

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

2018.JGK.7664

Beschwerdeentscheid vom 23. April 2020

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

- 
- a *Veräussert die Erwerberin oder der Erwerber während der gesetzlich vorgeschriebenen Wohndauer einen Teil des von ihr oder ihm erworbenen Grundeigentums, so entfällt die Befreiung von der Handänderungssteuer, die sich auf den veräusserten Teil bezieht, weil sie oder er diesen nicht mehr persönlich als Eigentümerin oder Eigentümer bewohnt.*
- b *Dies gilt auch, wenn es sich bei der Veräusserung um eine Änderung der internen Beteiligung der Ehegatten am Wohneigentum handelt. Der veräussernde Ehegatte erfüllt damit die Voraussetzungen nach Art. 11b Abs. 1 HG für den veräusserten Eigentumsanteil nicht mehr.*

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

- a *En cas d'aliénation partielle ou totale, avant l'expiration du délai légal pendant lequel l'usage personnel est prescrit, de la propriété acquise, l'exonération de l'impôt sur les mutations devient caduque pour l'objet de l'aliénation, puisqu'il n'a plus servi de domicile personnel au propriétaire ou à la propriétaire.*
- b *La règle s'applique aussi lorsque l'aliénation consiste en un transfert de parts de propriété du logement entre époux. L'aliénateur ou l'aliénatrice ne remplit donc plus les conditions de l'article 11b, alinéa 1 LIMu pour la partie concernée.*

Sachverhalt

A.

Am 14. August 2018 meldete Notar B._____ beim Grundbuchamt C._____ (nachfolgend: Grundbuchamt) einen Kaufvertrag an, demgemäss A._____ die Parzelle D._____ Gbbl. Nr. 1000 für Fr. 710'000.– erwirbt. Zugleich ersuchte er das Grundbuchamt um nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer und um deren Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 19. September 2018 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer gemäss Selbstdeklaration von A._____ im Betrag von Fr. 12'780.– für die Dauer von 3 Jahren.

B.

Am 27. September 2018 meldete Notar B._____ beim Grundbuchamt einen weiteren Kaufvertrag an. Dieser sieht vor, dass E._____ von ihrem Lebenspartner A._____ einen hälftigen Miteigentumsanteil an der Parzelle D._____ Gbbl. Nr. 1000 für Fr. 126'000.– unter dem Titel einer gemischten Schenkung erwirbt. Entgegen der Selbstdeklaration, welche die Steuerfreiheit des Geschäfts geltend machte, veranlagte das Grundbuchamt mit Verfügung vom 15. Oktober 2018 gegenüber E._____ eine Handänderungssteuer von Fr. 2'268.–. Diese Verfügung erwuchs in Rechtskraft.

C.

Mit Verfügung vom 19. November 2018 passte das Grundbuchamt die Verfügung vom 19. September 2018 insofern an, als es die Stundung für einen Betrag von Fr. 6'390.– aufhob. Die Begründung lautete sinngemäss, dass A._____ nur noch zur Hälfte Miteigentümer der betroffenen Liegenschaft sei, weshalb er die Hälfte der gestundeten Handänderungssteuer von Fr. 12'780.–, ausmachend Fr. 6'390.–, bezahlen müsse. Die Stundung für die andere Hälfte der Handänderungssteuer änderte das Grundbuchamt nicht.

D.

Am 7. Dezember 2018 reichte A._____, vertreten durch Fürsprecher und Notar B._____, Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (heute: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]) ein mit dem sinngemässen Rechtsbegehren, die Verfügung vom 19. November 2018 sei insofern anzupassen, als das Steuerbefreiungsgesuch vom 14. August 2018 vollumfänglich gutgeheissen werde.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 4. Januar 2019 beantragte das Grundbuchamt, die Beschwerde sei unter Kostenfolgen abzuweisen.

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 der vorliegenden Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamts vom 19. November 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). Der Beschwerdeführer ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

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 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 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 ist vorliegend die Verfügung des Grundbuchamts vom 19. November 2018. Darin passte das Grundbuchamt die ursprüngliche Stundungsverfügung vom 19. September 2018 insofern an, als es die Stundung für einen Betrag von Fr. 6'390.– aufhob. Anlass dafür war, dass A._____ seiner Lebenspartnerin E._____ einen hälftigen Miteigentumsanteil an der fraglichen Parzelle verkauft hatte (gemischte Schenkung). Das Grundbuchamt verfügte, dass A._____ die Hälfte der gestundeten Handänderungssteuer von Fr. 12'780.–, ausmachend Fr. 6'390.–, bezahlen müsse. In Bezug auf den restlichen Betrag der Stundung wurde die Verfügung nicht geändert.

3.2 Der Beschwerdeführer bringt zur Begründung seiner Beschwerde vor, die Wohnung werde auch nach dem Verkauf des Miteigentumsanteils gemeinsam bewohnt. Beide Lebenspartner erfüllten daher die Voraussetzungen von Art. 11a ff. HG. Es sei eine zu formalistische Betrachtungsweise und widerspreche der ratio legis der Förderung des Wohneigentums, wenn nicht nur für die Hälfte der Handänderungssteuer die Stundung aufgehoben werde, sondern zudem die Erwerberin mit einer Handänderungssteuer belegt werde.

4.

4.1 Die Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG setzt, wie oben (Ziff. 2) zitiert, voraus, dass das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient. Der Hauptwohnsitz muss von der Erwerberin oder dem Erwerber während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt werden. Das ergibt sich einerseits aus dem Wortlaut der Bestimmung. Andererseits hält 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 HG (in Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage 17 [nachfolgend Vortrag]) unmissverständlich fest, dass der Erwerber das *ganze Grundstück als Wohneigentum* selbst

nutzen muss. Wird das betreffende Wohneigentum vor Ablauf dieser Frist veräussert oder nimmt die Erwerberin oder der Erwerber einen anderen Hauptwohnsitz (auch bloss vorübergehend), wird die Handänderungssteuer fällig (vgl. Vortrag, Erläuterungen zu Art. 11b Abs. 1, S. 5). Entsprechend sind Teilveräusserungen durch anteiligen Nachbezug gleich zu behandeln. Auch dem Merkblatt der Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern vom 9. Februar 2016 (Ziff. 3.2) kann entnommen werden, dass die steuerpflichtige Person das Grundstück ab Bezug ununterbrochen während zwei Jahren als Eigentümerin zum Wohnzweck genutzt haben muss.

4.2 Mit dem Verkauf (gemischte Schenkung) eines hälftigen Miteigentumsanteils an der Parzelle D. _____ Gbbl. Nr. 1000 für Fr. 126'000.– hat A. _____ vor Ablauf der zweijährigen Nutzungsfrist gemäss Art. 11b Abs. 1 HG einen Anteil seines Wohneigentums seiner Lebenspartnerin übertragen. Er kann die Voraussetzungen für die Befreiung von der auf den veräusserten Eigentumsanteil entfallenden Steuer somit nicht mehr erfüllen, weshalb diese nachbezogen werden muss. Dabei ist es unerheblich, ob er die weiteren Voraussetzungen für die Befreiung erfüllt.

Insbesondere ändert der Umstand, dass die beiden Lebenspartner das Wohnobjekt seit der Wohnsitznahme gemeinsam bewohnen, an diesem Ergebnis nichts. Massgebend ist, dass sich die Stundung, die A. _____ gewährt wurde, auf die ganze von ihm erworbene Parzelle D. _____ Gbbl. Nr. 1000 bezog. Weil er jedoch seine hundertprozentige Beteiligung an der Wohnung während der massgeblichen Frist, während welcher der Hauptwohnsitz ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck zu nutzen ist, verändert hat, wurde die Handänderungssteuer hinsichtlich des übertragenen Teils fällig. Die Teilaufhebung der ursprünglichen Stundungsverfügung vom 19. September 2018, soweit sie die verkaufte Miteigentumshälfte betrifft, entspricht Sinn und Zweck des Gesetzes und bedeutet keine – wie der Beschwerdeführer annimmt – zu formalistische Betrachtungsweise.

Hätten A. _____ und E. _____ das Grundstück von Anfang je zur Hälfte zu Miteigentum erworben, hätten beide für ihren Anteil Steuerfreiheit beantragen können, und zwar A. _____ für die eine Hälfte der Gegenleistung und seine Partnerin für die andere Hälfte. Sie wären beide von der Steuer befreit worden, falls beide die Wohnung während zweier Jahren bewohnt haben und auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind.

Vorliegend hat Lebenspartnerin erst anderthalb Monate nach dem Eigentumserwerb ihres Partners eine Hälfte zu Miteigentum gekauft. Auch zu diesem Zeitpunkt wäre ihr noch die Möglichkeit offengestanden, für diesen Anteil eigenständig ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung mit Steuerstundung zu stellen. Auf ein

solches Gesuch hat sie indessen verzichtet, und gegen die Veranlagung der Handänderungssteuer durch das Grundbuchamt vom 15. Oktober 2018 in der Höhe von Fr. 2'268.– hat sie keine Einsprache erhoben.

4.3 Nichts daran auszusetzen ist, dass das Grundbuchamt die Teilaufhebung der Stundungsverfügung vom 19. September 2018 *während* der laufenden 3-jährigen Stundungsdauer verfügt hat. Es hätte damit zwar grundsätzlich zuwarten können, bis es aufgrund des eingereichten Nachweises darüber zu befinden hat, ob der Gesuchsteller die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt hat (Art. 17a Abs. 1 und 2 HG). Zur Begründung seines Vorgehens weist das Grundbuchamt in seiner Beschwerdevernehmlassung indessen zu Recht darauf hin, dass ein Stundungswiderruf und ein Steuernachbezug erfolge, wenn die steuerpflichtige Person die Bedingungen zur Steuerbefreiung nicht mehr erfülle. Nach Ziff. 2.6 der Weisung der Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern vom 8. Juli 2014 betreffend Änderung des HG vom 2. September 2013 ist dies etwa der Fall, wenn nach einer Ehescheidung ein Ehegatte einen Anteil an den anderen verkauft und diesbezüglich die Bedingungen zur Steuerbefreiung nicht mehr erfüllt.

4.4 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht die ursprüngliche Stundungsverfügung vom 19. September 2018 teilweise aufgehoben und den Beschwerdeführer zur Bezahlung einer Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 6'390.– verpflichtet hat. Die Beschwerde erweist sich demnach als unbegründet und ist abzuweisen.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer 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]). 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 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.