



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.3968

## **Beschwerdeentscheid vom 5. Mai 2023**

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

Gemäss Art. 43 Abs. 1 VRPG können behördlich angesetzte Fristen erstreckt werden, wenn vor Ablauf der Frist darum ersucht wird. Diese Voraussetzung muss auch für gesetzliche Fristen gelten, die erstreckt werden können. Es kann nicht dem gesetzgeberischen Willen entsprechen, dass für die ausnahmsweise mögliche Erstreckung von gesetzlichen Fristen geringere Anforderungen gestellt werden als für behördlich festgelegte Fristen, die generell erstreckt werden können. Das Gesuch um Erstreckung der Einzugsfrist ist daher vor Ablauf der Einzugsfrist zu stellen (E. 4.1).

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

En vertu de l'article 43, alinéa 1 LPJA, les délais impartis par l'autorité peuvent être prolongés si la requête en est faite avant leur expiration. Cette condition doit également s'appliquer aux délais légaux qui peuvent être prolongés. Il ne peut pas être conforme à la volonté du législateur d'imposer des exigences moins élevées pour la prolongation de délais légaux, possible exceptionnellement, que pour les délais fixés par les autorités, qui peuvent être prolongés de manière générale (c. 4.1). La demande de prolongation du délai pour emménager doit donc être déposée avant l'expiration de ce délai (c. 4.1).

## **Sachverhalt**

### **A.**

Mit Kaufvertrag vom 2. April 2019 erwarben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ das Grundstück Gbbl. Nr. 1000 zu Gesamteigentum. In ihrer Selbstdeklaration vom 12. April 2019 gaben sie den Kaufpreis von Fr. 1'000'000.- als Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuer an. Gleichzeitig stellten sie ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung für selbstgenutztes Wohneigentum für die Handänderungssteuer.

Mit Verfügung vom 12. April 2019 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer mit Fr. 18'000.- und stundete davon Fr. 14'400.- für die Dauer von drei Jahren ab Grundstückserwerb. Zur Sicherung der gestundeten Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 3. Februar 2022 wies das Grundbuchamt die Beschwerdeführenden darauf hin, dass sie bis am 12. April 2022 die Unterlagen für den Nachweis der Voraussetzungen für die Steuerbefreiung einzureichen haben. Daraufhin wandten sich diese mit Schreiben vom 5. April 2022 an das Grundbuchamt und teilten mit, dass sie die Einzugsfrist von zwei Jahren nicht haben einhalten können und der Einzug in die Liegenschaft momentan erfolge. Eine Verlängerung der Stundungsfrist sei von ihnen nicht beantragt worden. Da sie die Liegenschaft jedoch selbst nutzen würden, fragten sie an, ob es eine Möglichkeit für eine Befreiung von der Handänderungssteuer gebe. Daraufhin wurde ihnen mit E-Mail vom 11. April 2022 mitgeteilt, dass sie innert einem Jahr ab dem 1. April 2022 (recte: 12. April 2019) – beziehungsweise bei einem Umbau innert zwei Jahren – Wohnsitz begründen oder aber ein Gesuch um Verlängerung der Frist hätten einreichen müssen. Da sie innert der dreijährigen Stundungsfrist die geforderte zweijährige Nutzung als Hauptwohnsitz nicht mehr erfüllen können, könne keine nachträgliche Befreiung der Handänderungssteuer erfolgen.

Mit Verfügung vom 2. Mai 2022 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 12. April 2019 auf. Zudem verpflichtete es die Beschwerdeführenden zur Bezahlung der gestundeten Steuer von Fr. 14'400.- zuzüglich Zins.

### **B.**

Gegen diese Verfügung erhebt A.\_\_\_\_\_ am 9. Juni 2022 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) und beantragt sinngemäss, die Verfügung vom 2. Mai 2022 sei aufzuheben und die Handänderungssteuer zu erlassen (Steuerbefreiung) oder die Stundungsfrist ab heutigem Zeitpunkt um zwei bis drei Monate zu erstrecken.

In seiner Vernehmlassung vom 28. Juli 2021 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt infolge allfälliger notwendiger Streitgenossenschaft auf die Beschwerde eingetreten werden könne.

A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ reichen anschliessend innerhalb der angesetzten Nachfrist die verbesserte Beschwerdeeingabe mit beiden Unterschriften ein.

Mit Eingabe vom 22. September 2022 stellen A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ dem Rechtsamt unaufgefordert die Hauptwohnsitzbestätigungen zu, welche bescheinigen, dass sie seit dem 2. September 2022 ihren Hauptwohnsitz an der D.\_\_\_\_\_ -Strasse 10 in C.\_\_\_\_\_ haben.

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.**

Verfügungen des Grundbuchamtes, welche die Handänderungssteuer betreffen, können bei der DIJ mit Beschwerde angefochten werden, soweit das Gesetz nichts Abweichendes vorsieht (Art. 26 Abs. 1 des Handänderungssteuergesetzes vom 18. März 1992 [HStG; BSG 215.326.2] i.V.m. Art. 62 Abs. 1 Bst. a des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG, BSG 155.21]). Weil das HStG für das Institut der hier umstrittenen nachträglichen Steuerbefreiung keine eigenen Rechtspflegebestimmungen festlegt, ist die DIJ zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführenden, die am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt waren, werden durch die angefochtene und sie belastenden Verfügungen besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung (Art. 65 Abs. 1 VRPG). Sie sind daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist folglich einzutreten.

#### **2.**

Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V. mit 4 und 5 HStG). 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 und 2 HStG). Mit der Veranlagungsverfügung wird das Veranlagungsverfahren abgeschlossen (VGE 100.2019.115 vom 23. November 2020 E. 5.1).

Gestützt auf Art. 11a Abs. 1 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. Die gestundete Steuer wird nicht erhoben, wenn das Grundstück ihr oder ihm als Hauptwohnsitz dient und von ihr oder ihm 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. Muss die Baute noch erstellt werden, hat der Bezug innert zwei Jahren ab Grundstückserwerb zu erfolgen (Art. 11b Abs. 2 HStG).

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 (Art. 11a Abs. 2 und 3 i.V. mit Art. 17 Abs. 2 HStG). Die Stundungsverfügung stellt einen Zwischenschritt im Verfahren der Steuerbefreiung dar. Es handelt sich mithin um eine Zwischenverfügung im Sinne von Art. 61 Abs. 1 VRPG (VGE 100.2019.115 vom 23. November 2020 E. 5. mit weiteren Hinweisen). Diese Stundung erfolgt, weil das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung nicht sofort beurteilt werden kann. Erst nach Ablauf der Stundungsdauer entscheidet das Grundbuchamt in der das Verfahren abschliessenden Endverfügung, ob der Steuerpflichtige sowohl die Einzugsfrist als auch die Wohnsitzdauer eingehalten hat und damit die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllt.

Vor Ablauf der Stundung gemäss Art. 17 Abs. 2 HStG hat die Erwerberin oder der Erwerber gegenüber dem Grundbuchamt 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). Nach Ablauf der Stundung prüft das Grundbuchamt, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung gegeben sind. Gegebenenfalls heisst es in seiner Endverfügung das Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung gut und verfügt diese (Art. 17a Abs. 2 HStG). Kommt es 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 vorliegend die Verfügung des Grundbuchamtes vom 2. Mai 2022. Mit dieser wurde Ziffer 2 der Stundungsverfügung vom 12. April 2019 aufgehoben und den Beschwerdeführenden die Handänderungssteuer in Höhe von Fr. 14'400.– zuzüglich Zins und Gebühren zur Bezahlung auferlegt.

**3.2** Die Beschwerdeführenden begründen ihre Rechtsbegehren damit, dass die Sanierung der Liegenschaft länger gedauert habe als vorgesehen, weshalb die Frist zum Einzug nicht eingehalten werden konnte. Ein vorzeitiges Ummelden bei der Gemeinde, nur um den Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums erbringen zu können, hätten sie nicht vornehmen wollen. Mit Schreiben vom 5. April 2022 hätten sie bereits auf das knappe Nichteinhalten der Frist hingewiesen. Die Erhebung der Handänderungssteuer und insbesondere deren Höhe würden sie für ihren Fall (eine Familie mit Kindern) als unverhältnismässig einstufen, da die Bedingungen grundsätzlich erfüllt seien. Es handle sich um eine reine Selbstnutzung von Wohneigentum und die Stundungsfrist sei nicht masslos überschritten worden.

**3.3** In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 22. Juni 2022 führt das Grundbuchamt entsprechend der Begründung in der angefochtenen Verfügung aus, die Beschwerdeführenden würden nicht geltend machen, dass der Wohnsitz vor Ablauf der Einzugsfrist begründet worden sei oder ein Fristverlängerungsgesuch eingereicht worden sei. Ein solches Gesuch zur Erstreckung der Frist zur Wohnsitzbegründung hätte auch vor Ablauf dieser Frist gestellt werden müssen. Daher seien vorliegend die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HStG nicht erfüllt. Die Beschwerde sei abzuweisen.

### **4.**

**4.1** Nach Art. 11b Abs. 2 Satz 3 HStG kann um Erstreckung der Einzugsfrist ersucht werden. Die Stundung der Handänderungssteuer verlängert sich um die Dauer einer allfälligen Erstreckung (Art. 17 Abs. 2 HStG). Eine direkte Erstreckung der Stundungsfrist sieht das Gesetz indes nicht vor.

Das HStG sagt nichts darüber aus, bis wann ein Gesuch um Fristerstattung nach Art. 11 Abs. 2 HStG beim Grundbuchamt eingereicht werden muss. Nach Art. 26 Abs. 1 HStG richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des VRPG, soweit das Handänderungssteuergesetz nichts Abweichendes bestimmt. Da es sich bei der Einzugsfrist um eine gesetzliche Frist handelt, die jedoch verlängert werden kann, ist auch dem VRPG nichts über den Zeitpunkt der Einreichung des Gesuches zu entnehmen. Das VRPG legt nur fest, dass gesetzliche Fristen nicht erstreckt werden können (Art. 43 Abs. 1 VRPG). Art. 11b Abs. 2 Satz 3 HStG weicht indessen von diesem Grundsatz ab.

Gemäss Art. 43 Abs. 1 VRPG können aber behördlich angesetzte Fristen erstreckt werden, wenn vor Ablauf der Frist darum ersucht wird. Diese Voraussetzung muss auch für gesetzliche Fristen gelten, die erstreckt werden können. Es kann nicht dem gesetzgeberischen Willen entsprechen, dass für die ausnahmsweise mögliche Erstreckung von gesetzlichen Fristen geringere Anforderungen gestellt werden als für behördlich festgelegte Fristen, die generell erstreckt werden können.

Vorliegend gewährt das Grundbuchamt den Beschwerdeführenden mit Verfügung vom 12. April 2019 eine Stundungsfrist von drei und somit eine Einzugsfrist von einem Jahr. Diese einjährige Einzugsfrist ist am 12. April 2020 abgelaufen und die Beschwerdeführenden haben vor deren Ablauf kein Gesuch um Fristerstreckung eingereicht. Da sie gemäss eigener Aussage jedoch Sanierungsarbeiten am Haus vornahmen, ist unklar, ob ihnen allenfalls von Gesetzes wegen eine Stundungsfrist von vier Jahren, d.h. eine Einzugsfrist von zwei Jahren zugestanden hätte. Eine allfällige Einzugsfrist von zwei Jahren wäre am 12. April 2021 abgelaufen. Jedoch wäre es auch in diesem Fall nicht mehr möglich, die geforderte Wohnsitzdauer von zwei Jahren innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Stundungsdauer zu erfüllen, da die Beschwerdeführenden erst im September 2022 und somit über ein Jahr nach Ablauf der Zweijahresfrist eingezogen sind. Sie hätten daher vor Ablauf der zweijährigen Frist ein Gesuch um Erstreckung der Einzugsfrist stellen müssen. Dieses wurde jedoch erst weit nach Ablauf der zweijährigen Einzugsfrist nämlich erstmals mit der Beschwerde vom 9. Juni 2022 und somit verspätet, eingereicht.

Die Beschwerdeführenden legen auch nicht dar, wieso ihr Erstreckungsgesuch verspätet erfolgte. Vielmehr halten sie ausdrücklich fest, dass eine Verlängerung der Stundungsfrist zum damaligen Zeitpunkt nicht zielführend erschienen sei und dies ein Versäumnis ihrerseits sei. Es sind daher keine Gründe ersichtlich, die es rechtfertigen würden, die Einzugsfrist wiederherzustellen.

**4.2** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht an ihrer Verfügung vom 11. Mai 2022 festhält. Da die Beschwerdeführenden das Gesuch um Fristerstreckung nicht rechtzeitig einreichten und die gesetzlich geforderte zweijährige Nutzung als Hauptwohnsitz innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Stundungsfrist nicht erfüllen, durfte die Vorinstanz den Beschwerdeführenden die Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 14'400.– zuzüglich Zins und Gebühren zur Bezahlung auferlegen.

Die Beschwerde ist als unbegründet vollumfänglich 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.**

A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ haben dem veranlagenden Grundbuchamt die auf den Erwerb des Grundstücks Gbbl. Nr. 1000 entfallende Handänderungssteuer in Höhe von Fr. 14'400.– zuzüglich 3% Zins seit Eigentumserwerb 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.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ zur Bezahlung auferlegt.

Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

**4.**

Parteikosten werden keine gesprochen.