



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: 2022.DIJ.295

## **Beschwerdeentscheid vom 15. November 2022**

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

*Die ausschliessliche Wohnnutzung gemäss Art. 11b Abs. 1 HG schliesst jede andere Art der Nutzung des Grundstücks aus (E. 5.1). Gemäss Art. 9 ZGB gilt der volle Beweis für die im Handelsregister eingetragenen Tatsachen, solange nicht die Unrichtigkeit des Inhalts nachgewiesen ist. Die Beschwerdeführenden konnten nicht beweisen, dass das Rechtsdomizil der C.\_\_\_\_\_ GmbH im Handelsregister versehentlich an der Wohnadresse eingetragen wurde. Nach Art. 117 Abs. 2 HRegV ist 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 und wo ihr Mitteilungen aller Art zugestellt werden können. Folglich mussten die Beschwerdeführenden zumindest die Post für die C.\_\_\_\_\_ GmbH an ihrer Wohnadresse entgegennehmen, was als geschäftliche Nutzung des Grundstücks zu werten ist (E. 5.2).*

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

*L'utilisation exclusive à des fins d'habitation conformément à l'article 11b, alinéa 1 LIMu exclut toute autre forme d'utilisation de l'immeuble (c. 5.1). Conformément à l'article 9 CC, le registre du commerce fait foi des faits qui y sont inscrits tant que leur inexactitude n'est pas prouvée. Les personnes recourantes n'ont pas pu prouver que le domicile de C.\_\_\_\_\_ Sàrl avait été inscrit par erreur à l'adresse de leur domicile dans le registre du commerce. Selon l'article 117, alinéa 2 ORC, dans le cas d'une adresse de domicile indiquée au registre du commerce sans adresse de domiciliation, on peut partir du principe que la société dispose à cette adresse d'un local qui constitue le centre de son activité administrative et où des communications de*

*toute nature peuvent lui être adressées. Par conséquent, les personnes recourantes devaient au moins recevoir le courrier pour C.\_\_\_\_\_ Sàrl à l'adresse de leur domicile, ce qui doit être considéré comme un usage professionnel de l'immeuble (c. 5.2).*

## **Sachverhalt**

### **A.**

A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ erwarben das Grundstück I.\_\_\_\_\_ 2 (I.\_\_\_\_\_ ) Gbbl. Nr. 1000 am 4. Januar 2019 (Eigentumsübergang) zu je 1/2 im Miteigentum. Beim Grundstückerwerb stellten sie ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum beim Grundbuchamt. Mit Verfügungen vom 4. Juni 2019 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer für A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ je in der Höhe von Fr. 8'550.– und stundete diese je im Umfang von Fr. 7'200.– für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückerwerbs. Im Umfang der gestundeten Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

### **B.**

Am 22. November 2021 erklärten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ gegenüber dem Grundbuchamt das Vorliegen der Voraussetzungen zum Erlass der bisher gestundeten Handänderungssteuer. Als Beweismittel reichten sie je eine Hauptwohnsitzbestätigung ein.

Mit Verfügungen vom 9. Dezember 2021 wies das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab und hob die Stundungsverfügungen vom 4. Juni 2019 auf. Gleichzeitig auferlegte das Grundbuchamt A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ die Bezahlung der gestundeten Steuer von insgesamt Fr. 14'400.– samt Zins und Gebühr anteilig unter solidarischer Haftung.

### **C.**

Gegen die Verfügungen des Grundbuchamts vom 9. Dezember 2021 erheben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 7. Januar 2022 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Sie beantragen die Aufhebung der beiden Verfügungen vom 9. Dezember 2021.

In seiner Vernehmlassung vom 1. Februar 2022 beantragt das Grundbuchamt die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde vom 7. Januar 2022 und die Bestätigung der beiden Verfügungen vom 9. Dezember 2021.

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

**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), sofern das Handänderungssteuergesetz nichts Abweichendes bestimmt. Art. 27 HG enthält für Verfügungen der Grundbuchämter über die nachträgliche Steuerbefreiung keine Rechtspflegebestimmung. Gemäss 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 Grundbuchamts 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 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.

Als Grundstückserwerb gilt dabei der Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch (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, Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage Nr. 17, Erläuterungen zu Art. 11b Abs. 2, S. 5; nachfolgend Vortrag).

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.

Angefochten sind vorliegend die beiden Verfügungen des Grundbuchamts vom 9. Dezember 2021. Darin hebt das Grundbuchamt die Stundungsverfügungen vom 4. Juni 2019 auf. Gleichzeitig legt es den Beschwerdeführenden die bisher gestundete Handänderungssteuer zur Bezahlung auf. Als Begründung führt das Grundbuchamt aus, dass das Grundstück Gbbl. Nr. 1000 während der zweijährigen Wohnsitzdauer nicht ausschliesslich zu Wohnzweck genutzt worden sei. Folglich seien die Voraussetzungen zur Gewährung der nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt.

### 4.

Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass das Handelsregister von Mai 2019 bis Anfang Januar 2022 als Rechtsdomizil der C.\_\_\_\_\_ GmbH den D.\_\_\_\_\_ 10 in I.\_\_\_\_\_ auswies. Seit Januar 2022 nennt das Handelsregister neu den D.\_\_\_\_\_ 30 in I.\_\_\_\_\_ als Rechtsdomizil der GmbH.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, der Handelsregistereintrag für die C.\_\_\_\_\_ GmbH sei fehlerhaft gewesen. Dieser habe fälschlicherweise ab Mai 2019 den D.\_\_\_\_\_ 10 in I.\_\_\_\_\_ als Rechtsdomizil der C.\_\_\_\_\_ GmbH ausgewiesen. Im Mai 2019 habe der Domizilwechsel der C.\_\_\_\_\_ GmbH vom E.\_\_\_\_\_ 20 an den D.\_\_\_\_\_ stattgefunden. Dabei sei im Handelsregister fälschlicherweise der D.\_\_\_\_\_ 10 als Rechtsdomizil der C.\_\_\_\_\_ GmbH eingetragen worden. In Wirklichkeit leite der Beschwerdeführer die C.\_\_\_\_\_ GmbH aber ausschliesslich aus dem Nachbarhaus, dem D.\_\_\_\_\_ 30, in dem er auch sein G.\_\_\_\_\_geschäft «H.\_\_\_\_\_AG» betreibe. Somit hätte im Handelsregister ab Mai 2019 korrekterweise der D.\_\_\_\_\_ 30 als Domiziladresse der C.\_\_\_\_\_ GmbH aufgenommen werden sollen und nicht der D.\_\_\_\_\_ 10. Dieser Fehler sei den Beschwerdeführenden erst mit der Ablehnung ihres Gesuchs um Erlass der Handänderungssteuer bewusst geworden. In der Zwischenzeit (ab Januar 2022) sei der Fehler korrigiert worden. Somit sei die Liegenschaft am D.\_\_\_\_\_ 10 in I.\_\_\_\_\_ stets und ausschliesslich als Hauptwohnsitz genutzt worden.

Dem hält das Grundbuchamt entgegen, dass sich nichts daran geändert habe, dass von Mai 2019 bis Januar 2022 im Handelsregister die Domiziladresse der C.\_\_\_\_\_ GmbH am D.\_\_\_\_\_ 10 in

I. \_\_\_\_\_ gemeldet gewesen sei. Es gelinge den Beschwerdeführenden nicht nachzuweisen, dass der Handelsregistereintrag vor Januar 2022 ursprünglich falsch gewesen sei. Entsprechend sei auch keine Berichtigung des Handelsregistereintrags oder dessen Nachtrag erfolgt. Die Beschwerdeführenden hätten lediglich eine ordentliche Änderung des Rechtsdomizils per Januar 2022 veranlasst. Folglich habe der Handelsregistereintrag, lautend auf die Domiziladresse am D. \_\_\_\_\_ 10, zu Recht vom Mai 2019 bis Anfang Januar 2022 bestanden. Selbst wenn der Eintrag im Handelsregister vom Mai 2019 bis Januar 2022 falsch gewesen wäre, müssten sich die Beschwerdeführenden diesen aufgrund der Publizitätswirkung des Handelsregisters entgegenhalten lassen.

## **5.**

**5.1** 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».

Aus Art. 11b Abs. 1 letzter Satz 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 die Erwerberin oder der Erwerber das ganze Grundstück als Wohneigentum selber nutzen muss. Wenn ein Wohn- und Geschäftshaus erworben wird und die Erwerberin oder der Erwerber Teile davon vermietet (unabhängig ob Wohn- oder Geschäftsräume), liegt keine vollumfängliche Selbstbewohnung vor. Dasselbe gilt auch, wenn die Erwerberin oder der Erwerber die Geschäftsräume in der Liegenschaft selber nutzt (Vortrag, Bemerkungen zu Art. 11b, S. 5).

**5.2** Gemäss Art. 9 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB; SR 210) gilt der volle Beweis für die im Handelsregister eingetragenen Tatsachen, solange nicht die Unrichtigkeit des Inhalts nachgewiesen ist. Es ist unbestritten, dass das Handelsregister von Mai 2019 bis Januar 2022 das Rechtsdomizil der C. \_\_\_\_\_ GmbH am D. \_\_\_\_\_ 10 in I. \_\_\_\_\_ und damit an der Adresse des Grundstücks Gbbl. Nr. 1000 auswies. Vorliegend gelingt es den Beschwerdeführenden nicht, den Beweis zu erbringen, dass beim Domizilwechsel im Mai 2019 tatsächlich fälschlicherweise der D. \_\_\_\_\_ 10 anstelle D. \_\_\_\_\_ 30 ins Handelsregister eingetragen worden ist. Die Beschwerdeführenden vermögen somit

nicht nachzuweisen, dass der Handelsregistereintrag bezüglich des Rechtsdomizils der C. \_\_\_\_\_ GmbH vom Mai 2019 bis Januar 2022 unrichtig war.

Wie die Vorinstanz korrekt ausführt, stellten die Beschwerdeführenden vorliegend auch keinen Antrag auf Berichtigung des Handelsregistereintrags für den Zeitraum vor Januar 2022 im Sinne von Art. 27 der Handelsregisterverordnung vom 17. Oktober 2007 (HRegV; SR 221.411). Mit einer solchen Berichtigung können Fehler korrigiert werden, die dem Handelsregister bei der Redaktion des Eintragungstexts unterlaufen sind. Vorliegend kam es lediglich zu einer Änderung des Eintrags, als dass ab Januar 2022 nicht mehr der D. \_\_\_\_\_ 10 sondern der D. \_\_\_\_\_ 30 als Rechtsdomizil im Handelsregister eingetragen ist. Für den Zeitraum von Mai 2019 bis Januar 2022 nennt bzw. nannte das Handelsregister jedoch den D. \_\_\_\_\_ 10 als Rechtsdomizil der C. \_\_\_\_\_ GmbH. In dieser Zeit bestand folglich Deckungsgleichzeit zwischen der erworbenen Liegenschaft und der im Handelsregister eingetragenen Domiziladresse der C. \_\_\_\_\_ GmbH.

Aufgrund von Art. 117 Abs. 2 der Handelsregisterverordnung vom 17. Oktober 2007 (HRegV; SR 221.411) ist 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 (CLEMENS MEISTERHANS/MICHAEL GWELESSIANI, Praxiskommentar zur Handelsregisterverordnung, 4. Aufl. 2021, Art. 117 N 496). Folglich mussten die Beschwerdeführenden während dieser Zeit zumindest die Post für die C. \_\_\_\_\_ GmbH an der im Handelsregister angegebenen Adresse am D. \_\_\_\_\_ 10 entgegennehmen. Dies entspricht einer – wenn auch nur geringen – Geschäftstätigkeit auf dem strittigen Grundstück.

Die DIJ kommt vorliegend zum Schluss, dass aufgrund der Deckungsgleichheit zwischen der erworbenen Liegenschaft und der im Handelsregister eingetragenen Domiziladresse der C. \_\_\_\_\_ GmbH vom 2. Juni 2019 bis 2. Juni 2021 die Parzelle Gbbl. Nr. 1000 in dieser Zeit nicht ausschliesslich als Hauptwohnsitz genutzt wurde. Somit sind die Voraussetzungen gemäss Art. 11b Abs. 1 HG nicht erfüllt.

## **6.**

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. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ zur Bezahlung auferlegt unter solidarischer Haftung 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.