

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

2018.JGK.5088

Beschwerdeentscheid vom 13. Juli 2020

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

a 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 zu Wohnzwecken nutzt (E. 4).



b Eine allfällige sachenrechtliche Ausscheidung von Mitteigentums- oder Stockwerkanteilen für die an Drittpersonen vermieten Teile der Liegenschaft nach Ablauf der Einzugsfrist bzw. während der geforderten Wohnsitzdauer kann bei der Beurteilung der Handänderungssteuerpflicht nicht mehr berücksichtigt werden (E. 4).

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

a Si une personne acquérant un immeuble en loue une partie à un tiers pendant la durée d'habitation visée à l'article 11b, alinéa 1 LIMu, elle n'a plus droit à l'exonération de l'impôt sur les mutations, réservée à qui use exclusivement de son bien pour y habiter (c. 4).

b Passé le délai d'emménagement ou pendant la durée exigée d'habitation, un éventuel fractionnement de l'immeuble (au sens des droits réels) en parts de copropriété ou de propriété par étage concernant les parties de l'immeuble louées à

des tiers ne pourra plus être pris en considération au moment d'évaluer l'assujettissement à l'impôt sur les mutations (c. 4).

Sachverhalt

A.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 24. Februar 2016 erwarb das Ehepaar A._____ das Grundstück B._____ Gbbl. Nr. 1000. Am 18. April 2016 stellten sie beim Grundbuchamt C._____, Dienststelle D._____ (nachfolgend: Grundbuchamt) ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 27. Juli 2016 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer und stundete diese gleichzeitig im Umfang des Gesamtbetrags von Fr. 10'710.- für die Dauer von 3 Jahren ab Datum des Grundstückerwerbs. In gleicher Höhe wie die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Mit Eingabe vom 28. Mai 2018 reichten A._____ beim Grundbuchamt den Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums ein.

Bei der Überprüfung der Unterlagen stellte das Grundbuchamt fest, dass am Wohnsitz von A._____ vom 10. Mai 2017 bis 10. November 2017 eine weitere Person gemeldet war. Mit Schreiben vom 6. Juni 2018 forderte das Grundbuchamt A._____ auf, ihre Wohnsituation darzulegen und stellte klar, dass eine Steuerbefreiung ausser Betracht falle, wenn in der erworbenen Liegenschaft eine Drittperson mit eigenem Haushalt ihren Wohnsitz gehabt habe. Mit Schreiben vom 25. Juli 2018 stellten A._____ den Rückzug ihres Gesuchs um nachträgliche Steuerbefreiung in Aussicht und bekundeten ihre Absicht, in einem Nachtrag zum Kaufvertrag die sachenrechtliche Aufteilung der erworbenen Liegenschaft vorzunehmen und anschliessend ein Gesuch um Befreiung von der Handänderungssteuer lediglich auf dem Teilkaufpreis für den selbstgenutzten Teil der Liegenschaft einzureichen.

C.

Das Grundbuchamt behandelte die Eingabe von A._____ als Fristerstreckungsgesuch und wies dieses mit Verfügung vom 27. Juli 2018 ab. Gleichzeitig hob es die Stundungsverfügung vom 27. Juli 2016 auf, erhob die Steuer im Betrag von Fr. 10'710.- zuzüglich Gebühren und kündigte die Löschung des bestehenden Grundpfandrechts auf dem betroffenen Grundstück nach Bezahlung der gestundeten Steuer und des Zinses an.

Am 23. August 2018 liessen A. _____ die sachenrechtliche Aufteilung der erworbenen Liegenschaft zu zwei Einheiten zu 82/100 bzw. 18/100 im Miteigentum beurkunden (Urschrift Nr. 8973), wobei der selbstgenutzte Miteigentumsanteil 82 % ausmacht.

D.

Mit Eingabe vom 24. August 2018 führen A. _____ Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (ab 1. Januar 2020: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]). Sie beantragen die Aufhebung der Handänderungssteuer im Umfang von Fr. 8'782.20 (1,8 % von Fr. 487'900.–) zuzüglich 3% Zins zwischen 28. April 2016 und 27. Juli 2018 sowie der Gebühren, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit Vernehmlassung vom 28. September 2018 beantragt das Grundbuchamt die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen 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), sofern das HG nichts Abweichendes bestimmt. 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 Grundbuchamtes 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 angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1 Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern eine Handänderungssteuer von 1,8 % auf der Gegenleistung des Grundstückserwerbs zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 6 und 11 HG). Die Steuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der

Selbstdекlaration der steuerpflichtigen Person 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 nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer 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 zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird (Art. 11b Abs. 1 HG). Dabei muss der Hauptwohnsitz innert eines Jahres ab Grundstückserwerb bzw. zwei Jahren, wenn die Baute noch erstellt werden muss, in dem erworbenen Grundeigentum begründet werden. In begründeten Ausnahmefällen können diese Fristen zur Begründung des Hauptwohnsitzes durch das Grundbuchamt erstreckt werden (Art. 11b Abs. 2 HG).

Als Grundstückserwerb gilt dabei der Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch (Vortrag der vorberatenden Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 zum direkten Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer», Gesetz betreffend die Handänderungssteuer, Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage Nr. 17, Erläuterungen zu Art. 11b Abs. 2, S. 5).

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 Dass das Kaufobjekt vorliegend neben dem Hauptwohnsitz der Beschwerdeführenden ein Studio umfasst und dieses während der Stundungsfrist zumindest teilweise an Dritte vermietet wurde, ist unbestritten.

3.2 Das Grundbuchamt schliesst daraus, dass durch die Vermietung eines Teils der Liegenschaft die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nicht erfüllt seien, da die Beschwerdeführenden die Liegenschaft während der Stundungsdauer nicht

ausschliesslich selber zu Wohnzwecken genutzt hätten. Eine Steuerbefreiung falle bei Liegenschaften, die teilweise von Dritten bewohnt würden, nur in Betracht, wenn die entsprechende sachenrechtliche Aufteilung innerhalb der Einzugsfrist von ein bzw. zwei Jahren erfolgt sei. Das Grundbuchamt verweist dabei auf Ziffer 2.4 der Weisungen der Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern betreffend Änderung des Gesetzes über die Handänderungssteuer (HG) vom 8. Juli 2014.

Die Beschwerdeführenden stellen sich demgegenüber auf den Standpunkt, die sachenrechtliche Aufteilung der Liegenschaft bzw. die sachenrechtliche Ausscheidung des an Dritte vermieteten Teils der Liegenschaft müsse nicht bei Ablauf der Einzugsfrist, sondern vielmehr erst bei Ablauf der Stundungsfrist bzw. im Zeitpunkt des Entscheids über die Steuerbefreiung vorliegen. Zur Begründung verweisen sie im Wesentlichen auf Fall 13 der Fallbeispiele zum neuen HG des Weiterbildungstags der bernischen Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter vom 13. November 2014 (nachfolgend: Fallbeispiele zum neuen HG). Die vom Grundbuchamt angeführte Frist für die Aufteilung des Grundstücks von einem Jahr seit Erwerb widerspreche dieser Praxis der Grundbuchämter.

4.

4.1 Der 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 (nachfolgend: Vortrag; Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013/3, Beilage 17) sieht in den Erläuterungen zu Art. 11b Abs. 1 HG vor, dass die Erwerberin oder der Erwerber das ganze Grundstück als Wohneigentum selbst nutzen muss. Der Erwerb eines Mehrfamilienhauses, in dem die Erwerberin oder der Erwerber bloss in einer oder mehreren Wohnungen selber wohnt, ist nicht steuerbefreit. Dasselbe gilt, wenn ein Wohn- und Geschäftshaus erworben wird. Wohnt die Erwerberin oder der Erwerber darin und vermietet sie oder er Teile desselben (Geschäfts- oder Wohnräume), nutzt er oder sie die Liegenschaft nicht ausschliesslich selbst zu Wohnzwecken. Das gilt auch dann, wenn die Erwerberin oder der Erwerber die Geschäftsräume in der Liegenschaft selbst nutzen würde oder eine zweite Wohnung an Familienangehörige vermieten würde. Die Steuerbefreiung gilt ausschliesslich für selbstgenutztes Wohneigentum, nicht aber dann, wenn auf demselben Grundstück Geschäftsräume mitbenutzt werden oder andere Personen 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 oder die Erwerberin eine solche Einheit vollständig selbst zu Wohnzwecken nutzt.

Der Sinn und Zweck der Bestimmung ist die Förderung des zu Wohnzwecken selbstgenutzten Wohneigentums. Die nachträgliche Steuerbefreiung soll nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers nur denjenigen Erwerberinnen und Erwerbern gewährt werden, die das erworbene Grundstück vollumfänglich selbst zu Wohnzwecken genutzt – oder aber eine sachenrechtliche Aufteilung durch die Bildung von Stockwerk- oder Miteigentum vorgenommen und eine solche Einheit während der gesamten Dauer von zwei Jahren ausschliesslich selber zu Wohnzwecken genutzt haben.

4.2 Wie vorstehend bereits ausgeführt (vgl. zum Ganzen Bst. A hiavor) kauften die Beschwerdeführenden die Liegenschaft am 24. Februar 2016. Die Grundbucheintragung erfolgte am 18. April 2016. Anschliessend stellten die Beschwerdeführenden ein Gesuch um Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum auf dem Kaufpreis für die gesamte Liegenschaft in der Höhe von Fr. 595'000.- Am 27. Juli 2016 hiess das Grundbuchamt das Gesuch gut und stundete dementsprechend die Handänderungssteuer von Fr. 10'710.- für drei Jahre ab Grundstückserwerb. Die Beschwerdeführenden hätten damit bis zum 19. April 2019 die ganze Liegenschaft während zweier Jahre ausschliesslich selber zu Wohnzwecken nutzen müssen. Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass das Kaufobjekt neben der Wohnung der Beschwerdeführenden ein Studio umfasst das, während der Stundungsfrist zumindest zwischenzeitlich an eine dritte Person vermietet wurde.

4.3 Wie vorstehende dargelegt (Erw. 4.1 hiavor) sind durch die Vermietung eines Teils der erworbenen Liegenschaft die Voraussetzungen gemäss Art. 11b HG nicht erfüllt, da sie von den Beschwerdeführenden damit nicht während der Dauer von zwei Jahren ausschliesslich selber zu Wohnzwecken genutzt worden ist. Vor diesem Hintergrund vermag die Argumentation der Beschwerdeführenden nicht zu überzeugen, sie hätten am 23. August 2018 und damit zwar nach Ablauf der einjährigen Einzugsfrist aber vor Ablauf der Stundungsfrist in einem Nachtrag zum Kaufvertrag den vermieteten Teil ihrer Liegenschaft (18/100) sachenrechtlich ausgeschieden und entsprechende Miteigentumsanteile gebildet, womit ihnen damit die Handänderungssteuer auf dem von ihnen selbst genutzten Teil der Liegenschaft (82/100) bzw. auf 82 % des Kaufpreises entfallende Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 8'782.20 zu erlassen sei. So ergibt sich aus den Materialien zur Gesetzesänderung eindeutig, dass eine allfällige sachenrechtliche Ausscheidung von Miteigentums- oder Stockwerkanteilen für die an Drittpersonen vermieteten Teile der Liegenschaft nach Ablauf der Einzugsfrist bzw. während der geforderten Wohnsitzdauer bei der Beurteilung der Handänderungssteuerpflicht nicht

mehr berücksichtigt werden können. Die Stundung der Handänderungssteuer und die damit in Aussicht gestellte Befreiung werden jeweils für das gesamte als Wohnsitz genutzte Grundstück (gesamte Liegenschaft oder Stockwerkeigentums- oder Miteigentumsanteil) gewährt. Werden innerhalb der zwei Jahre, in welchem das Grundstück als Hauptwohnsitz dienen muss, Teile davon an Dritte vermietet, ohne vorgängige sachenrechtliche Ausscheidung, so sind die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nach Art. 11b Abs. 1 HG nicht (mehr) gegeben.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden lässt sich auch aus Fall 13 der Fallbeispiele zum neuen HG nichts zu ihren Gunsten ableiten. Im Gegenteil hält dieser im Sinne der gesetzlichen Grundlage lediglich fest, dass die Erwerberinnen und Erwerber von Wohneigentum eine sachenrechtliche Aufteilung durch Bildung von Stockwerkeigentum oder Miteigentum vornehmen müssen, wenn sie Teile ihrer Liegenschaft an Dritte vermieten und gleichwohl von der Befreiung von der Handänderungssteuer profitieren wollen. Zum Zeitpunkt, wann eine solche sachenrechtliche Ausscheidung vorgenommen werden muss, äussert sich der Fall 13 nicht. Schliesslich sei auch darauf hingewiesen, dass für die DIJ bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit der angefochtenen Verfügung letztlich aber einzig die gesetzliche Bestimmung von Art. 11b HG massgebend ist und weder Merkblätter noch Weisungen oder Fallbeispiele der Grundbuchämter rechtsetzende Wirkung haben.

5.

Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind keine 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 Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in der Höhe von pauschal Fr. 2'000.– werden A. _____ zur Bezahlung aufgelegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.