

Münstergasse 2
Postfach
3000 Bern 8
Telefon 031 633 76 78
Telefax 031 634 51 54

2018.JGK.4036
(bisher: 32.13-18.47)

Beschwerdeentscheid vom 24. Januar 2020

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum



Vermietet die Erwerberin oder der Erwerber während der nach Art. 11b Abs. 1 HG vorgeschriebenen Wohndauer einen Teil des von ihr oder ihm erworbenen Grundeigentums, so entfällt die Befreiung von der Handänderungssteuer, weil sie oder er als Eigentümerin oder Eigentümer das Grundeigentum nicht ausschliesslich selbst nutzt. Dabei ist unerheblich, ob die anderen Wohneinheiten als Ferienwohnung oder gestützt auf einen ordentlichen Mietvertrag an Dritte vermietet werden (E. 3).

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

Lorsque la propriété acquise est louée en partie ou dans son intégralité au cours du délai prescrit par l'article 11b, alinéa 1 LIMu, l'exonération de l'impôt sur les mutations devient caduque puisque l'immeuble n'a pas exclusivement été utilisé par le ou la propriétaire. Le fait que les unités d'habitation soient mises en location comme logements de vacances ou louées à des tiers sur la base d'un contrat de bail ordinaire n'a aucune importance (c. 3).

Sachverhalt

A.

A._____ kauft mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 22. Januar 2015 das Grundstück D._____ Gbbl. Nr. 1000 zu Alleineigentum.

Mit Grundbuchanmeldung vom 25. März 2015 stellt A. _____ beim zuständigen Grundbuchamt C. _____ (nachfolgend: Grundbuchamt) ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum.

Mit Verfügung vom 5. Mai 2015 veranlagt das Grundbuchamt die Handänderungssteuer in Höhe von Fr. 15'300.– und stundet die Steuer im Umfang von Fr. 14'400.– für eine Dauer von drei Jahren ab dem Datum des Grundstückerwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer ist ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen worden.

B.

Mit Eingabe vom 16. April 2018 reicht A. _____ beim Grundbuchamt den Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums ein und legt ihm eine Hauptwohnsitzbestätigung, ausgestellt durch die Einwohnergemeinde D. _____, bei. Gemäss dieser wohnt A. _____ seit dem 1. Februar 2015 in der Wohnung im Erdgeschoss der von ihr erworbenen Liegenschaft. Auf Rückfrage des Grundbuchamtes hin teilt sie diesem mit Schreiben vom 30. Mai 2018 mit, dass das Erdgeschoss der Liegenschaft durch sie und ihren Sohn bewohnt und das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss als Ferienwohnung genutzt werde.

Mit Verfügung vom 31. Mai 2018 weist das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab, hebt die Stundungsverfügung vom 25. März 2015 auf und legt A. _____ die gestundete Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren zur Bezahlung auf. Zur Begründung führt es aus, dass A. _____ ihre Liegenschaft im entscheidenden Zeitraum nicht ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt habe, da die Wohnung im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss als Ferienwohnung vermietet worden sei.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 31. Mai 2018 erhebt A. _____ am 29. Juni 2018, vertreten durch Fürsprecher und Notar B. _____, Einsprache beim Grundbuchamt. Sie beantragt, «die Veranlagungsverfügung vom 31. Mai 2018 sei aufzuheben und die mit Verfügung vom 5. Mai 2015 gewährte Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum sei um sechs Monate zu verlängern. Es sei der Einsprecherin Gelegenheit zu geben, eine sachenrechtliche Entflechtung des selbstgenutzten Wohneigentums vom vermieteten Wohneigentum durch Bildung von Miteigentumsanteilen am Grundstück D. _____ Gbbl. Nr. 1000 vorzunehmen».

Mit Schreiben vom 2. Juli 2018 leitet das Grundbuchamt die Einsprache zuständigkeithalber an die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK, seit dem

1. Januar 2020: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]) zur Behandlung als Beschwerde weiter. Mit Verfügung vom 5. Juli 2018 nimmt die JGK (heute DIJ) die Einsprache als Beschwerde an die Hand.

In der Vernehmlassung vom 10. August 2018 beantragt das Grundbuchamt die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde sowie die Bestätigung der angefochtenen Verfügung vom 31. Mai 2018 unter Kostenfolge.

Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen einzeln 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 Verwaltungspflege (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 des vorliegend als Einsprache bezeichneten Rechtsmittels gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 31. Mai 2018 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 Beschwerdeführerin ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Eingabe ist daher einzutreten. Sie wird als Beschwerde behandelt.

2.

Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 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 Abs. 1 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. 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 ist vorliegend die Verfügung des Grundbuchamtes vom 31. Mai 2018, mit welcher das Grundbuchamt das Gesuch der Beschwerdeführerin um nachträgliche Steuerbefreiung vom 16. April 2018 abweist und die Stundungsverfügung vom 25. März 2015 aufhebt. Zur Begründung führt das Grundbuchamt aus, die Voraussetzungen von Art. 11b Abs. 1 HG seien nicht erfüllt.

Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer als Einsprache bezeichneten Eingabe vom 29. Juni 2018 sinngemäss vor, es sei unbestritten, dass ihr ein Teil des Wohnhauses als Hauptwohnsitz diene. Die Bestimmungen von Art. 11a ff. HG seien sodann unklar formuliert und würden eine weitgehende Auslegung der Bestimmungen notwendig machen, was ihr nicht zum Nachteil gereicht werden dürfe. Zudem habe sie die nicht leicht verständlichen Bestimmungen aufgrund ihrer Fremdsprachigkeit nicht richtig verstanden. Sie habe daher auch die Ausführung zu Art. 11b Abs. 1 HG, wonach keine durch Dritte bewohnte Miet- oder Einliegerwohnung im Wohnhaus vorhanden sein dürfen, dahingehend aufgefasst, dass nur die Vermietung der fraglichen Räumlichkeiten gestützt auf ordentliche Mietverträge an Dritte nicht zulässig sei. Eine Verwendung als Ferienwohnung stehe jedoch der nachträglichen Steuerbefreiung der gestundeten Handänderungssteuer nicht entgegen.

3.2 Das Grundbuchamt hält der Beschwerdeführerin entgegen, eine nachträgliche Steuerbefreiung nach Art. 11b Abs. 1 HG sei nur möglich, wenn das Grundstück von den um Steuerbefreiung nachsuchenden Personen und derjenigen, welche mit ihnen in einem Haushalt leben, ausschliesslich als Hauptwohnsitz genutzt

werde und keine sachenrechtlich nicht ausgeschiedenen Miet- oder Einliegerwohnungen an Dritte vermietet seien. Mit dieser Regelung werde die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums nach Art. 24 Abs. 3 der Verfassung des Kantons Bern (KV; BSG 101.1) angestrebt. Die Gewährung der Steuerbefreiung bei teilweise fremdgenutztem Grundeigentum würde diesem Ziel zuwiderlaufen. Mit der steuerlichen Privilegierung von Grundeigentum, in welchem einzelne Wohnungen vermietet werden, würde die Anschaffung von (teilweisen) Renditeimmobilien gefördert, was nicht der Intention des Gesetzgebers entspräche. Beim Erwerb von Grundstücken mit mehreren Wohneinheiten habe der Gesetzgeber eine (teilweise) Steuerbefreiung nur zulassen wollen, wenn eine sachenrechtliche Aufteilung vorgenommen werde. Auf diese Weise werde sichergestellt, dass nur die effektiv selbst genutzten Grundstücke (Stockwerk- oder Miteigentumsanteile mit entsprechender Nutzungs- und Verwaltungsordnung) von der Steuerbefreiung profitieren, diese also zielgenau eingesetzt werde. Die Auslegung der Beschwerdeführerin, wonach die Vermietung als Ferienwohnung als Selbstnutzung gelten kann, erscheine daher schon rein nach dem Wortlaut als abwegig. Weder in den Materialien noch im Gesetz gebe es Anhaltspunkte für eine Differenzierung zwischen normaler Vermietung und Vermietung als Ferienwohnung. Die Beschwerdeführerin könne ferner aus dem Umstand, diese Regelung aufgrund mangelnden Sprachkenntnissen nicht richtig verstanden zu haben, nichts zu ihren Gunsten ableiten, da sie in diesem Fall hätte nachfragen müssen. Überdies sei die Beschwerdeführerin rechtskundig vertreten gewesen, weshalb ihre Fremdsprachigkeit irrelevant werde.

3.3 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»*. Der Wortlaut verlangt also, dass der Hauptwohnsitz von der Erwerberin bzw. vom Erwerber ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck zu nutzen ist. Dem 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 2013/3, Beilage 17; nachfolgend: «Vortrag der Kommission») sind folgende Ausführungen zu Art. 11b Abs. 1 HG zu

entnehmen (S. 5): «Der Erwerber muss das ganze Grundstück als Wohneigentum selbst nutzen. Das bedeutet, dass der Erwerb eines Mehrfamilienhauses, in dem der Erwerber bloss eine oder mehrere Wohnungen selbst bewohnt, nicht steuerbefreit ist. Dasselbe gilt, wenn ein Wohn- und Geschäftshaus erworben wird. Wohnt der Erwerber darin und vermietet er Teile desselben (Geschäfts- und/oder Wohnräume), liegt keine vollumfängliche Selbstbewohnung vor. [...] Die Steuerbefreiung gilt ausschliesslich für selbst bewohntes Wohneigentum, nicht aber dann, wenn auf demselben Grundstück Geschäftsräume mitbenutzt werden oder andere Personen (auch Angehörige) in einer anderen Wohneinheit wohnen. Anders ist in diesen Fällen bloss zu entscheiden, wenn vor dem fraglichen Eigentumsübergang auf dem fraglichen Grundstück Stockwerkeigentum begründet wurde und der Erwerber eine solche Einheit vollständig selbst bewohnt». Der Sinn und Zweck der Bestimmung ist die Förderung des selbstbewohnten Wohneigentums. Die nachträgliche Steuerbefreiung soll nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers nur denjenigen Erwerberinnen und Erwerbern gewährt werden, die das erworbene Grundstück vollumfänglich selbst bewohnen – oder aber eine sachenrechtliche Aufteilung durch die Bildung von Stockwerk- oder Miteigentum vornehmen und eine solche Einheit vollständig selbst bewohnen.

3.4 Die Grundbuchanmeldung, welche als Grundstückserwerb gilt (vgl. Vortrag der Kommission, S. 5) ist vorliegend am 25. März 2015 erfolgt. Die Beschwerdeführerin wohnt bereits seit dem 1. Februar 2015 in der von ihr erworbene Liegenschaft. Sie hätte die Liegenschaft demnach bis am 26. März 2017 ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich als Hauptwohnsitz bewohnen müssen. Es ist jedoch unbestritten, dass die Beschwerdeführerin nur die Wohnung im Erdgeschoss bewohnt und das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss der Liegenschaft als Ferienwohnung vermietet hat. Eine sachenrechtliche Aufteilung wurde nicht vorgenommen. Nach den zitierten Materialien ist offensichtlich, dass die Ansicht der Beschwerdeführerin, wonach die Vermietung als Ferienwohnung im Gegensatz zur ordentlichen Vermietung einer Wohnung der nachträglichen Steuerbefreiung der gestundeten Handänderungssteuer nicht entgegen steht, nicht zutrifft. Bei der Vermietung einer Wohneinheit, wie dies auch vorliegend der Fall ist, handelt es sich um einen kommerziellen Zweck und die Liegenschaft dient damit nicht (mehr) ausschliesslich zu Wohnzwecken im Sinne von Art. 11b Abs. 1 HG. Nach dem Gesagten erfüllt die Beschwerdeführerin die Voraussetzung zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b Abs. 1 HG nicht.

Wie das Grundbuchamt zutreffend ausgeführt hat, kann die Beschwerdeführerin, aus dem Umstand, dass sie aufgrund ihrer Fremdsprachigkeit die Bestimmung von Art. 11b Abs. 1 HG falsch verstanden habe, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Beschwerdeführerin war rechtskundig vertreten und hätte somit bei Ihrem Rechts-

vertreter oder auch beim Grundbuchamt nachfragen können. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach einem allgemeinen Grundsatz niemand Vorteile aus seiner eigenen Rechtsunkenntnis ableiten kann (vgl. BGE 126 V 308 E. 2.b).

3.4 Es ist ferner darauf hinzuweisen, dass die Erwerberin oder der Erwerber gegenüber dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen hat, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden. Verpasst eine gesuchstellende Person die Frist, fällt die Stundung automatisch dahin (vgl. Vortrag der Kommission, Bemerkungen zu Art. 17a, S. 6). Das Einhalten der Frist im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG stellt nebst den in Art. 11b HG erwähnten Voraussetzungen ein weiteres Kriterium für die nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Art. 11a HG dar. Das bedeutet, dass selbst bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nach Art. 11b HG die nachträgliche Steuerbefreiung nicht möglich ist, wenn die Beweismittel zu spät eingereicht werden. Die Stundung wurde vorliegend für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückerwerbs gewährt. Als Grundstückerwerb gilt die Grundbuchanmeldung (vgl. Vortrag der Kommission, S. 5), welche am 25. März 2015 erfolgt ist. Die Stundung ist damit am 25. März 2018 abgelaufen. Die Beschwerdeführerin hat den Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums jedoch erst am 16. April 2018 beim Grundbuchamt eingereicht und damit die Frist nach Art. 17a Abs. 1 HG verpasst. Somit erfüllt die Beschwerdeführerin auch die Voraussetzung des fristgerechten Nachweises über die Einhaltung der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG nicht.

4.

4.1 Die Beschwerdeführerin beantragt im Weiteren, die mit Verfügung vom 5. Mai 2015 gewährte Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum sei um sechs Monate zu verlängern. Ihr sei zudem Gelegenheit zu geben, eine sachrechtliche Entflechtung des selbstgenutzten Wohneigentums vom vermieteten Wohneigentum durch Bildung von Miteigentumsanteilen am Grundstück D. _____ Gbbl. Nr. 1000 vorzunehmen. Die Beschwerdeführerin führt dazu aus, die maximale, vierjährige Stundungsdauer sei noch nicht abgelaufen, weshalb die gewährte Stundung verlängert werden könne. Während dieser verlängerten Stundungsdauer könne sie dann eine sachenrechtliche Ausscheidung des selbstbewohnten Gebäudeteils vom als Ferienwohnung vermieteten vornehmen.

Das Grundbuchamt macht demgegenüber geltend, das Gesuch um Wiederherstellung der Frist zur vorgängigen sachenrechtlichen Aufteilung sei abzuweisen, da die Beschwerdeführerin keine entschuldbaren Gründe für ihr Säumnis vorbringe. Der rechtskundige Vertreter der Beschwerdeführerin hätte im seinerzeitigen Ver-

anlagungs- und Stundungsverfahren den Gesetzestext und die Materialien konsultieren müssen. Die Versäumnisse ihres Vertreters müsse sich die Beschwerdeführerin anrechnen lassen. Eine sachenrechtliche Aufteilung sei ausserdem spätestens innert der Einzugsfrist erforderlich, um für den selbstbewohnten Teil die Steuerbefreiung erhalten zu können.

4.2 Das Grundbuchamt stundet den auf die ersten 800 000 Franken entfallenden Steuerbetrag für maximal vier Jahre ab Grundstückserwerb (Art. 17 Abs. 1 HG). Die Stundungsfrist setzt sich dabei aus den Jahren zusammen, welche eine erwerbende Person Zeit hat, um gekauftes Bauland zu überbauen und selbst in die neue Wohnung einzuziehen (Art. 11b Abs. 2), sowie den zwei Jahren, welche Artikel 11b Absatz 1 als Mindestdauer für die Selbstbewohnung statuiert (vgl. Vortrag der Kommission, S. 6). In begründeten Ausnahmefällen können diese Fristen durch das Grundbuchamt erstreckt werden (Art. 11b Abs. 2 HG). Gesuche um Fristerstreckung müssen schriftlich vor Ablauf der Frist gestellt werden und setzen zureichende Gründe voraus (MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 43 N. 3 f.). Bei Unverschulden besteht die Möglichkeit, eine verpasste (gesetzliche oder behördliche) Frist wieder herzustellen (Art. 43 Abs. 2 VRPG; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, a.a.O., Art. 43 N. 8).

4.3 Mit Verfügung vom 5. Mai 2015 hat das Grundbuchamt die Handänderungssteuer für drei Jahre ab Datum des Grundstückserwerbs gestundet. Wie bereits unter Ziffer 3.4 ausgeführt, gilt die Grundbuchanmeldung, welche vorliegend am 25. März 2015 erfolgt ist, als Grundstückserwerb. Die Stundung der Handänderungssteuer ist damit am 25. März 2018 abgelaufen. Die Beschwerdeführerin hat die Verlängerung der Stundung der Handänderungssteuer erst in ihrer als Einsprache betitelten Eingabe vom 29. Juni 2018 und damit nach deren Ablauf beantragt. Es sind vorliegend keine Gründe für das Säumnis der Beschwerdeführerin ersichtlich, die eine Wiederherstellung der Frist zu rechtfertigen vermögen. Folglich ist die von der Beschwerdeführerin beantragte Verlängerung der Stundung abzuweisen. Unter diesen Umständen kann offen bleiben, ob die Verlängerung der Stundungsdauer nur während der Einzugsfrist gemäss Art. 11b Abs. 2 HG oder auch noch während der zwei jährigen Wohnsitzdauer gemäss Art. 11b Abs. 1 HG möglich ist.

Eine wie von der Beschwerdeführerin vorgeschlagene nachträgliche sachenrechtliche Aufteilung des erworbenen Grundstücks durch die Bildung von Stockwerk- oder Miteigentum nach Ablauf der Einzugsfrist genügt, gemäss den in Ziffer 3.3 aufgeführten Materialien, den Anforderungen der Ausschliesslichkeit von Art. 11b Abs. 1 HG nicht. Somit würde die Beschwerdeführerin, auch wenn sie eine nachträgliche sachenrechtliche Aufteilung vornehmen würde, die Voraussetzung zur Befreiung von der Handänderungssteuer gemäss Art. 11b Abs. 1 HG nicht erfüllen.

5.

Zusammenfassend gelangt die Direktion für Inneres und Justiz zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt sind. Das Grundbuchamt hat in seiner Verfügung vom 31. Mai 2018 somit zu Recht den Nachbezug der gestundeten Steuer verfügt. Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegende Beschwerdeführerin die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese sind auf pauschal Fr. 2'000.– festzulegen (Art. 19 Abs. 1 der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22. Februar 1995 [GebV; BSG 154.21]). Ersatzfähige Parteikosten sind keine zu sprechen (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 der Höhe von pauschal Fr. 2'000.– werden A. _____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.