



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.4402

Beschwerdeentscheid vom 05. Dezember 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). 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 X.____ SA und die Y.____ SA 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). 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 X.____ SA et Y.____ SA 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 mit Kaufvertrag vom 3. Juni 2019 das Grundstück C.____ Gbbl. Nr. 1000 als einfache Gesellschaft zu Gesamteigentum. Zusammen mit der Grundbuchanmeldung stellten sie ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 27. September 2019 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 8'550.– und stundete die Steuer für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs. Gleichzeitig errichtete das Grundbuchamt ein gesetzliches Grundpfandrecht, das im Grundbuch eingetragen wurde.

B.

Am 1. Juni 2022 reichten A._____ und B._____ dem Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie die Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde C.____ vom 30. Mai 2022 ein.

Mit Schreiben vom 21. Juni 2022 gewährte das Grundbuchamt A._____ und B._____ das rechtliche Gehör bezüglich zwei an der Wohnadresse gemeldeten Aktiengesellschaften. A._____ und B._____ machten davon mit Brief vom 22. Juni 2022 Gebrauch.

Mit Verfügungen vom 27. Juni 2022 wies das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab und hob die Stundungsverfügung vom 27. September 2019 auf. Gleichzeitig verfügte das Grundbuchamt die Bezahlung der Handänderungssteuer von Fr. 8'550.– zuzüglich Zins und Gebühren unter solidarischer Haftung.

C.

Gegen die Verfügungen vom 27. Juni 2022 erheben A._____ und B._____ am 29. Juni 2022 (Postaufgabe am 30. Juni 2022) Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Sie beantragen sinngemäss die Aufhebung der angefochtenen Verfügungen.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 26. Juli 2022 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der angefochtenen Verfügungen.

Die Beschwerdeführenden reichten am 26. August 2022 Bemerkungen zur Beschwerdevernehmlassung des Grundbuchamts ein.

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

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 Grundbuchamts vom 27. 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). Die Beschwerdeführenden sind durch die an sie adressierten 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.

Angefochten sind vorliegend die Verfügungen des Grundbuchamts vom 27. Juni 2022. Darin setzt das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 27. September 2019 ausser Kraft. Gleichzeitig legt es den Beschwerdeführenden die bisher gestundete Handänderungssteuer zur Bezahlung auf. Als Begründung führt das Grundbuchamt aus, dass für das Grundstück C.____ Gbbl. Nr. 1000 keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinne von Art. 11b HG vorliege, weil an der Grundstücksadresse zwei Aktiengesellschaften gemeldet seien. Folglich seien die Voraussetzungen zur Gewährung der nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt.

4.

Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass im Handelsregister die Adresse des Grundstücks C.____ Gbbl. Nr. 1000, D.____-rain 10 in 2000 C.____, als Domiziladresse zweier Aktiengesellschaften (X.____ SA CHE-100.100.100 und Y.____ SA CHE-100.100.200) gemeldet ist. A._____ ist bei beiden Aktiengesellschaften Mitglied des Verwaltungsrats und einzelzeichnungsberechtigt.

Die Beschwerdeführenden machen sinngemäss geltend, dass sie das Grundstück C.____ Gbbl. Nr. 1000 ausschliesslich selbst bewohnen. Von der X.____ SA und Y.____ SA befinde sich nichts auf dem Grundstück, weder Büroräumlichkeiten noch Dokumente. Die beiden Aktiengesellschaften seien lediglich am Briefkasten abgeschrieben.

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 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). An der im Handelsregister eingetragenen Adresse am D.____rain 10 in 2000 C.____ müssen die Beschwerdeführenden mindestens die Post für die beiden Aktiengesellschaften entgegennehmen. So sind die X.____SA und der Y.____ SA auch am Briefkasten des Grundstücks angeschrieben. Das Entgegennehmen von Post entspricht einer – wenn auch nur geringen – Geschäftstätigkeit auf dem strittigen Grundstück.

Die DIJ kommt vorliegend zum Schluss, dass aufgrund der Deckungsgleichheit zwischen der im Handelsregister eingetragenen Domiziladresse der X.____SA und der Y.____ SA und dem erworbenen Grundstück, letzteres nicht ausschliesslich als Hauptwohnsitz genutzt wird. Damit sind die Voraussetzungen von Art. 11b Abs. 1 HG nicht erfüllt. Eine nachträgliche Steuerbefreiung ist somit nicht möglich und das Grundbuchamt hat zu Recht die Stundungsverfügung aufgehoben. Die Beschwerdeführenden sind verpflichtet, die gestundete Handänderungssteuer von Fr. 8'550.– zuzüglich Zinsen seit der Grundbuchanmeldung und Gebühren zu bezahlen.

4.

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 C.____ Gbbl. Nr. 1000 entfallende Handänderungssteuer von Fr. 8'550.– zuzüglich 3%

Zins seit der Grundbuchanmeldung zu bezahlen. Das bestehende Grundpfandrecht wird nach der Bezahlung der Handänderungssteuer gelöscht.

3.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von der Direktion für Inneres und Justiz in der Höhe von pauschal Fr. 2'000.- werden A._____ und B._____ unter solidarischer Haftung zur Bezahlung auferlegt.

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

4.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.