



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.4673

Beschwerdeentscheid vom 4. April 2023

Handänderungssteuer: selbstgenutztes Wohneigentum

Die ausschliessliche Wohnnutzung gemäss Art. 11b Abs. 1 HG [seit 1. April 2023: HStG] schliesst jede andere Art der Nutzung des Grundstücks aus. Befindet sich an der Wohnsitzadresse das Rechtsdomizil einer GmbH, liegt keine ausschliessliche Wohnnutzung mehr vor (E. 5.2).

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

L'usage exclusif d'un logement à des fins d'habitation au sens de l'article 11b, alinéa 1 LIMu exclut tout autre type d'utilisation de l'immeuble. Si le siège d'une Sàrl se trouve à la même adresse que le domicile, il n'existe plus d'usage exclusif à des fins d'habitation (c. 5.2).

Sachverhalt

A.

A._____ erwarb am 10. Oktober 2019 das Grundstück B._____ Gbbl. Nr. 1000 zu Alleineigentum. Zusammen mit der Grundbuchanmeldung stellte er ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 19. Februar 2020 veranlagte das Grundbuchamt (nachfolgend: Grundbuchamt) die Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 8'640.– 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 2. Juni 2022 reichte A._____ dem Grundbuchamt die Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde B._____ ein.

Mit Verfügung vom 13. Juni 2022 wies das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab und hob die Stundungsverfügung vom 19. Februar 2020 auf. Gleichzeitig verfügte das Grundbuchamt die Bezahlung der Handänderungssteuer von Fr. 8'640.– zuzüglich Zins und Gebühr.

C.

Gegen die Verfügung vom 13. Juni 2022 hat A._____ am 8. Juli 2022 (Postaufgabe am 11. Juli 2022) Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) erhoben. Er beantragt sinngemäss, die Verfügung insofern abzuändern, dass ihm 5/100 der ursprünglich geschuldeten Handänderungssteuer zur Bezahlung auferlegt werden. Als Begründung führt er an, der Anteil der nicht selbstbewohnten Fläche der Liegenschaft mache 5 % aus, weshalb ihm die Handänderungssteuer auf diesen Anteil zu kürzen sei.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 5. Dezember 2022 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der angefochtenen Verfügung.

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 Verfügung des Grundbuchamts vom 13. 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 an ihn adressierte 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. 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 ist vorliegend die Verfügung des Grundbuchamts vom 13. Juni 2022. Darin hebt das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 19. Februar 2020 auf und legt dem Beschwerdeführer gleichzeitig die bisher gestundete Handänderungssteuer inkl. Zins und Gebühr zur Bezahlung auf. Als Begründung führt das Grundbuchamt aus, dass der Beschwerdeführer das Grundstück Nr. 1000 nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken im Sinne von Art. 11b HG nutze, weil an der Grundstücksadresse eine GmbH gemeldet sei. Folglich seien die Voraussetzungen zur Gewährung der nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt.

4.

Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass während der relevanten Zeit der zweijährigen Wohnsitzdauer an der Wohnsitzadresse des Beschwerdeführers, d. h. am C._____ -weg 1 in B._____, ebenfalls der Sitz bzw. die Domiziladresse der Firma A._____ GmbH (CHE-100.100.100; seit 29.11.2022: A._____ AG mit Sitz in Bern) gemeldet war.

Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, dass er einen Anteil von 5/100 des Grundstücks Nr. 1000 für seine Geschäftstätigkeit nutze. Er sei im digitalen Bereich tätig und führe seine Geschäfte von seinem Computer aus. Grosse Büroräume benötige die Gesellschaft keine. Darüber hinaus nutze er das Grundstück gemeinsam mit seiner Familie ausschliesslich zu Wohnzwecken.

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 hervor, dass die nachträgliche Steuerbefreiung im Sinn von Art. 11a HG nur gewährt werden kann, wenn das Grundstück während mindestens zwei Jahren ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wurde. Bei einer anderen Nutzung ist die Steuerbefreiung ausgeschlossen. Dies ist namentlich der Fall, wenn die Erwerberin bzw. der Erwerber Geschäftsräume in der Liegenschaft selbst nutzt (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, Bemerkungen zu Art. 11b, S. 5).

5.2 Vorliegend befand sich der Sitz bzw. die Domiziladresse der (damaligen) A._____ GmbH während der relevanten Zeit der zweijährigen Wohnsitzdauer unbestrittenmassen an der Adresse des Grundstücks Nr. 1000 in B._____. Bereits aufgrund dieser Deckungsgleichheit zwischen dem Hauptwohnsitz des Beschwerdeführers mit der Domizil- und Postzustelladresse der A._____ GmbH liegt keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinne von Art. 11a Abs. 1 letzter Satz HG vor. Daran vermag auch das Vorbringen des Beschwerdeführers, er benutze nur einen Anteil von 5 % der Liegenschaft für seine Geschäftstätigkeit, nichts zu ändern. Der Gesetzgeber des Kantons Bern wollte nur die ausschliessliche Wohnnutzung steuerlich begünstigen und keine Mischnutzung. Die Voraussetzungen gemäss Art. 11b Abs. 1 HG sind daher vorliegend nicht erfüllt.

Das Grundbuchamt hat somit zu Recht mit Verfügung vom 13. Juni 2022 dem Beschwerdeführer die bisher gestundete Handänderungssteuer inkl. Zins und Gebühr zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer 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._____ hat dem veranlagenden Grundbuchamt die auf den Erwerb des Grundstücks B._____ Gbbl. Nr. 1000 entfallende Handänderungssteuer von Fr. 8'640.– zuzüglich Gebühr und 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._____ auferlegt.

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

4.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.