



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: 2023.DIJ.3772

## **Beschwerdeentscheid vom 17. November 2023**

### ***Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum***

Die Beschwerdeführenden haben die gesetzlich vorgesehene Einzugsfrist von zwei Jahren nicht eingehalten und erst verspätet um eine Erstreckung ersucht. Daraus folgt, dass sie nicht mindestens zwei Jahre innert der Stundungsfrist von vier Jahren in der erworbenen Liegenschaft wohnten. Die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HStG sind nicht erfüllt. (E. 4.3).

### ***Impôt sur les mutations: logement destiné à l'usage personnel du ou de la propriétaire***

Les recourants n'ont pas respecté le délai légal de deux ans pour emménager dans le logement, dont ils n'ont demandé la prolongation qu'ultérieurement. Comme ils n'ont pas habité au moins deux ans durant la période de sursis de quatre ans dans l'immeuble dont ils ont fait l'acquisition, les conditions d'exonération de l'impôt sur les mutations prévues à l'article 11b LIMu ne sont pas remplies (c. 4.3).

### **Prozessgeschichte**

#### **A.**

Am 8. April 2019 erwarben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ das Grundstück C.\_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 100 zu Gesamteigentum. Mit der Grundbuchanmeldung stellten sie ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 23. August 2019 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer und stundete diese im Umfang von Fr. 2'518.90 für vier Jahre ab dem Grundstückserwerb. Zur Sicherung der gestundeten Handänderungssteuer trug es im Grundbuch auf dem Grundstück C.\_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 100 ein gesetzliches Grundpfandrecht ein.

**B.**

Am 4. Februar 2023 reichten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ dem Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie je eine Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde C.\_\_\_\_\_ vom 3. Februar 2023 ein.

Mit Verfügungen vom 9. Februar 2023 wies das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab und hob die Stundungsverfügung vom 23. August 2019 auf. Gleichzeitig verfügte es, die Handänderungssteuer von insgesamt Fr. 2'518.90 zuzüglich Zins von 3% seit der Grundbuchanmeldung sei zu bezahlen. Es stellte A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ je Fr. 1'554.40 in Rechnung (inkl. Gebühr von je Fr. 150.-).

**C.**

Gegen die Verfügungen vom 9. Februar 2023 haben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 9. März 2023 gemeinsam Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) erhoben. Sie beantragen sinngemäss, die angefochtenen Verfügungen seien aufzuheben und sie seien nachträglich von der Handänderungssteuer zu befreien.

Das Grundbuchamt beantragt mit Beschwerdevernehmlassung vom 4. April 2023, die Beschwerde sei abzuweisen.

**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 20. Januar 2023 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** Zur Beschwerde 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 form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

## **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.– 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.**

Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführenden erst am 1. Dezember 2021 ihren Hauptwohnsitz in die erworbene Liegenschaft verlegten und somit die Einzugsfrist nicht einhielten. Strittig ist aber, ob das Grundbuchamt die Beschwerdeführenden dennoch von der Handänderungssteuer hätte befreien müssen.

**3.1** Die Beschwerdeführenden begründen ihre Rechtsbegehren damit, dass für die Nichteinhaltung der zweijährigen Frist unverschuldete triftige Gründe vorliegen würden. Einerseits sei die Planung des Gebäudes sehr anspruchsvoll gewesen und habe mehr Zeit in Anspruch genommen, als ursprünglich angenommen. Insbesondere hätten Fachberichte dazu geführt, dass das Baugesuch erst verspätet, nämlich am 26. Februar 2020 habe eingereicht werden können. Das Baubewilligungsverfahren an sich habe sechseinhalb Monate in Anspruch genommen, wobei in der Regel drei Monate ausreichend seien. Andererseits sei auch die Ausführung des Bauprojekts wetterbedingt und aus technischen Gründen aufwändiger und zeitintensiver gewesen als anfänglich gedacht.

**3.2** In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 4. April 2023 führt das Grundbuchamt aus, dass die im vorliegenden Fall massgebenden Fristen sich direkt aus dem Gesetz ergeben würden. Eine Verlängerung der Einzugsfrist sei in begründeten Ausnahmefällen möglich, müsse aber vor Ablauf der Frist beantragt werden. Entsprechend hätte ein Antrag auf Verlängerung im vorliegenden Verfahren bis am 8. April 2021 vorliegen müssen. Die Beschwerde sei daher abzuweisen.

#### **4.**

**4.1** Die Beschwerdeführenden hätten vor Ablauf der Einzugsfrist beim Grundbuchamt ein Gesuch um Fristerstreckung einreichen müssen. Dies ergibt sich aus folgenden gesetzlichen Grundlagen: Art. 11b Abs. 2 HStG legt fest, innert welcher Frist der Hauptwohnsitz begründet werden muss, damit eine Steuerbefreiung erfolgen kann. Die Einzugsfrist ist daher eine gesetzlich festgelegte Frist. Sie kann in begründeten Ausnahmefälle erstreckt werden (Art. 11b Abs. 2 letzter Satz HStG). Das HStG regelt jedoch nicht, bis wann ein solches Gesuch um Fristerstreckung eingereicht werden muss. Deshalb ist für diese Frage das VRPG beizuziehen (vgl. Art. 26 Abs. 1 HStG). Gemäss dem VRPG können gesetzliche Fristen nicht erstreckt werden. Behördlich angesetzte Fristen hingegen schon, wenn vor Ablauf der Frist darum ersucht wird (vgl. Art. 43 Abs. 1 VRPG). Diese Voraussetzung muss auch für gesetzliche Fristen gelten, die aufgrund einer spezialgesetzlichen Regelung (vgl. Art. 11b Abs. 2 Satz 3 HStG) erstreckt werden können. Für diese spezialgesetzlich vorgesehenen Fristen haben mindestens die gleichen Anforderungen zu gelten, wie für behördlich angesetzte Fristen (vgl. DIJE 2022.DIJ.3968 vom 5. Mai 2023 E. 4.1).

**4.2** Das Grundbuchamt gewährte den Beschwerdeführenden mit Verfügung vom 23. August 2019 eine Stundungsfrist von vier und somit eine Einzugsfrist von zwei Jahren. Diese zweijährige Einzugsfrist ist gemäss den Akten am 8. April 2021 abgelaufen. Die Beschwerdeführenden reichten vor deren Ablauf kein Gesuch um Fristerstreckung ein. Vielmehr ersuchten sie erst mit der Beschwerde vom 9. März 2023 sinngemäss um eine Fristverlängerung. Das Gesuch erfolgte daher verspätet.

**4.3** Die Vorinstanz hat somit zu Recht von der nachträglichen Steuerbefreiung abgesehen. Die Beschwerdeführenden haben die gesetzlich vorgesehene Einzugsfrist von zwei Jahren nicht eingehalten und erst verspätet um eine Erstreckung ersucht. Daraus folgt, dass sie nicht mindestens zwei Jahre innert der Stundungsfrist von vier Jahren in der erworbenen Liegenschaft wohnten. Die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HStG sind nicht erfüllt. Die Vorinstanz hat den Beschwerdeführenden die Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 2'518.90 zuzüglich Zins und Gebühren zu Recht zur Bezahlung auferlegt.

Die Beschwerde ist als unbegründet vollumfänglich abzuweisen.

**5.**

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. 1'000.– 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. 100 entfallende Handänderungssteuer in Höhe von Fr. 2'518.90 zuzüglich 3% Zins seit der Grundbuchanmeldung zu bezahlen.

Das bestehende Grundpfandrecht wird nach Bezahlung der Handänderungssteuer gelöscht.

**3.**

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz in der Höhe von pauschal Fr. 1'000.– werden A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ zur Bezahlung auferlegt.

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

**4.**

Parteikosten werden keine gesprochen.