



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.4268

## **Beschwerdeentscheid vom 13. Dezember 2022**

### ***Handänderungssteuer: selbstgenutztes Wohneigentum***

- a Für den Nachweis, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden, sind nebst der Anmeldung bei der Gemeinde auch andere Beweismittel denkbar und zulässig.*
- b Im Verfahren betreffend Stundung respektive nachträglicher Steuerbefreiung ist die Beweislast von der steuerpflichtigen Person zu tragen. Der Beweis muss vor Ende der Stundungsfrist erbracht werden.*
- c Ein Bauabnahmeprotokoll erbringt keine Anhaltspunkte über den tatsächlichen Bezugszeitpunkt einer Liegenschaft und die Begründung des Hauptwohnsitzes.*

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

- a Pour prouver que toutes les conditions d'une exonération fiscale selon l'article 11b LIMu sont réunies ou qu'elles le seront à la date de l'expiration du sursis, outre l'annonce à la commune, d'autres moyens de preuve sont également envisageables et admis.*
- b Dans la procédure concernant le sursis et l'exonération fiscale a posteriori, le fardeau de la preuve incombe à la personne contribuable. La preuve doit être apportée avant l'échéance du sursis.*
- c Un procès-verbal de réception des travaux n'apporte aucune indication sur la date effective d'occupation d'un bien-fonds ni sur le fait qu'il a été élu comme domicile principal.*

### **Sachverhalt**

**A.**

A.\_\_\_\_\_ erwarb am 28. Mai 2018 das Grundstück B.\_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1000-1 (Stockwerkeinheit) sowie das Grundstück B.\_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1000-2 (Miteigentumsanteil an Keller) zu Alleineigentum. Zugleich ersuchte er beim Grundbuchamt C.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Grundbuchamt), um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 13. Juni 2018 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer von Fr. 11'160.– für die Dauer von vier Jahren. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

**B.**

Am 19. Mai 2022 reichte A.\_\_\_\_\_ den Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums im Hinblick auf die beantragte nachträgliche Befreiung von der gestundeten Handänderungssteuer (Formular 2b) sowie eine Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Gemeinde) beim Grundbuchamt ein. Der Hauptwohnsitzbestätigung ist zu entnehmen, dass A.\_\_\_\_\_ am 1. Juni 2020 Wohnsitz in der Liegenschaft Nrn. 1000-1 und 1000-2 begründet hat.

Mit Verfügung vom 2. Juni 2022 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 13. Juni 2018 auf und teilte A.\_\_\_\_\_ mit, dass die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt seien, da der Einzug in die Liegenschaft erst nach Ablauf der zweijährigen Einzugsfrist stattgefunden habe. Eine zweijährige Wohnnutzung innerhalb der Stundungsfrist von vier Jahren sei damit nicht mehr möglich. Zugleich verfügte es, dass die bisher gestundete Handänderungssteuer von Fr. 11'160.– samt Zins und Gebühr zu bezahlen sei.

**C.**

Gegen die Verfügung des Grundbuchamts vom 2. Juni 2022 erhob zuerst D.\_\_\_\_\_, der Begleitbeistand von A.\_\_\_\_\_, gestützt auf eine Generalvollmacht mit Datum vom 22. Juni 2022, Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Mit Verfügung vom 30. Juni 2022 wurde A.\_\_\_\_\_ eröffnet, dass der Begleitbeistand nicht zur Beschwerde legitimiert sei und A.\_\_\_\_\_ mit einer Nachfrist bis am 8. Juli 2022 in eigenem Namen Beschwerde zu führen habe. A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer) erhebt mit Eingabe vom 4. Juli 2022 Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamts vom 2. Juni 2022. Er beantragt, dass die Steuerbefreiung für die Handänderungssteuer vollumfänglich zu gewähren sei.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 4. August 2022 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde.

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

**Die Direktion des Inneren und der 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 Verwaltungsrechtspflegegesetzes (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 Verfügung des Grundbuchamts vom 2. Juni 2022 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). Der Beschwerdeführer ist durch die angefochtene Verfügung 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. 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 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 erst 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 Grundbuchamts vom 2. Juni 2022, mit welcher die Stundungsverfügung vom 13. Juni 2018 aufgehoben und dem Beschwerdeführer die Bezahlung der gestundeten Handänderungssteuer von Fr. 11'160.– zuzüglich Zins und Gebühr zur Bezahlung auferlegt wird. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, dass es dem Beschwerdeführer nicht gelungen sei, eine Wohnsitzbestätigung beizubringen, aus welcher die rechtzeitige Wohnsitznahme während der zweijährigen Einzugsfrist hervorgehe. Gestützt auf die Hauptwohnsitzbestätigung sei die Wohnsitznahme zu spät erfolgt.

**3.2** Der Beschwerdeführer stellt sich in seiner Beschwerde auf den Standpunkt, er habe die Liegenschaft Nrn. 1000-1 und 1000-2 am 20. Mai 2020 bezogen und sich am 1. Juni 2020 bei der Gemeinde angemeldet. Der Beschwerdeführer bringt vor, seinen Wohnsitz rechtzeitig und damit vor dem 28. Mai 2020 in der Liegenschaft Nrn. 1000-1 und 1000-2 begründet zu haben. Zusammen mit seiner Beschwerde reicht er ein Abnahmeprotokoll vom 4. Mai 2020 ein, welches nachweisen soll, dass sich sein Hauptwohnsitz bereits seit dem 20. Mai 2020 und somit vor dem 28. Mai 2020 in der Liegenschaft Nrn. 1000-1 und 1000-2 befindet.

**3.3** Das Grundbuchamt vertritt seinerseits die Ansicht, dass die vom Beschwerdeführer am 4. Juli 2022 eingereichten Unterlagen den Nachweis des fristgerechten bzw. vor dem 28. Mai 2020 stattgefundenen Einzugs nicht zu erbringen vermögen. Das Abnahmeprotokoll vom 4. Mai 2020 sei nicht geeignet, den verlangten Nachweis gemäss Art. 11b HG zu erbringen. Der Umstand, dass die Abnahme der Wohnung am 4. Mai 2020 erfolgt sei, beweise nicht, dass der Bezug derselben am 20. Mai 2020 erfolgte. Überdies sei das Abnahmeprotokoll im Beschwerdeverfahren nach Ablauf der Stundungsfrist eingereicht worden und daher als Beweismittel unerheblich. Entsprechend der Hauptwohnsitzbestätigung geht das Grundbuchamt davon aus, dass der Beschwerdeführer erst am 1. Juni 2020 und somit nach Ablauf der zweijährigen Einzugsfrist seinen Hauptwohnsitz in der Liegenschaft Nrn. 1000-1 und 1000-2 begründet hat.

**3.4** Unbestritten ist, dass der Beschwerdeführer die Grundstücke Nrn. 1000-1 und 1000-2 am 28. Mai 2018 zu Eigentum erworben hat. Das Gesuch um Stundung der geschuldeten Handänderungssteuer von Fr. 11'160.– zuzüglich Zins und Gebühr wurde mit Verfügung vom 13. Juni 2018 gutgeheissen und die Steuer für die Dauer von vier Jahren gestundet. Dies bedeutet, dass der Hauptwohnsitz demnach nach Ablauf der Zweijahresfrist bis am 28. Mai 2020 in der Liegenschaft zu begründen war und die Stundung bis am 28. Mai 2022 gewährt wurde.

#### **4.**

**4.1** Nach Art. 17a Abs. 1 HG hat die Erwerberin oder der Erwerber 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. Die Anmeldung bei der Gemeinde stellt dabei grundsätzlich ein wichtiges Indiz für die Wohnsitznahme dar (vgl. 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 [nachfolgend Vortrag], Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Es sind aber auch andere Beweismittel denkbar und zulässig. Dies kann auch dem Formular 2b entnommen werden. Auf diesem Formular besteht die Möglichkeit, das eingereichte Beweismittel anzukreuzen (aktuelle Wohnsitzbescheinigung oder andere), wobei mehrere Beweismittel eingereicht werden können.

Dem Vortrag kann weiter entnommen werden, dass die oder der Antragstellende verpflichtet ist, dem Grundbuchamt *unaufgefordert* das Vorliegen der Bedingungen für die Steuerbefreiung mit allen sachdienlichen Unterlagen nachzuweisen. Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen (vgl. Vortrag, Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6).

Damit legt das Handänderungssteuergesetz fest, dass die Beweislast im Verfahren betreffend Stundung respektive nachträglicher Steuerbefreiung von der gesuchstellenden Person zu tragen ist. Nach der allge-

meinen Beweislastregel hat grundsätzlich diejenige Partei die Folgen der Beweislosigkeit eines Sachumstands zu tragen, die daraus Vorteile ableitet (vgl. Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]; BGer 2C\_58/2017 vom 23. Juni 2017, E. 2.2.2; BVR 2016 S. 5 E. 5.3, 2015 S. 301 E. 2.3, 2013 S. 497 E. 4.6, je mit Hinweisen; MICHEL DAUM, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 11). Der Beweis ist grundsätzlich erbracht, wenn die beurteilende Behörde nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sache überzeugt ist. Absolute Gewissheit ist nicht verlangt. Es ist vielmehr ausreichend, wenn die beurteilende Behörde keine ernsthaften Zweifel mehr hat oder allfällig noch bestehende Zweifel derart leicht erscheinen, dass vernünftigerweise nicht mehr mit dem Gegenteil zu rechnen ist (BGE 130 III 321 E. 3.2; ALEXANDRA JUNGO, Zürcher Kommentar, Beweislast, Art. 8 ZGB, 3. Aufl. 2018, N. 76 m.w.H.; MICHEL DAUM, a.a.O., Art. 19 N. 19).

Gemäss Hauptwohnsitzbestätigung der Gemeinde begründete der Beschwerdeführer am 1. Juni 2020 seinen Wohnsitz in der Liegenschaft Nrn. 1000-1 und 1000-2. Diese vom Beschwerdeführer eingereichte Hauptwohnsitzbestätigung genügt damit offensichtlich nicht, um den Beweis der Begründung des Hauptwohnsitzes in der Liegenschaft Nrn. 1000-1 und 1000-2 vor dem 28. Mai 2020 zu erbringen.

**4.2** Der Beschwerdeführer legte der verbesserten Beschwerde vom 4. Juli 2022 ein Abnahmeprotokoll für die Liegenschaft Nrn. 1000-1 und 1000-2 bei. Dies hatte vorher bereits der Begleitbeistand des Beschwerdeführers mit Eingabe der Beschwerde am 22. Juni 2022 getan. Beide Eingaben erfolgten nach Ende der Stundungsfrist am 28. Mai 2022 und sind somit vorliegend nicht zu beachten. Überdies ist anzumerken, dass ein Abnahmeprotokoll grundsätzlich eine Entscheidungsgrundlage für den Abnahmeberechtigten darstellt, ob die Abnahme erteilt, vorbehaltlich erteilt oder abgelehnt werden soll. Die Bauabnahme weist einen engen Zusammenhang mit der «Nutzungsfreigabe» einer Liegenschaft auf und stellt einen wichtigen Verfahrensschritt in Bezug auf allfällige Mängel(beseitigung) und die Garantiefrist dar (vgl. WALTER BISCHOFBERGER, Substantiierungs- und Beweisprobleme bei Bauprozessen in: PraxiZ – Schriften des Praxisinstituts für Zivilprozess und Zwangsvollstreckung, 2013, S. 43 N. 3.2.6.). Anhaltspunkte über den tatsächlichen Bezugszeitpunkt einer Liegenschaft erbringt ein Bauabnahmeprotokoll damit nicht. Das Abnahmeprotokoll würde demnach ebenfalls nicht beweisen, dass der Beschwerdeführer tatsächlich rechtzeitig und somit vor dem 28. Mai 2020 seinen Hauptwohnsitz in der Liegenschaft Nrn. 1000-1 und 1000-2 begründet hat.

## **5.**

Zusammenfassend kommt die DIJ zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, da es dem Beschwerdeführer nicht gelingt, den Bezug der Wohnung vor dem Ablauf der Einzugsfrist zu beweisen. Das Grundbuchamt hat mit seiner Verfügung vom 2. Juni 2022 somit zu Recht das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und die Stundung aufgehoben (vgl. Art. 17a Abs. 3 HG).

## **6.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese sind pauschal auf Fr. 1'500.– festzulegen (Art. 19 Abs. 1 der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22. Februar 1995 [GebV; BSG 154.21]).

Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 2 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 der Höhe von pauschal Fr. 1'500.– werden A. \_\_\_\_\_ zur Bezahlung auferlegt.

Ein separater Einzahlungsschein erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

**3.**

Parteikosten werden keine gesprochen.