



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.7403

Beschwerdeentscheid vom 8. November 2023

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Nach dem Bezug des Wohneigentums muss der Erwerber oder die Erwerberin dieses während zweier Jahre ununterbrochen als seinen Hauptwohnsitz nutzen. Befindet sich am Hauptwohnsitz das Rechtsdomicil einer Gesellschaft, liegt keine ausschliessliche Wohnnutzung mehr vor (E. 4.2).

Impôt sur les mutations: logement destiné à l'usage personnel

Après en avoir pris possession, la personne acquéreuse du logement doit l'utiliser pendant deux ans sans interruption comme domicile principal. Si le siège d'une société se trouve à la même adresse que le domicile, il n'existe plus d'usage exclusif à des fins d'habitation (c. 4.2).

Prozessgeschichte

A.

Mit Kaufvertrag vom 18. Juni 2020 erwarben die Ehegatten A._____ und C._____ die Grundstücke B._____ Gbbl. Nrn. 1000-1 und 1000-1-1 zu je hälftigem Miteigentum. Zugleich stellten sie ein Gesuch um Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum und nachträgliche Steuerbefreiung. Gestützt auf die eingereichte Selbstdeklaration veranlagte das zuständige Grundbuchamt am 5. November 2020 die Handänderungssteuer auf Fr. 12'457.30 und stundete diese für drei Jahre ab dem Datum der Grundbuchanmeldung.

B.

Mit zwei Verfügungen vom 14. November 2022 hob das Grundbuchamt die Stundung auf und wies das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab. Zugleich auferlegte es A._____ und C._____ die gestundete Handänderungssteuer mit Zins und Gebühren im Betrag von Fr. 12'757.30 zur Bezahlung.

C.

Gegen die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 14. November 2022 erhoben A._____ und C._____ am 15. November 2022 Beschwerde (nur unterzeichnet von A._____) bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ; Eingang der Beschwerde am 21. November 2022). Sie beantragen sinngemäss, die angefochtenen Verfügungen seien aufzuheben und ihnen sei die nachträgliche Steuerbefreiung zu gewähren.

Am 12. Dezember 2022 reichten die Beschwerdeführenden die Unterschrift von C._____ nach.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 22. Dezember 2022 beantragt das Grundbuchamt, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.

Die Beschwerdeführenden haben dazu keine Bemerkungen eingereicht.

Die Direktion für Inneres und Justiz zieht in Erwägung:

1.

1.1 Auf den 1. April 2023 sind Änderungen des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer (HG; BSG 215.326.2) in Kraft getreten. Geändert wurden unter anderem der Gesetzestitel und die offizielle Abkürzung. Der Erlass heisst neu Handänderungssteuergesetz (HStG; BSG 215.326.2). Gemäss dem unverändert gebliebenen Art. 26 Abs. 1 HStG richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21), soweit das HStG nichts Abweichendes bestimmt. Bis zum 31. März 2023 enthielt Art. 27 HG keine Rechtspflegebestimmungen betreffend Verfügungen des Grundbuchamtes über die nachträgliche Steuerbefreiung. In Anwendung von Art. 62 Abs. 1 Bst. a VRPG beurteilte die DIJ daher Beschwerden gegen entsprechende Verfügungen. Seit dem 1. April 2023 kann nach Art. 27 Abs. 1 HStG gegen alle Verfügungen des Grundbuchamtes Einsprache erhoben werden. Die Einspracheverfügung kann anschliessend mit Beschwerde bei der DIJ angefochten werden (Art. 27 Abs. 2 HStG). Es stellt sich die Frage, ob die DIJ zur Beurteilung der am 21. November 2022 eingereichten Beschwerde zuständig ist oder das Grundbuchamt diese als Einsprache behandeln muss. Da das Übergangsrecht den vorliegenden Fall nicht regelt, gelten die allgemeinen übergangsrechtlichen Grundsätze (vgl. BVR 2017 S. 483 E. 2.2). Danach bleibt die einmal begründete Zuständigkeit während des hängigen Verfahrens bestehen (vgl. Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 25 N. 14). Die DIJ war beim Einreichen der Beschwerde für deren Beurteilung zuständig und bleibt es somit auch.

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 angefochtenen Verfügungen beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt. Die Beschwerde wurde form- und fristgerecht eingereicht.

2.

2.1 Da sich die am 1. April 2023 in Kraft getretenen Änderungen im HStG auf die materielle Beurteilung der vorliegenden Beschwerde nicht auswirken, werden nachfolgend durchgehend die neuen Bestimmungen zitiert.

2.2 Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 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 HStG). Die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks kann bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung stellen, wenn sie oder er das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will (Art. 11a Abs. 1 HStG). Erscheint das Gesuch nicht von vornherein aussichtslos, stundet das Grundbuchamt die Handänderungssteuer auf den ersten Fr. 800'000.00 der Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks (Art. 11a Abs. 2 und 3 HStG). 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 HStG). Der Hauptwohnsitz muss 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). Die Erwerberin oder der Erwerber hat gegenüber dem Grundbuchamt innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung erfüllt sind (Art. 17a Abs. 1 HStG). Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung gut (Art. 17a Abs. 2 HStG). Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, weist es das Gesuch ab und hebt die Stundung auf (Art. 17a Abs. 3 HStG).

3.

3.1 Angefochten sind die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 14. November 2022, mit denen das Grundbuchamt die Stundung der Handänderungssteuer aufhob und den Beschwerdeführenden die Bezahlung der gestundeten Steuer samt Zins und Gebühren in Höhe von insgesamt Fr. 12'757.30 je hälftig zur Bezahlung auferlegte. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, dass das Grundstück während der zweijährigen Wohnsitzdauer nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt worden sei, sondern an

gleicher Adresse der Sitz der X._____ GmbH bzw. der X._____ GmbH in Liquidation gemeldet gewesen sei. Damit seien die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt.

3.2 Die Beschwerdeführenden bestreiten nicht, dass sich der Sitz der Firma X._____ GmbH (in Liquidation) im fraglichen Zeitraum an der D.____strasse 10 in B._____ und somit an der Adresse des von ihnen erworbenen Grundstücks Nr. 1000-1 befand. Sie machen jedoch geltend, die X._____ GmbH sei seit dem Einzug im November 2020 inaktiv gewesen und habe keine Einnahmen generiert. Anfang 2021 hätten sie die Liquidation der Firma in Auftrag gegeben. Seither befinde sich die X._____ GmbH in Liquidation. Sie hätten es versäumt, die Firma sachenrechtlich von der Wohnung auszuscheiden, weil für die Firma ausschliesslich der Briefkasten verwendet werde.

Das Grundbuchamt führt in seiner Vernehmlassung aus, beim Einzug in das erworbene Objekt habe noch die Gesellschaft X._____ GmbH und ab dem 6. Mai 2021 die X._____ GmbH in Liquidation bestanden. In diesem Fall stelle die Liquidation der Gesellschaft die – wenn auch geringe – Geschäftstätigkeit dar. Zudem hätten die Beschwerdeführenden bestätigt, dass die Gesellschaft den Briefkasten verwende, was die ausschliessliche Wohnnutzung ebenfalls ausschliesse. Eine nachträgliche sachenrechtliche Ausscheidung der Gesellschaft sei nicht möglich.

4.

4.1 Gemäss Art. 11b Abs. 1 HStG wird die gestundete Handänderungssteuer nicht erhoben, wenn das Grundstück während mindestens zweier Jahre *ausschliesslich zum Wohnzweck* genutzt wurde. Bei einer anderen Nutzung des Grundstücks, namentlich einer geschäftlichen, kann die Erwerberin oder der Erwerber nach dem Wortlaut der Norm nicht von der Steuer befreit werden (vgl. statt vieler VGE 2022/353 vom 21.3.2023 E. 3.1). Nichts anderes ergibt sich aus den Gesetzesmaterialien, aus dem Sinn und Zweck der Norm sowie aus deren systematischer Einordnung im Gesetz (vgl. dazu ausführlich statt vieler VGE 2022/353 vom 21.3.2023 E. 3.2 ff.).

4.2 Nach der Rechtsprechung liegt bereits dann keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinn von Art. 11b Abs. 1 HStG mehr vor, wenn sich an der Adresse des erworbenen Grundstücks das Rechtsdomizil einer Gesellschaft befindet, da dieses einem Geschäfts- und nicht dem Wohnzweck dient (vgl. statt vieler DIJE 2021.DIJ.5467 vom 18.10.2022 E. 3.4, bestätigt durch VGE 2022/353 vom 21.3.2023 E. 3, insb. E. 3.5). Dies gilt selbst dann, wenn die Administration und die eigentliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nicht an ihrem Rechtsdomizil erfolgen (VGE 2022/353 vom 21.3.2023 E. 3.3).

4.3 Bis zu ihrer Löschung am 12. Dezember 2022 befand sich die Domiziladresse der Firma X._____ GmbH bzw. X._____ GmbH in Liquidation gemäss Eintrag im Handelsregister an der Adresse der von den Beschwerdeführenden erworbenen Parzelle Nr. 1000-1. Infolge dessen lag keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinne von Art. 11b Abs. 1 HStG vor. Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführenden geltend machen, an der Domiziladresse nur die Post der X._____ GmbH (in Liquidation) entgegengenommen zu haben, impliziert die Domizilverzeigung doch eine Geschäftstätigkeit auf dem betroffenen Grundstück, wozu auch die Liquidation der Gesellschaft gehört. 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). Der Gesetzgeber des Kantons Bern wollte jedoch nur die ausschliessliche Wohnnutzung steuerlich begünstigen und keine Mischnutzung. Die Voraussetzungen gemäss Art. 11b Abs. 1 HStG sind daher vorliegend nicht erfüllt.

4.4 Ob eine nachträgliche sachenrechtliche Ausscheidung des fremdgenutzen Anteils möglich wäre, ist für den vorliegenden Fall unerheblich, da die Voraussetzungen gemäss Art. 11b Abs. 1 HStG während der Stundungsdauer erfüllt sein müssen.

5.

Zusammenfassend gelangt die DIJ zum Schluss, dass die Beschwerdeführenden die Voraussetzung, die erworbenen Grundstücke ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck zu nutzen, im massgebenden Zeitpunkt nicht erfüllten. Das Grundbuchamt hat somit zu Recht die Stundung aufgehoben und den Beschwerdeführenden die Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegende 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. 1'000.00 festgesetzt. Ersatzfähige Parteikosten sind nicht angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 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 Höhe von pauschal Fr. 1'000.00 werden A._____ und C._____ zur Bezahlung auferlegt.

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

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.