



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.4477

Beschwerdeentscheid vom 22. September 2022

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

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). Stellt die Erwerberin oder der Erwerber eine Wohneinheit auf dem von ihr oder ihm erworbenen Grundeigentum Dritten gegen ein Entgelt zur Verfügung, wird das Grundstück durch die Erwerberinnen und Erwerber nicht mehr ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt (E. 4.2).

Impôt sur les mutations: logement destiné à l'usage personnel

L'impôt qui a fait l'objet d'un sursis n'est pas perçu lorsque l'immeuble sert de domicile principal à la personne acquéreuse, laquelle doit l'utiliser personnellement pendant au moins deux ans, sans interruption et exclusivement à des fins d'habitation (art. 11b, al. 1 LIMu). Si cette personne met à la disposition de tiers, contre rémunération, un logement situé sur l'immeuble dont elle a fait l'acquisition, elle ne l'utilise plus exclusivement à des fins d'habitation (c. 4.2).

Sachverhalt

A.

Mit Kaufvertrag vom 13. September 2018 erwarben die Ehegatten A. _____ das Grundstück B. _____ Gbbl. Nr. 1000 als einfache Gesellschaft zu Gesamteigentum. Zusammen mit der Grundbuchanmeldung stellten A. _____ am 5. Oktober 2018 beim

Grundbuchamt (nachfolgend: Grundbuchamt) ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 1. März 2019 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 28'620.– und stundete die Steuer im Umfang von Fr. 14'400.– 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 reichten A. _____ dem Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie je eine Hauptwohnsitzbestätigung der Stadt C. _____ vom 16. Februar 2021 ein. Mit Schreiben vom 27. April 2021 ersuchte das Grundbuchamt A. _____ zum Umstand Stellung zu nehmen, dass gemäss dem Gemeinderegister während der zweijährigen Wohnsitzdauer an der Adresse des erworbenen Grundstücks weitere Personen in einer anderen Wohneinheit wohnhaft gewesen sein sollen.

In ihrer Stellungnahme vom 4. Mai 2021 bestätigten A. _____, dass zuerst D. _____ und dann E. _____ bei ihnen in einem kleinen Studio im Dachgeschoss gewohnt haben. E. _____ sei per 30. April 2021 ausgezogen, womit das Studio nun leer stehe.

Mit Verfügungen vom 3. Juni 2021 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 1. März 2019 auf und legte A. _____ die gestundete Handänderungssteuer von Fr. 14'400.– samt Zins und Gebühren zur Bezahlung auf.

C.

Gegen die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 3. Juni 2021 erheben A. _____ am 24. Juni 2021 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Sie beantragen darin sinngemäss, dass die Handänderungssteuer im Verhältnis der Wohnfläche des Studios zur Gesamtwohnfläche veranlagt werde. Sie führen zudem aus, dass aus ihrer Sicht die konkreten Umstände und die Verhältnismässigkeit zu wenig berücksichtigt worden seien.

In seiner Vernehmlassung vom 12. Juli 2021 beantragt das Grundbuchamt, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen und die Verfügungen betreffend die Handänderungssteuer seien zu bestätigen.

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 vorliegenden Beschwerde gegen die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 3. Juni 2021 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.

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. 4 und 5 HG). Die Steuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt (Art. 16 und 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 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 vorliegend die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 3. Juni 2021. Das Grundbuchamt hob darin die Stundungsverfügung vom 1. März 2019 auf und verfügte, dass die gestundete Handänderungssteuer von Fr. 14'400.– zuzüglich Zins und Gebühr zu bezahlen sei. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, es seien an der Adresse des erworbenen Grundstücks während der zweijährigen Wohnsitzdauer zwei Drittpersonen (D. _____ und E. _____) gemeldet gewesen. Damit sei nicht das ganze Grundstück während der zweijährigen Wohnsitzdauer von den Beschwerdeführenden ausschliesslich selbst genutzt, sondern das Studio im Dachgeschoss Dritten zur Nutzung überlassen worden. Eine sachenrechtliche Aufteilung sei nicht erfolgt. Folglich seien die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt. In seiner Vernehmlassung führt das Grundbuchamt ergänzend aus, dass der finanzielle Beitrag der Drittpersonen nach ständiger Praxis der ausschliesslichen Wohnnutzung und somit der nachträglichen Steuerbefreiung entgegenstehe.

3.2 Es ist unbestritten, dass während der zweijährigen Wohnsitzdauer D. _____ und E. _____ nacheinander das Studio im Dachgeschoss des erworbenen Grundstücks B. _____ Gbbl. Nr. 1000 bewohnt haben.

Die Beschwerdeführenden führen dazu zusammengefasst aus, dass beide im Studio wohnhaft gewesenen Drittpersonen aus ihrem persönlichen Umfeld stammen würden und sich an den Neben- und Lebenshaltungskosten beteiligt hätten. Dies sei mit einem Au-Pair in der Familie oder der Situation zu vergleichen, in der ein Familienangehöriger temporär zuhause betreut wird. Die Bestimmungen zur Selbstnutzung im Handänderungssteuergesetz habe ihre Situation nicht im Fokus gehabt und deshalb auch nicht ahnden wollen. Ferner nehme die Studiofläche nur einen zu vernachlässigenden Anteil an der Gesamtliegenschaftsfläche ein. Es habe sich zudem nur um eine geringfügige und temporäre Mitnutzung durch Drittpersonen gehandelt. Die gesetzlichen Anforderungen an die Selbstnutzung seien daher gegeben. Ausserdem werde nicht zwischen einer vollständigen, auf Rendite ausgelegten Drittvermietung und der Zurverfügungstellung eines kleinen Studios ohne Gewinnerwirtschaftung unterschieden. Die Handänderungssteuer führe dadurch zu einem effektiven Vermögensentzug, was einer nicht verhältnismässigen Sanktionierung gleichkomme. Die Beschwerdeführenden stellen abschliessend den Antrag, die Handänderungssteuer sei nur im Verhältnis der Wohnfläche des Studios zur Gesamtfläche des erworbenen Grundstücks zu veranlagern.

4.

4.1 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».

Dem Vortrag der vorberatenden Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 zum direkten Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer», Gesetz betreffend die Handänderungssteuer (nachfolgend: Vortrag), sind folgende Ausführungen zu Art. 11b Abs. 1 HG 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 somit 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. Anders ist in diesen Fällen bloss zu entscheiden, wenn vor dem fraglichen Eigentumsübergang auf dem fraglichen Grundstück Stockwerkeigentum begründet wurde und der Erwerber eine solche Einheit vollständig selbst bewohnt» (Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage Nr. 17, Erläuterungen zu Art. 11b Abs. 2, S. 5). Der Sinn und Zweck der Bestimmung ist somit die Förderung des selbstbewohnten Wohneigentums. Die nachträgliche Steuerbefreiung soll nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers aber 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.

4.2 Auf dem Grundstück B._____ Gbbl. Nr. 1000 befinden sich unbestrittenermassen zwei separate Wohneinheiten. Das Studio im Dachgeschoss wurde während der Stundungsfrist von Dritten bewohnt, welche sich an den Neben- und Lebenshaltungskosten beteiligt haben. Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführenden ist nach dem Willen des Gesetzgebers eine Steuerbefreiung ausgeschlossen, wenn Drittpersonen in einer anderen Wohneinheit, aber auf derselben Parzelle wohnen wie die erwerbenden Personen. Es ist dabei unerheblich, ob es sich bei den Drittpersonen um Angehörige oder um fremde Personen handelt. Die Steuerbefreiung setzt eine vollumfängliche Selbstbewohnung des erworbenen Grundstücks voraus. Wird auch nur ein – wenn auch im Vergleich zur Fläche des gesamten Grundstücks – kleines Studio Dritten gegen ein Entgelt zur Verfügung gestellt, wird das Grundstück durch die Erwerberinnen und Erwerber nicht mehr ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt. Vorliegend haben die Beschwerdeführenden damit nicht das ganze Grundstück während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt. Gemäss dem Auszug aus dem Grundstückdaten-Informationssystem des Kantons Bern (GRUDIS) wurde das Grundstück B._____ Gbbl. Nr. 1000 weder in Mit- noch in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Dem Auszug lässt sich auch nicht entnehmen, dass eine räumliche Ausscheidung der Wohnobjekte des Gebäudes mit Sondernutzungsrechten durch ein Nutzungs- und Verwaltungsreglement erfolgt ist. Die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung sind damit vorliegend nicht erfüllt. Die Beschwerdeführenden haben ausserdem für das gesamte Grundstück die Steuerbefreiung beantragt. Eine anteilmässige Erhebung der Handänderungssteuer ist somit ausgeschlossen. Sie wäre

im Übrigen nur dann möglich, wenn das Studio sachenrechtlich als separate Einheit ausgeschieden worden wäre.

4.3 Der Auffassung der Beschwerdeführenden, das Grundbuchamt habe vorliegend den Grundsatz der Verhältnismässigkeit ausser Acht gelassen, kann nicht gefolgt werden. Eine Befreiung von der Handänderungssteuer kann nur denjenigen Erwerbenden eines Grundstückes gewährt werden, welche die Voraussetzungen nach Art. 11b Abs. 1 HG erfüllen; für eine Prüfung der Verhältnismässigkeit besteht kein Raum. Der Gesetzgeber hat die Steuerbefreiung bewusst streng ausgestaltet. Er wollte nur Erwerber und Erwerberinnen von vollumfänglich selbst bewohnten und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt Grundstücken von der Handänderungssteuer befreien und damit privilegieren (vgl. E. 4.2 hiavor). Es ist damit für die Steuerbefreiung unerheblich, ob das gesamte Grundstück oder bloss eine von mehreren Wohnungen vermietet oder durch Dritte bewohnt wird (vgl. Vortrag, S. 5). Es stand den Beschwerdeführenden ausserdem frei, eine sachenrechtliche Aufteilung durch die Bildung von Stockwerk- oder Miteigentum vorzunehmen oder keine Drittperson während der Stundungsfrist im Studio wohnen zu lassen.

4.4 Zusammenfassend kommt die DIJ zum Schluss, dass die Beschwerdeführenden die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung nach Art. 11b Abs. 1 HG nicht erfüllen. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden 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.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz in Höhe von pauschal Fr. 2'000.– werden A. _____ zur Bezahlung auferlegt unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 1'000.–. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.

Kanton Bern
Canton de Berne