



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.6498

Beschwerdeentscheid vom 27. Februar 2023

Handänderungssteuer: selbstgenutztes Wohneigentum

- a *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) (E. 2).*
- b *Die Erinnerung des Grundbuchamtes an die Steuerpflichtigen vor Ablauf der Stundungsfrist, die Hauptwohnsitzbestätigung einzureichen, stellt eine freiwillige Dienstleistung des Grundbuchamtes dar (E. 3.4).*
- c *Ob die Beschwerdeführenden das Erinnerungsschreiben vom Grundbuchamt erhalten und zur Kenntnis genommen haben oder nicht, ändert nichts an ihrer Mitwirkungspflicht, den Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG dem Grundbuchamt unaufgefordert zu erbringen (E. 3.4).*

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

- a *L'acquéreur ou l'acquéreuse doit spontanément prouver au bureau du registre foncier, avant l'expiration du sursis, 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 (art. 17a, al. 1 LIMu) (c. 2).*
- b *Même si le bureau du registre foncier peut rappeler aux personnes assujetties à l'impôt leur obligation de remettre, avant l'expiration du sursis, les pièces prouvant l'utilisation de l'immeuble comme domicile principal, il n'est en aucun cas tenu de le faire (c. 3.4).*

c Que les recourants aient ou non reçu une lettre de rappel du bureau du registre foncier et qu'ils en aient pris ou non connaissance ne change rien à leur devoir de collaborer, qui leur impose d'attester de leur propre initiative envers ledit bureau que les conditions d'exonération de l'article 11b LIMu sont remplies (c. 3.4).

Sachverhalt

A.

A._____ und B._____ erwarben am 26. August 2019 die Grundstücke Gbbl.-Nrn. 1000 und 20000 zu Gesamteigentum. Zugleich stellten sie ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum. Gestützt darauf stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 14'400.– bis am 26. August 2022.

B.

Mit Verfügungen vom 12. September 2022 hob das Grundbuchamt die Stundung auf und wies das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab. Zugleich verfügte es, dass die gestundete Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 14'400.– sowie Zins und Gebühr zu bezahlen sei.

C.

Gegen die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 12. September 2022 erhoben A._____ und B._____ am 20. September 2022 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) und beantragten sinngemäss die Aufhebung der Verfügungen. Der Beschwerde legten sie den Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums im Hinblick auf die beantragte nachträgliche Befreiung von der gestundeten Handänderungssteuer (Formular 2b) sowie zwei Hauptwohnsitzbestätigungen der Einwohnergemeinde (EG) C.____ vom 20. September 2022 bei.

Das Grundbuchamt beantragte in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 11. November 2022 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerdeführenden erhielten anschliessend Gelegenheit, eine schriftliche Stellungnahme einzureichen oder ihre Beschwerde ohne Kostenfolge zurückzuziehen, wovon sie jedoch keinen Gebrauch machten.

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.

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). 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 Grundbuchamtes vom 20. September 2022 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 frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher 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 Abs. 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.

3.1 Angefochten sind die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 20. September 2022. Darin hebt das Grundbuchamt die Stundung auf und verfügt, dass die Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 14'4000.– zuzüglich Zins und Gebühr zu bezahlen sei. Zur Begründung führt das Grundbuchamt aus, dass ihm vor Ablauf der Stundungsfrist nachzuweisen sei, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind bzw. bis zum Ablauf der Stundungsfrist erfüllt sein werden. Das Grundbuchamt habe den Beschwerdeführenden drei Monate vor Ablauf der Stundungsfrist schriftlich darauf aufmerksam gemacht, trotzdem sei kein entsprechender Nachweis innert Stundungsfrist beim Grundbuchamt eingegangen.

3.2 In ihrer Beschwerde machen der Beschwerdeführenden geltend, sie erfüllten die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung. Auf die Aufforderung des Grundbuchamtes zur Einreichung der geforderten Unterlagen hätten sie leider nicht reagieren können, da sie aufgrund eines Auslandsaufenthaltes ihre Post nicht entgegennehmen konnten. Die eingeschriebene Post sei anschliessend zurück an den Absender geschickt worden ohne späteren, erneuten Zustellungsversuch.

Das Grundbuchamt hält in seiner Beschwerdevernehmlassung weiterhin an seinen Verfügungen vom 12. September 2022 fest. Es weist darauf hin, dass die Einschreiben, die am 1. Juni 2022 versandt wurden, nicht eine Aufforderung zur Einreichung der erforderlichen Unterlagen enthielten. Die Schreiben hätten lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass vor Ablauf der Stundungsfrist der Nachweis zu erbringen sei, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden. Der Nachweis sei an keine Aufforderung durch das Grundbuchamt gekoppelt, bei deren Ausbleiben die erwerbenden Personen nicht zu unternehmen hätten. Es sei daher unerheblich, ob die Erinnerungsschreiben zugestellt wurden oder die Zustellungsfiktion greife, weil die Einschreiben nicht innert siebentätiger Frist bei der Post abgeholt wurden. Die Beschwerdeführenden seien sodann zu Unrecht der Auffassung, dass der Nachweis der erfüllten Voraussetzungen im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung nachträglich noch möglich sei. Die nach Ablauf der Stundungsfrist zusammen mit der Beschwerde eingereichten Unterlagen für den Nachweis (von den Beschwerdeführenden unterzeichnete GB-Formulare 2b, zwei Hauptwohnsitzbestätigungen) seien daher unbeachtlich.

3.3 Wie hiavor in E. 2 erwähnt, hat die Erwerberin oder der Erwerber nach Art. 17a Abs.1 HG gegenüber dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung unaufgefordert den notwendigen Nachweis für die Steuerbefreiung zu erbringen. Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen, sondern es ist an der steuerpflichtigen Person, dem Grundbuchamt unaufgefordert das Vorliegen der Bedingungen für die Steuerbefreiung mit allen sachdienlichen Unterlagen nachzuweisen, unter denen sie definitiv von der Steuer befreit werden soll (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 HG], Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Aufgrund ihrer Mitwirkungspflicht sind die steuerpflichtigen Personen zum Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung verpflichtet und dies auch ohne Aufforderung der Behörden (VGE 100.2020.106 vom 26.5.2021 E. 4.4 mit Hinweisen).

Das Einhalten der Frist gemäss Art. 17a Abs. 1 HG stellt neben den in Art. 11b HG erwähnten Voraussetzungen ein weiteres Kriterium für die nachträgliche Steuerbefreiung im Sinne von Art. 11a HG dar. Das bedeutet, dass selbst beim Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen nach Art. 11b HG die nachträgliche Steuerbefreiung nicht gewährt werden kann, wenn die Beweismittel zu spät eingereicht werden. Dies ergibt sich sowohl aus dem Wortlaut von Art. 17a Abs. 1 HG als auch aus den Erläuterungen des Vortrags der Kommission des Grossen Rates (vgl. Vortrag HG, Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6).

3.4 Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführenden innert der Stundungsfrist keinen Nachweis beim Grundbuchamt eingereicht haben. Die mit der Beschwerde vom 20. September 2022 eingereichten Hauptwohnsitzbestätigungen der EG C.____ vom 20. September 2022 und das Formular 2b sind verspätet eingereicht worden. Somit haben die Beschwerdeführenden die Frist gemäss Art. 17a Abs. 1 HG verpasst. Daran vermag der Umstand, dass die Beschwerdeführenden das Erinnerungsschreiben des Grundbuchamtes aufgrund eines Auslandsaufenthaltes nicht entgegennehmen konnten, nichts zu ändern. Das Gesetz sieht nicht vor, dass das Grundbuchamt die steuerpflichtigen Personen, die ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung mit Stundung der Handänderungssteuer gestellt haben, vor Ablauf der Stundungsfrist auf den Fristablauf aufmerksam macht und ihnen in Erinnerung ruft, welche Unterlagen sie einreichen müssen. Diese Dienstleistung ist freiwillig, weshalb die steuerpflichtigen Personen daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten können. Ob die Beschwerdeführenden das Erinnerungsschreiben vom Grundbuchamt erhalten und zur Kenntnis genommen haben oder nicht, ändert nichts an ihrer Mitwirkungspflicht, den Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG dem Grundbuchamt unaufgefordert zu erbringen (vgl. Art. 17a Abs. 1 HG).

Somit ist die Aufhebung der Stundungsverfügung durch das Grundbuchamt nicht zu beanstanden.

4.

Zusammenfassend kommt die DIJ zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, da der Nachweis der erfüllten Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nicht rechtzeitig erbracht wurde. Die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 12. September 2022 sind somit nicht zu beanstanden (vgl. Art. 17a Abs. 3 HG).

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist deshalb abzuweisen.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegenden Beschwerdeführenden die entstandenen 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.– festgelegt. 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 der Höhe von pauschal Fr. 2'000.– werden A._____ und B._____ zur Bezahlung auferlegt unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 1'000.–. Separate Zahlungseinladungen erfolgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.