Wohngemeinschaft. F._____ habe hier sein Schlafzimmer. Im zweiten Stock sei das Schlafzimmer von Sven, A.____ und ihrem Sohn sowie ein für alle nutzbares Gästezimmer. Gekocht werde in der gemeinsamen Küche und gegessen im gemeinsamen Wohn-/Esszimmer. Das Einkaufen, das Kochen und das Putzen habe die Wohngemeinschaft fix aufgeteilt. F._____ sei zum Beispiel für das Essen am Mittwoch respektive zwei Mal pro Woche auch abends zuständig. Sein Zimmer sowie ein gemeinsam genutztes Bad reinige F._____ selbst. Er trage – wie jedes Mitglied eines gemeinsamen Haushaltes im Sinne einer Wohngemeinschaft – seinen Teil zum gemeinsamen Leben bei. Die Beschwerdeführenden würden schon viele Jahre gemeinsam mit F._____ in der gleichen Wohnung wohnen, seien jedoch dennoch froh, um klare schriftliche Abmachungen (Verträge). Der Vertrag zwischen F._____ und den Beschwerdeführenden sei ausgestellt worden, um die Bezahlung des Zimmers und die Mitbenutzung des gemeinsamen Wohnbereichs zu regeln. Von der monatlichen Zahlung sei die Nutzung sämtlicher Räumlichkeiten des Gebäudes, der Garage, des Gartens und des Pools sowie die Wartung und Pflege derer umfasst. Das monatliche Geld von F._____ werde zudem noch für Nahrungsmittel, Strom, Wasser,

Heizung, Gebäude-, Hausrats- und Haftpflichtversicherung, Haushaltsgeräte, Reparaturen etc. gebraucht. Die Beschwerdeführer bringen vor, es sei klar, dass sie sich nicht an F. _____ kommerziell bereichern, sondern dass er wie jedes Mitglied eines gemeinsamen Haushaltes im Sinne einer Wohngemeinschaft seinen Teil zum gemeinsamen Leben beitrage.

3.2 Im Mietvertrag vom 27. Februar 2018 zwischen den Beschwerdeführenden und F. _____ wird festgehalten, dass ein Schlafzimmer mit Ankleide inkl. Mitbenützung von Küche, Waschküche und Bad/Dusche seit dem 1. Oktober 2018 untervermietet und dafür ein Mietzins von Fr. 1'000.– monatlich vereinbart wird. Dieser setzt sich zusammen aus einem monatlichen Mietzins von Fr. 700.– und aus Pauschalbeträgen für Heizkosten, Elektrizität, Radio/TV und Entsorgungsgebühren. Der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Mietdauer abgeschlossen und ist mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten kündbar.

Nachfolgend ist daher zu prüfen, ob vorliegend trotz der Untermiete eines Zimmers an eine Drittperson von einer ausschliesslichen Wohnnutzung der Beschwerdeführenden im Sinne von Art. 11b Abs. 1 HStG ausgegangen werden kann.

3.3 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 (Art. 11b Abs. 1 HStG).

Der Sinn 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 (statt vieler BVR 2013 S. 151 E. 3.3 mit Hinweisen).

Dem Vortrag der vorberatenden Kommission des Grossen Rates ist zu Art. 11b Abs. 1 HStG das Folgende zu entnehmen: «Der Erwerber muss das ganze Grundstück als Wohneigentum selbst nutzen. Das bedeutet, dass der Erwerb eines Mehrfamilienhauses, in dem der Erwerber bloss eine oder mehrere Wohnungen selbst bewohnt, nicht steuerbefreit ist. Dasselbe gilt, wenn ein Wohn- und Geschäftshaus erworben wird. Wohnt der Erwerber darin und vermietet er Teile desselben (Geschäfts- und/oder Wohnräume), liegt keine vollumfängliche Selbstbewohnung vor. [...] Die Steuerbefreiung gilt ausschliesslich für selbst bewohntes Wohneigentum, nicht aber dann, wenn auf demselben Grundstück Geschäftsräume mitbenutzt werden oder andere Personen (auch Angehörige) in einer anderen Wohneinheit wohnen. [...] Der Eigentümer oder die Eigentümerin muss persönlich darin wohnen; selbstverständlich dürfen in dieser vom Eigentümer bewohnten Einheit auch andere Personen (Familienmitglieder) wohnen» (Vortrag der vorberatenden Kommission des Grossen Rates zum direkten Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer», Gesetz betreffend die Handänderungssteuer, Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage Nr. 17, S. 5).

3.4 Der Sinn und Zweck der Bestimmung ist damit die Förderung des selbstbewohnten Wohneigentums. Jedoch ist die Steuerbefreiung im Hinblick auf die Begrenzung der Mindereinnahmen bewusst streng ausgestaltet (vgl. VGE 100.2020.137 vom 26.05.2021 E. 4.1.3; BVR 2020 S. 493 E. 4.2). Die nachträgliche Steuerbefreiung soll nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers daher auch nur denjenigen Erwerberinnen und Erwerbern gewährt werden, die das erworbene Grundstück vollumfänglich

selbst bewohnen – oder aber eine sachenrechtliche Aufteilung durch die Bildung von Stockwerk- oder Miteigentum vornehmen und eine solche Einheit vollständig selbst bewohnen.

Wie unter Ziffer 3.3 erwähnt setzt die Steuerbefreiung voraus, dass der Erwerber bzw. die Erwerberin die Liegenschaft ausschliesslich zu eigenen Wohnzwecken nutzt oder mit Familienangehörigen darin wohnt. Vor diesem Hintergrund ist der Begriff «Familienmitglieder» indessen weit zu verstehen und umfasst auch familienähnliche Lebensgemeinschaften (insbesondere Konkubinat, Partnerschaften, Patchwork Familien). Voraussetzung für eine Steuerbefreiung ist in jedem Fall, dass die Lebensgemeinschaft auf unbestimmte und nicht auf absehbare Zeit eingegangen wurde und die Beteiligten eine enge persönliche und emotionale Beziehung zueinander haben. Demgegenüber kann keine Steuerbefreiung gewährt werden, wenn eine Wohngemeinschaft nicht als Lebensgemeinschaft in diesem Sinne, sondern vielmehr als Zweckgemeinschaft zu qualifizieren ist, bei welcher Kostenüberlegungen (und damit kommerzielle Interessen) im Vordergrund stehen oder zumindest mitentscheidend sind. Auf eine Wohngemeinschaft als reine Zweckgemeinschaft lässt dabei schliessen, wenn Teile des Grundstücks Drittpersonen entgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn detaillierte Mietverträge auf bestimmte Zeit oder auf unbestimmte Zeit zu einem fixen monatlichen Mietzins mit einem Kündigungs-termin und einer Kündigungsfrist abgeschlossen werden. Auch die Vermietung von mehreren Räumen an verschiedene Drittpersonen mit separaten Verträgen stellt ein Indiz dafür dar, dass wirtschaftliche und damit kommerzielle Überlegungen für die Gründung einer Wohngemeinschaft im Vordergrund stehen. Schliesslich sind die Zuweisung bestimmter Zimmer zum ausschliesslichen Gebrauch Hinweise darauf, dass es sich nicht um eine Lebensgemeinschaft handelt. Hingegen bilden Elemente wie gemeinsame Beiträge an Haushaltkosten (pauschal oder nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und nicht berechnet nach Intensität der Benutzung des Grundstücks), gemeinsames Budget der Haushaltausgaben, gegenseitige Unterstützung und Fürsorge in täglichen Aufgaben Indizien für eine Lebensgemeinschaft, die eine Befreiung von der Handänderungssteuer rechtfertigen (DIJE 2020.DIJ.4406 vom 9.9.2021, E. 4.3 <https://www.gba.dij.be.ch>» unter Grundbuch/ Rechtliches/Beschwerdeentscheide [Stand 26. September 2022]).

3.5 Im vorliegend zu beurteilenden Fall liegt zwar ein Vertrag mit einer Kündigungsfrist vor. Das ändert nichts daran, dass der Wohnpartner jederzeit ausziehen kann, auch wenn er noch längere finanzielle Verpflichtungen hat. Nicht anders ist es beim klassischen Familienmodell, bei dem ein Partner die Wohnung verlässt. Auch hier bestehen die finanziellen Verpflichtungen in der Regel noch weiter.

Demgegenüber weisen mehrere Indizien auf eine familienähnliche Lebensgemeinschaft hin: So sind F._____ - ausser seinem eigenen Schlafzimmer mit Ankleide - keine Zimmer zum ausschliesslichen Gebrauch zugewiesen. Im Gegenteil hält der Mietvertrag ausdrücklich fest, dass er sämtliche Wohnbereiche mitbenützen kann. Zudem leben die Beschwerdeführenden und F._____ bereits seit mehreren Jahren in einer Wohngemeinschaft und sie haben trotz dem Umzug ins neu erworbene Eigenheim der Beschwerdeführenden an dieser Gemeinschaft festgehalten. Dies spricht für eine enge persönliche und emotionale Beziehung zwischen den Beschwerdeführenden und F._____. Aus den Akten ergibt sich weiter, dass die täglichen Aufgaben (putzen, kochen und einkaufen) gemeinschaftlich verrichtet, indem jeder ein bis zweimal pro Woche für das Essen zuständig ist und das gemeinsame Bad jeweils durch F._____ geputzt wird. Dies weist auf gegenseitige Unterstützung in den täglichen Aufgaben hin. – Vor diesem Hintergrund ist deshalb davon auszugehen, dass die Beschwerdeführenden mit F._____ in einer Wohngemeinschaft leben, die als Lebensgemeinschaft und damit als Familie im Sinne der Ausführungen im Vortrag gilt und nicht als reine Zweckgemeinschaft zu qualifizieren ist. Die

DIJ gelangt deshalb zum Schluss, dass der Mietvertrag mit F._____ steht damit einer Steuerbefreiung nicht entgegen, womit die Beschwerde in diesem Punkt begründet ist.

4.

4.1 Es bleibt damit zu prüfen, ob die A._____ zugewiesene UID-Nummer ohne weiteres auf eine gewerbsmässige Nutzung der Liegenschaft geschlossen werden kann.

Die Beschwerdeführenden weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sie die Pferde als Hobby halten und keine Gewerbe damit verbunden ist.

4.2 Das Bundesgesetz vom 18. Juni 2010 über die Unternehmens-Identifikationsnummer (UIDG; SR 431.03) statuiert in Art. 3 Abs. 1 Bst. c Ziff. 6, dass alle Unternehmen und Personen, die der Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Tierseuchen-, Tierschutz- oder Lebensmittelgesetzgebung unterworfen sind und zu administrativen Zwecken identifiziert werden müssen, als UID-Einheit gelten und daher eine UID zugewiesen erhalten (Art. 4 UIDG). Aus Art. 1 Abs. 3 der Verordnung vom 26. Januar 2011 über die Unternehmens- Identifikationsnummer (UIDV; SR 431.031) in Verbindung mit Art. 7, Art. 18a und Art. 21 der Tierseuchenverordnung vom 27. Juni 19953 (TSV; SR 916.401) ergibt sich, dass auch eine natürliche Person, die Pferde hält, eine unter Art. 3 Abs. 1 Bst. c Ziff. 6 UIDG fallende UID-Einheit darstellt, auch wenn sie die Kriterien dieser Bestimmung nicht erfüllt.

4.3 Damit kann allein auf die Tatsache, dass für die Pferdehaltung der Beschwerdeführenden eine UID-Nummer vergeben wird, nicht geschlossen werden, dass eine gewerbsmässige Tätigkeit vorliegt.

Aus den Ausführungen und den von den Beschwerdeführenden eingereichten Unterlagen ergibt sich, dass die Pferdehaltung nicht gewerbsmässig erfolgt, sondern dass die Beschwerdeführenden sie als Hobby betreiben. Hinweise auf einen gewerblichen Zweck der Nutzung des Grundstücks Nr. 100 finden sich nicht. Die Beschwerde erweist sich auch insoweit als begründet und ist damit gutzuheissen.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 und Abs. 2 i.V. mit Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG).

Ersatzfähige Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Stundungsverfügung vom 27. September 2019 und die Verfügung vom 26. April 2021 werden aufgehoben.

A.____ und B._____ werden für den Erwerb des Grundstücks Gbbl. Nr. 100 von der Steuerpflicht befreit. Das bestehende Grundpfandrecht im Betrag von Fr.14'400.– wird gelöscht.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.