



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

2019.JGK.4921

Beschwerdeentscheid vom 25. Januar 2022

Handänderungssteuer; selbstgenutztes Wohneigentum

a Im vorliegenden Fall verfügt die im Miteigentum erworbene Liegenschaft über zwei separate Wohnungen. Die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung sind grundsätzlich auch dann erfüllt, wenn der Miteigentümer und die Miteigentümerin je alleine in einer der beiden Wohnungen leben, sofern keine Räume an einen Dritten vermietet oder einem Dritten zur Nutzung überlassen werden (Erw. 4).

b Wenn Teile des Grundstück jedoch zu gewerblichen Zwecken - sei es durch den Grundeigentümer selbst oder durch eine Drittperson - genutzt werden, liegt keine reine Selbstnutzung im Sinne des Handänderungssteuergesetzes vor. Die Nutzung des Schafstalls und des Weidelandes auf dem erworbenen Grundstück durch den Nachbar, welcher ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) betreibt, schliesst eine ausschliessliche Nutzung des Grundstückes durch die Grundeigentümer aus.

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

a Dans le cas présent, l'immeuble acquis en copropriété se compose de deux appartements séparés. Les conditions d'une exonération fiscale sont en principe remplies si le copropriétaire et la copropriétaire occupent chacun de son côté l'un des deux appartements, dans la mesure où aucune pièce n'est louée à un tiers ou cédée à un tiers pour son usage personnel (c. 4).

b Si des parties de l'immeuble sont utilisées à des fins commerciales, que ce soit par l'un des copropriétaires ou par un tiers, le logement n'est plus destiné exclusivement à l'usage personnel des propriétaires au sens de la loi concernant les impôts sur les mutations. Le fait que le voisin, qui exploite une entreprise agricole conformément à la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11), utilise la bergerie et le pâturage sis sur l'immeuble acquis est incompatible avec l'usage exclusif de l'immeuble par ses propriétaires.

Sachverhalt

A.

Frau B._____ und Herr C._____ kauften am 5. April 2017 das Grundstück D._____ Gbbl. Nr. 100 zu je hälftigem Miteigentum (vgl. Kaufvertrag vom 24. März 2017 sowie Grundbuchanmeldung vom 5. April 2017). Mit der Grundbuchanmeldung stellten sie beim zuständigen Grundbuchamt A._____ (nachfolgend: Grundbuchamt) ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung der Handänderungssteuer aufgrund selbstgenutzten Wohneigentums.

Mit Verfügung vom 15. Mai 2017 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer im Umfang von Fr. 12'600.– für eine Dauer von drei Jahren ab dem Datum des Grundstückserwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Mit Eingabe vom 20. Mai 2019, angemeldet am 17. April 2019, reichten die Beschwerdeführenden beim Grundbuchamt ihre Hauptwohnsitzbestätigungen i.S.v. Art. 17a des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer (HG; BSG 215.326.2) ein, je ausgestellt durch die Einwohnergemeinde D._____ am 15. April 2019. Gemäss den Wohnsitzbestätigungen begründete C._____ seinen Hauptwohnsitz am 4. Januar 2017 auf dem Grundstück D._____ Gbbl. Nr. 100; B._____ ihrerseits hatte ihren Wohnsitz vom 15. Mai 2005 bis am 31. März 2019 auf dem Grundstück.

Mit Verfügung vom 20. Juni 2019 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 15. Mai 2017 auf und legte den Beschwerdeführenden die bisher gestundete Handänderungssteuer von je Fr. 6'867.35 samt Zins und Gebühren zur Bezahlung auf.

C.

Mit ihrer als «Einsprache zur Veranlagungsverfügung» bezeichneten Eingabe vom 6. Juli 2019 an die damalige Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK; seit 1. Januar 2020 Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]) beantragen B._____ und C._____ sinngemäss die Aufhebung der Verfügung des Grundbuchamts vom 20. Juni 2019 und die Befreiung von der bisher gestundeten Handänderungssteuer. Mit Verfügung vom 18. Juli 2019 nimmt die DIJ die Eingabe als Beschwerde an die Hand.

In seiner Vernehmlassung vom 14. August 2019 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, und die Bestätigung der angefochtenen Verfügung vom 20. Juni 2019.

Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen näher 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 Grundbuchamts vom 20. Juni 2019 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 als Verfügungsadressaten beschwert und daher zur Beschwerde befugt. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht 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 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 Grundbuch-

amt 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 20. Juni 2019, worin dieses das Gesuch der Beschwerdeführenden um nachträgliche Steuerbefreiung vom 17. April 2019 resp. vom 20. Mai 2019 abwies. Zur Begründung führte das Grundbuchamt an, die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung gemäss Art. 11b Abs. 1 HG seien nicht erfüllt, da es vorliegend bei beiden Beschwerdeführenden an der ausschliesslichen Selbstnutzung des gesamten Grundstücks fehle und B._____ zusätzlich die Wohnung nicht während mindestens zweier Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt habe.

3.2 Die Beschwerdeführenden rügen einerseits, dass die zweijährige Wohnsitzdauer im Falle von B._____ durchaus gewahrt sei, da der Eigentumserwerb gemäss Vertrag am 1. April 2017 stattgefunden habe und der Wegzug von B._____ per 31. März 2019 erfolgt sei.

3.3 Das Grundbuchamt hält den Beschwerdeführenden entgegen, dass der Kauf des Grundstücks D._____ Gbbl. Nr. 100 durch die Beschwerdeführenden am 5. April 2017 (Tagebucheintrag) beim Grundbuchamt angemeldet worden sei. Der Eigentumsübergang erfolge nach den zivilrechtlichen Grundsätzen aufgrund der Eintragung des Geschäfts im Grundbuch (Art. 656 Abs. 1 i.V.m. Art. 972 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 [ZGB; SR 210]). Erst zu diesem Zeitpunkt seien die Beschwerdeführenden Eigentümer des Grundstücks geworden. Von diesem Zeitpunkt an berechneten sich denn auch sämtliche für die nachträgliche Steuerbefreiung aufgrund selbstgenutzten Wohneigentums relevanten Fristen. Namentlich könne ein Wohnsitz auf dem erworbenen Grundstück erst ab diesem Datum für die erforderliche Selbstnutzungsdauer angerechnet werden.

3.4 Die Beschwerdeführenden scheinen sich bei ihrer Argumentation zum Fristbeginn auf den Übergang von Nutzen und Gefahr zu stützen, welcher gemäss Ziff. V./1. des Kaufvertrags (Urschrift Nr. 1819 des Notars E._____) am 1. April 2017 erfolgte. Die Beschwerdeführenden verkennen dabei, dass dieses Datum rein obligationenrechtlichen Charakter aufweist. Der Eigentumsübergang von Grundeigentum bedarf der Eintragung im Grundbuch, wobei die Wirkung auf den Zeitpunkt der Einschreibung ins Tagebuch zurückbezogen wird (Art. 656 Abs. 1 i.V.m. Art. 972 Abs. 2 ZGB).

Die Anmeldung des Kaufvertrags erfolgte vorliegend am 5. April 2017, somit ist an diesem Tag auch das Eigentum auf die Beschwerdeführenden übergegangen. Gleichentags beginnt auch die Frist gemäss Art. 11b Abs. 1 HG zu laufen. Um die Frist von zwei Jahren wahren zu können, hätte B._____ folglich min-

destens bis am 5. April 2019 ihren Hauptwohnsitz auf der fraglichen Liegenschaft haben müssen. Gemäss Hauptwohnsitzbestätigung vom 15. April 2019 hatte B._____ ihren Wohnsitz beim Objekt jedoch lediglich bis am 31. März 2019. Die Frist wurde somit von B._____ nicht gewahrt.

4.

4.1 Die Beschwerdeführenden rügen weiter, dass das Objekt gemäss Kaufvertrag als hälftiges Miteigentum im Grundbuch eingetragen worden und das hälftige Miteigentum im Kaufvertrag differenziert aufgeführt sei. Das Haus verfüge über zwei Wohnungen, die jeweils durch C._____ und B._____ getrennt als Hauptwohnsitze bewohnt würden.

4.2 Das Grundbuchamt hält den Beschwerdeführenden diesbezüglich entgegen, dass durch die zwei bestehenden eigenständigen Wohnungen keiner der Beschwerdeführenden das Erfordernis der ausschliesslichen Selbstnutzung des gesamten Grundstücks erfülle, weil keiner es vollumfänglich selbstbewohnt habe. Werde das Grundstück nur teilweise von den jeweiligen Miteigentümern selbstgenutzt, könne eine nachträgliche Steuerbefreiung bei hälftigem Miteigentum nur gewährt werden, wenn rechtzeitig eine sachenrechtliche Aufteilung vorgenommen werde. Eine sachenrechtliche Aufteilung oder auch nur einen Hinweis darauf, dass auf dem Grundstück zwei Wohnungen existieren, finde sich nicht im Kaufvertrag.

4.3 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 (Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013/3, Beilage 17 [nachfolgend: Vortrag]) 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 eine oder mehrere Wohnungen selbst bewohnt, ist nicht steuerbefreit. (Vortrag, S. 5).

Im vorliegenden Fall verfügt die Liegenschaft über zwei separate Wohnungen, welche von den Erwerbenden bewohnt werden. Der Miteigentümer bzw. die Miteigentümerin bewohnt(e) je eine der beiden Wohnungen. Keine der Wohnungen wird an einen Dritten vermietet oder einem Dritten zur Nutzung überlassen. Die Miteigentümerschaft resp. die Erwerbenden als solche bewohnen folglich das gesamte Wohnhaus gemeinsam. Die Selbstnutzung durch die Erwerbenden resp. die Miteigentümerschaft des Wohnhauses ist infolge dessen grundsätzlich zu bejahen.

5.

5.1 Weiter bringt das Grundbuchamt in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 14. August 2019 vor, dass ein Teil des Grundstücks gemäss Kaufvertrag durch eine Drittperson als Schafstall und Weideland genutzt werde. Auch wenn diese Drittnutzung unentgeltlich sei, führe sie dazu, dass nicht das gesamte

Grundstück den Beschwerdeführenden als Hauptwohnsitz diene. Die Beschwerdeführenden nehmen zu diesem Vorbringen keine Stellung.

5.2 Aus dem Kaufvertrag vom 24. März 2017 Ziff. V./5./b geht eine Nutzungsvereinbarung hervor, gemäss welcher F._____ den Schafstall und Weideland auf dem Grundstück unentgeltlich nutzen darf. Diese Nutzung ist nicht im Grundbuch auf dem Hauptbuchblatt i.S.v. Art. 2 Bst. d der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1) des Grundstücks D._____ Gbbl. Nr. 100 als Dienstbarkeit eingetragen. Fraglich ist, ob diese Nutzung durch eine Drittperson den Voraussetzung gemäss Art. 11b Abs. 1 HG entgegen steht.

Gemäss dem Vortrag liegt ebenfalls keine Selbstnutzung vor, wenn der Erwerber einem Dritten ein Nutzungsrecht gemäss Art. 745 ff. ZGB einräumt (Vortrag, S. 6). Solche Nutzungsrechte an einem Grundstück oder an einem Teil des Grundstücks entstehen gemäss Art. 746 Abs. 2 i.V.m. Art. 656 Abs. 1 ZGB durch Eintragung im Grundbuch. Vorliegend besteht zwar eine Nutzungsvereinbarung für den Schafstall und für Weideland, doch sind diese Nutzungsrechte nicht als Dienstbarkeit im Grundbuch auf dem Hauptbuchblatt des Grundstücks D._____ Gbbl. Nr. 100 eingetragen. Folglich besteht nur ein einfaches und kein beschränkt dingliches Nutzungsrecht gemäss Art. 745 ff. ZGB.

Weiter muss gemäss dem Vortrag das ganze Grundstück als Wohneigentum selbst genutzt werden. Keine Selbstnutzung liegt vor, wenn das Grundstück zu gewerblichen Zwecken - sei es durch den Grundeigentümer selbst oder durch eine Drittperson - genutzt wird (Vortrag, S. 5). Fraglich ist insofern, ob die Nutzung des Schafstalls und des Weidelandes mit einem gewerblichen Zweck erfolgt. Der Nutzer des Schafstalls und des Weidelandes, F._____, ist selbst Eigentümer von Grundstücken in D._____, welche alle samt in der Landwirtschaftszone liegen. Aufgrund der Anzahl und der Gesamtgrösse seiner Grundstücke ist im Grundbuch auf dem Hauptbuchblatt i.S.v. Art. 2 Bst. d der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1) des Grundstücks D._____ Gbbl. Nr. 100 ersichtlich, dass F._____ ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) betreibt. Die Nutzung des Schafstalles und des Weidelandes erfolgt somit mit einem gewerblichen Zweck. Aufgrund dessen liegt keine ausschliessliche Selbstnutzung des Grundstückes durch den Grundeigentümer vor.

6.

Zusammenfassend gelangt die DIJ zum Schluss, dass die Frist gemäss Art. 11b Abs. 1 HG von B._____ nicht gewahrt wurde. Im Weiteren wurde das Grundstück durch die Erwerbenden nicht ausschliesslich selbst zu Wohnzwecken genutzt, da der Schafstall und ein Teil des Weidelandes durch eine Drittperson zu einem geschäftlichen Zweck genutzt wird. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

7.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden die entstandenen Verfahrenskosten unter solidarischer Haftbarkeit 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 B. _____ und C. _____ zur Bezahlung unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.