

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

2019.JGK.1670

Beschwerdeentscheid vom 30. März 2020

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Nach dem Wortlaut von Art. 11a Abs. 1 HG ist klar ersichtlich, dass ein Gesuch um nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung zu stellen ist. Die Gesuchseinreichung nach erfolgter Grundbuchanmeldung ist ausgeschlossen. Dabei ist unerheblich, ob die Beschwerdeführenden zum Zeitpunkt der Anmeldung bereits Wohnsitz auf dem betreffenden Grundstück begründet hatten, sie dies allenfalls beabsichtigten oder ob der entsprechende Entschluss erst später gefällt worden ist (E. 3.3).



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

Il ressort clairement de la teneur de l'article 11a, alinéa 1 LIMu qu'une demande d'exonération fiscale a posteriori doit être déposée au moment de la réquisition d'inscription au registre foncier, tout dépôt ultérieur étant exclu. A cet égard, peu importe que les recourants aient établi leur domicile dans l'immeuble concerné avant la réquisition, qu'ils soient sur le point de le faire ou qu'ils ne prennent qu'ultérieurement une décision en ce sens (c. 3.3).

Sachverhalt

A.

Mit Kaufvertrag vom 10. Juni 2015 erwerben die Ehegatten A. _____ das Grundstück D. _____-Gbbl. Nr. 1000, wo sie in der sich darauf befindlichen Liegenschaft am 17. Juli 2015 ihren Wohnsitz begründen. Bei der Anmeldung beim zuständigen Grundbuchamt C. _____ (nachfolgend: das Grundbuchamt) stellen A. _____ ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer gestützt auf Art. 11a Abs. 1 des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer (HG; BSG 215.326.2). Mit Verfügung vom 1. September 2015 stundet das Grundbuchamt die Handänderungssteuer für das Grundstück Nr. 1000 antragsgemäss im Umfang von Fr. 14'400.—.

Gestützt auf den Kaufvertrag vom 11. März 2016 erwerben A._____ im Folgenden zusätzlich das Grundstück D._____ -GbbL Nr. 2000, welches direkt an die bereits erworbene Liegenschaft Nr. 1000 angrenzt. Mit Datum vom 22. Juli 2016 melden A._____ auch diesen Kauf beim Grundbuchamt an, verzichten jedoch bezüglich dieses Kaufs auf ein Gesuch um nachträgliche Befreiung von bzw. um Stundung der Handänderungssteuer. Mit Verfügung vom 23. August 2016 veranlagt das Grundbuchamt die Steuer betreffend das Grundstück Nr. 2000 ordnungsgemäss in der Höhe von Fr 17'600.-. Diese Veranlagungsverfügung ist in Rechtskraft erwachsen.

Mit Datum vom 7. Januar 2017 melden A._____ ihren neuen Wohnsitz an der Adresse E._____ in D._____ an, der auf dem von ihnen zuletzt erworbenen Grundstück Nr. 2000 liegt.

Am 21. August 2018 reichen A._____ dem Grundbuchamt die Belege (Grundbuch-Formular Nr. 2b und Hauptwohnsitzbestätigung der Gemeinde D._____) zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums für das Grundstück Nr. 1000 ein; dies im Hinblick auf das bereits bei der Anmeldung dieses Grundstücks gestellte Gesuch um nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer.

Mit Verfügung vom 8. Januar 2019 hebt das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 1. September 2015 betreffend das Grundstück Nr. 1000 auf und legt A._____ die gestundete Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren in der Höhe von insgesamt Fr. 15'813.60 zur Bezahlung auf. Diese Verfügung ist rechtskräftig geworden.

B.

Mit Schreiben vom 16. Januar 2019 stellen die mittlerweile anwaltlich vertretenen A._____ beim Grundbuchamt ein Gesuch um Wiederaufnahme des Veranlagungsverfahrens für das Grundstück Nr. 2000. Sie stellen sinngemäss Begehren auf Abänderung der Veranlagungsverfügung vom 23. August 2016, auf nachträgliche teilweise Befreiung von der Handänderungssteuer für den Erwerb der Liegenschaft Nr. 2000 sowie auf teilweise Rückerstattung der bezüglich dieses Grundstückkaufs bereits geleisteten Handänderungssteuer im Umfang von Fr. 14'400.-.

Mit Verfügung vom 31. Januar 2019 weist das Grundbuchamt das Gesuch von A._____ vom 16. Januar 2019 um Wiederaufnahme des Veranlagungsverfahrens für das Grundstück Nr. 2000 ab.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 31. Januar 2019 erheben A._____ (nachfolgend: die Beschwerdeführenden) mit Datum vom 1. März 2019 Beschwerde bei der damaligen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK, heute: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]).

Darin verlangen die Beschwerdeführenden zunächst die Aufhebung der oben erwähnten Verfügung vom 31. Januar 2019 (vgl. Rechtsbegehren Ziff. 1).

Daran anknüpfend beantragen die Beschwerdeführenden sinngemäss, die rechtskräftige Veranlagungsverfügung des Grundbuchamtes Nr. 2016/9241 vom 23. August 2016 sei erneut in Wiedererwägung zu ziehen und entsprechend ihren bereits beim Grundbuchamt gestellten Anträgen abzuändern. Konkret sei ihnen der Betrag bzw. Anteil von Fr. 14'400.– an Handänderungssteuern zu erlassen, bereits bezahlte Steuern in dieser Höhe seien ihnen zurückzuerstatten bzw. eventualiter sei dieser Betrag für die Dauer von vier Jahren zu stunden (siehe Rechtsbegehren Ziff. 2 und 3).

Das Grundbuchamt beantragt in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 19. März 2019 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge und die Bestätigung der angefochtenen Verfügung. Mit Schreiben vom 21. Mai 2019 nehmen die Beschwerdeführenden die Gelegenheit wahr, zur Vernehmlassung wiederum Stellung zu nehmen.

Die Beschwerdeführenden reichen zudem mit Schreiben vom 8. März 2019 in derselben Angelegenheit bei der DIJ ein Gesuch um Erlass der Handänderungssteuer gemäss Art. 23 Abs. 1 HG ein. Mit Verfügung vom 19. März 2019 sistiert das Rechtsamt der DIJ jenes separate Gesuchsverfahren 2019.JGK.2018 bis zum Eintritt der Rechtskraft eines Entscheids im vorliegenden Beschwerdeverfahren.

Das Rechtsamt stundet dazu gleichzeitig die von den Beschwerdeführenden laut Verfügung vom 8. Januar 2019 geschuldete Steuer im Umfang von Fr. 14'400.–; dies unpräjudiziell bis zum Abschluss des Verfahrens bezüglich des Erlassgesuchs (vgl. Art. 23 Abs. 2 HG).

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 HG richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (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 Grundbuchamtes C. _____ vom 31. Januar 2019 zuständig.

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, als Eigentümer des betroffenen Grundstücks, 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. 4 und 5 HG). Die Steuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der Selbstdекlaration der steuerpflichtigen Person und 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 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 (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).

Ein rechtskräftig erledigtes Verfahren kann auf Gesuch und zugunsten des Verfügungsadressaten von der zuständigen Behörde jederzeit wiederaufgenommen werden (Art. 56 Abs. 1 letzter Satz VRPG).

3.

3.1 Die Begehren der Beschwerdeführenden betreffen ihr Wiedererwägungsgesuch, welches das Grundbuchamt mit Verfügung vom 31. Januar 2019 abwies. Dazu führen die Beschwerdeführenden im Wesentlichen an, dass entgegen der Ansicht des Grundbuchamtes durchaus ein Wiedererwägungsgrund gegeben sei. So könne die verfügende Behörde auf eine ursprünglich fehlerfreie, formell rechtskräftige Verfügung zurückkommen, wenn sich die zugrunde liegenden Verhältnisse nachträglich erheblich geändert hätten. Zitiert wird die bundesgerichtliche Rechtsprechung, welche gestützt auf die Rechtsweggarantie in Art. 29 BV einen Anspruch auf Wiedererwägung in solchen Fällen vorsehe (BGer 2C_115/2011 vom 22. November 2011, E. 2.2; BGE 129 V 200 E. 1.1; BGE 129 V 110 E. 1; BGE 127 I 133 E. 6 und weitere).

Vorliegend hätten die Beschwerdeführenden zunächst nicht geplant, dass sie zukünftig nicht bzw. nicht mehr an der Adresse auf dem Grundstück Nr. 1000, sondern auf der von ihnen nachträglich zugekauften, benachbarten Liegenschaft Nr. 2000 wohnen würden. Die Idee des Wohnsitzwechsels sei erst einige Monate nach der am 22. Juli 2016 erfolgten Grundbuchanmeldung des letzteren Kaufs entstanden. Allein deswegen hätten sie zunächst auf die Gesuchstellung gemäss Art. 11a Abs. 1 HG betreffend die letztere Parzelle verzichtet und sich ordentlich veranlagten und besteuern lassen. Da sie mittlerweile aber sämtliche materiellen Voraussetzungen des Art. 11b HG erfüllen würden, weil sie innerhalb eines Jahres nach dem Erwerb des Grundstücks Nr. 2000 darauf ihren Wohnsitz begründeten sowie diesen ununterbrochen während mehr als zwei Jahren beibehielten, sei von einer rechtserheblichen Änderung der Verhältnisse nach der Fällung des betreffenden Entscheides auszugehen. Damit sei ein nachträglicher Anspruch auf eine Steuerbefreiung bzw. auf Rückerstattung des geltend gemachten Anteils der rechtskräftig veranlagten und bezahlten Steuern gegeben.

Dazu bemerken die Beschwerdeführenden sinngemäss, nach dem Wortlaut von Art. 11a Abs. 1 HG sei ohnehin nicht ersichtlich, dass das Gesuch auf Steuerbefreiung bzw. Stundung spätestens bei der Grundbuchanmeldung zu stellen sei. Vielmehr müsse das Gesetz in zweckmässiger Auslegung die Möglichkeit offen lassen, ein solches Gesuch auch nach bereits erfolgter Grundbuchanmeldung einzureichen, sofern es die Umstände erforderten.

Schliesslich stehe eine Abweisung der vorliegenden Beschwerde im Ergebnis dem gesetzgeberischen Sinn und Zweck des HG betreffend die nachträgliche Steuerbefreiung bei selbstgenutztem Wohneigentum entgegen. Da die materiellen Voraussetzungen gemäss Art. 11b HG in Bezug auf das Grundstück Nr. 2000 unstrittig erfüllt seien, müsse dies mit Blick auf das Rechtsgleichheitsgebot und auf das Verbot der formellen Rechtsverweigerung zur Befreiung von der Handänderungssteuer führen. Sie verlangen deshalb in erster Linie die Aufhebung der Abweisung ihres Gesuches.

3.2 Das Grundbuchamt hält den Beschwerdeführenden entgegen, zwar könne gemäss Art. 56 Abs. 1 letzter Satz VRPG jederzeit um eine Wiederaufnahme eines rechtskräftig erledigten Verfahrens zugunsten der betreffenden Verfügungsadressaten ersucht werden. Gegenstand einer Wiederaufnahme könnten jedoch nur ursprünglich fehlerhafte Verfügungen sein, die nicht von einer Rechtsmittelinstanz materiell überprüft worden sind (MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, Bern 12000, Art. 56 N 4). Mit einer Wiederaufnahme könnten somit nur Fehler behoben werden, die zum Zeitpunkt des Erlasses der Verfügung bereits bestanden hätten. Die Beschwerdeführenden hätten allerdings keine Beweismittel eingereicht oder Tatsachen vorgebracht, die vor Erlass der Veranlagungsverfügung vom 23. August 2016 bereits bestanden hätten. Auch würden keine anderen Wiederaufnahmegründe vorgebracht und aus den Akten seien auch keine solchen Gründe ersichtlich.

Das Grundbuchamt führt weiter aus, das Gesuch um nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer habe gemäss klarem Gesetzeswortlaut in Art. 11a Abs. 1 HG im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung zu erfolgen. Dies diene klaren Veranlagungsverhältnissen und damit einhergehend der Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen.

Aus den genannten Gründen sei die vorliegende Beschwerde abzuweisen und die Verfügung vom 31. Januar 2019 zu bestätigen.

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).

Den Beschwerdeführenden ist zwar grundsätzlich Recht zu geben, dass nach aktuellem Stand der Rechtsprechung nicht nur ursprünglich fehlerhafte, sondern auch ursprünglich fehlerfreie Verfügungen Gegenstand einer Wiederaufnahme nach Art. 56 Abs. 1 VRPG sein können. Dies zumindest, sofern sich die Verhältnisse seit dem ersten Entscheid erheblich geändert haben und die Wiedererwägung nicht dazu dienen soll, rechtskräftige Entscheide immer wieder in Frage zu stellen oder Rechtsmittelfristen zu umgehen (vgl. statt vieler BGE 136 II 177 E. 2.1, S. 181; BGE 127 I 133 E. 6, S. 137 je mit Hinweisen).

Im vorliegenden Fall ist allerdings nicht von einer wesentlichen Änderung der Verhältnisse auszugehen. Wie das Grundbuchamt korrekt ausführt, ist aus dem Wortlaut von Art. 11a Abs. 1 HG klar ersichtlich, dass ein Gesuch um nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung

zu stellen und es somit ausgeschlossen ist, dieses nach bereits erfolgter Anmeldung nachzureichen. Diese zwingende formelle Voraussetzung dient, wie das Grundbuchamt mit Recht anmerkt, der Rechtssicherheit und der verfassungsmässigen Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen gemäss Art. 104 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Bern (KV, BSG 101.1) sowie Art. 127 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV, SR 101).

Für den Ausgang des strittigen Veranlagungsverfahrens war es unerheblich, ob die Beschwerdeführenden zum Zeitpunkt der Anmeldung bereits Wohnsitz auf dem betreffenden Grundstück begründet hatten, sie dies allenfalls beabsichtigten oder ob der entsprechende Entschluss erst später gefällt worden ist. Zwar kann der Wortlaut von Art. 11a Abs. 1 HG isoliert betrachtet so interpretiert werden, dass für ein gestelltes Gesuch nur bei bereits von Anfang an bestehender Absicht zur Wohnsitzbegründung («wenn er oder sie das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will») überhaupt Aussicht auf Gutheissung besteht, was das Säumnis der Beschwerdeführenden zum Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung erklärt. Wie aus dem Kontext der weiteren massgeblichen Bestimmungen sowie ausdrücklich den Materialien zur Gesetzgebung zu entnehmen ist, ging der Gesetzgeber jedoch davon aus, dass weder die gesuchstellenden Personen noch das Grundbuchamt im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung zuverlässig beurteilen können, ob die Voraussetzungen von Art. 11b HG dereinst erfüllt sein werden oder nicht (vgl. den Vortrag der Kommission des Grossen Rates für die Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer», S. 4, in: Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 3/2013, Anhang 17). Aus diesem Grund wird die Handänderungssteuer bei den gesuchstellenden Personen zunächst grundsätzlich ungeachtet ihres bestehenden oder beabsichtigten Wohnsitzes veranlagt und diese vorläufig gestundet. Erst nach bzw. innerhalb der Frist gemäss Art. 17 Abs. 2 und Art. 17a Abs. 1 HG ist der Nachweis zu erbringen, dass die materiellen Voraussetzungen von Art. 11b erfüllt sind, um definitiv von der Steuer befreit zu werden. Es wäre den Beschwerdeführenden demnach offen gestanden, gemäss der Vorschrift von Art. 11a Abs. 1 HG bei der Anmeldung des betreffenden Grundstückes Nr. 2000 am 22. Juli 2016 ein Gesuch auf nachträgliche Steuerbefreiung zu stellen und das dazu vorgesehene Verfahren einzuleiten.

3.4 An der Ausgangslage für die strittige Verfügung vom 23. August 2016 ändert die vorgebrachte, erst nach der Veranlagung realisierte Begründung des Wohnsitzes am betreffenden Ort nichts. Vielmehr führte ausschliesslich die nicht fristgerechte Einreichung des Gesuches um Steuerbefreiung, die zum Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung hätte erfolgen müssen, zu dem für die Beschwerdeführenden unbefriedigenden Ergebnis.

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden erweist sich die angefochtene Verfügung vom 31. Januar 2019 betreffend die Abweisung des Gesuchs um

Wiederaufnahme somit als zweckmässig, folgerichtig und rechtskonform. Dem Antrag auf deren Aufhebung ist daher nicht stattzugeben.

4.

Da die Beschwerdeführenden mit ihrem Antrag auf Aufhebung der Verfügung vom 31. Januar 2019 nicht durchdringen, erweisen sich auch ihre übrigen Begehren als hinfällig. Insbesondere gilt dies für die verlangte Rückerstattung bzw. eventualiter die Stundung des Betrags von Fr. 14'400.– für die Dauer von vier Jahren.

5.

Die Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 31. Januar 2019 ist folglich unbegründet und 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 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.

Eine gegen diesen Entscheid erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde hat das Verwaltungsgericht am 26. Mai 2021 abgewiesen (VGE 100.2020.137U).