

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

2019.JGK.5235

Beschwerdeentscheid vom 2. März 2020

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum



Der Erwerber oder die Erwerberin hat ihren Wohnsitz auf dem erworbenen Grundstück vor Ablauf der Einzugsfrist nach Art. 11b Abs. 2 HG zu begründen. Andernfalls erfüllt er oder sie die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG nicht. Ein Gesuch um Erstreckung der Frist zur Wohnsitzbegründung nach Art. 11b Abs. 2 HG muss vor Ablauf dieser Frist gestellt werden (E. 3.2).

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

Une personne acquérant un immeuble doit y élire domicile dans le délai prévu à l'article 11b, alinéa 2 LIMu. A défaut, elle ne remplit pas les conditions de l'article 11b LIMu sur l'exonération a posteriori de l'impôt sur les mutations. Une demande de prolongation du délai précité doit être déposée avant l'échéance de ce dernier (c. 3.2).

Sachverhalt

A.

A. _____ kauft mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 30. Juli 2015 das Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 1000. Mit Grundbuchanmeldung vom 5. August 2015 stellt A. _____ beim zuständigen Grundbuchamt B. _____ (nachfolgend: Grundbuchamt) ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum. Das Grundbuchamt verfügt

am 18. August 2015 die Veranlagung der Handänderungssteuer und die gleichzeitige Stundung des Gesamtbetrages von Fr. 4'140.– für die Dauer von vier Jahren ab Datum des Grundstückerwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer ist ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen worden.

B.

Am 5. Juni 2019 reicht A. _____ beim Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie eine Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde C. _____ ein. Gemäss dieser wohnt A. _____ seit dem 26. April 2018 auf dem von ihm erworbenen Grundstück.

Mit Verfügung vom 15. Juli 2019 weist das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab, hebt die Stundungsverfügung vom 18. August 2015 auf und legt A. _____ die gestundete Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren zur Bezahlung auf. Zur Begründung führt es aus, dass A. _____ seinen Hauptwohnsitz erst nach Ablauf der zweijährigen Einzugsfrist auf dem von ihm erworbenen Grundstück begründet habe.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 15. Juli 2019 erhebt A. _____ am 23. Juli 2019 Einsprache beim Grundbuchamt. Er beantragt sinngemäss die Befreiung von der gestundeten Handänderungssteuer sowie eine Gleichbehandlung mit seinen Nachbarn.

Mit Schreiben vom 24. Juli 2019 leitet das Grundbuchamt die Einsprache zuständigkeitshalber 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 29. Juli 2019 nimmt die JGK (heute DIJ) die Einsprache als Beschwerde an die Hand.

In der Vernehmlassung vom 5. August 2019 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge und die Bestätigung der angefochtenen Verfügung.

Mit Eingabe vom 12. September 2019, welche A. _____ erneut an das Grundbuchamt sendet, hält er an seinen Anträgen fest.

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 15. Juli 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). Der Beschwerdeführer 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.

2.1 Der Beschwerdeführer bringt sinngemäss vor, beim Bau des Einfamilienhauses, welches er für den Eigenbedarf erworben habe, sei es aufgrund von Einsprachen zu Verzögerungen gekommen. Beim Abschluss des Kaufvertrages sei er von seinem Notar zwar daraufhin gewiesen worden, dass er nach Ablauf von vier Jahren ein entsprechendes Gesuch um Befreiung von der Handänderungssteuer stellen müsse. Er sei jedoch weder von seinem Notar noch von einer behördlichen Stelle darauf aufmerksam gemacht worden, dass er eine Fristerstreckung der Stundung der Handänderungssteuer bereits nach zwei Jahren hätte beantragen müssen. Der Beschwerdeführer macht zudem gelten, ihm sei eine Gleichbehandlung betreffend der Handänderungssteuer mit seinen Nachbarn zu gewähren. Auch bei diesen habe sich der Bau in gleichem Ausmass wie bei ihm verzögert. Die Handänderungssteuer sei den Nachbarn jedoch erlassen worden, da diese ein Fristerstreckungsgesuch gestellt haben. Hätte er ebenfalls Kenntnis über die Fristerstreckung gehabt, hätte er diese ebenfalls beantragt.

2.2 Das Grundbuchamt macht demgegenüber geltend, der Beschwerdeführer habe erst am 26. April 2018 und damit nach Ablauf der zweijährigen Einzugsfrist seinen Hauptwohnsitz auf dem von ihm erworbenen Grundstück begründet. Dieser habe daher bis zum Ablauf der Stundungsfrist seinen Wohnsitz nicht während mindesten zwei Jahren auf dem von ihm erworbenen Grundstück gehabt, weshalb die

Voraussetzungen der nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt seien. Die zweijährige Einzugsfrist ergebe sich direkt aus dem Gesetz und sei dem Beschwerdeführer gemäss dem Kaufvertrag bekannt gewesen. Es sei zudem auch für einen juristischen Laien ohne weiteres klar und entspreche den allgemeinen, auch nicht juristischen Gepflogenheiten, dass jemand, der eine Frist nicht einhalten könne, vor deren Ablauf tätig werden und um deren Verlängerung ersuchen müsse. Es seien keine Gründe ersichtlich, die es dem Beschwerdeführer verunmöglicht hätten, rechtzeitig ein Fristerstreckungsgesuch zu stellen. Im Weiteren seien auch die Voraussetzungen einer Gleichbehandlung im Unrecht nicht gegeben.

3.

3.1 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. 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).

3.2 Der Grundstückserwerb durch den Beschwerdeführer bzw. die massgebende Grundbuchanmeldung erfolgte am 5. August 2015. Unbestritten ist, dass der Beschwerdeführer ein unbebautes Grundstück erworben hat und ihm damit gestützt auf Art. 11b Abs. 2 HG eine Einzugsfrist von zwei Jahren gewährt wurde, welche am 5. August 2017 abgelaufen ist. Ebenfalls unbestritten ist, dass der Beschwerdeführer erst am 26. April 2018, und damit nach Ablauf dieser Frist, in das auf dem erworbenen Grundstück neu erstellte Haus eingezogen ist. Der Beschwerdeführer hat folglich die Voraussetzungen nach Art. 11b HG zur Befreiung von der Handänderungssteuer nicht erfüllt. Dem Beschwerdeführer wäre es so dann zumutbar gewesen, innert der zweijährigen Einzugsfrist beim Grundbuchamt ein Gesuch um Erstreckung der Frist nach Art. 11b Abs. 2 HG einzureichen. Aufgrund der Verzögerung der Bauzeit hätte es dem Beschwerdeführer bereits vor Ablauf der Frist klar sein müssen, dass er diese nicht würde einhalten können. Ein solches Gesuch um Fristerstreckung der Einzugsfrist ist jedoch unterblieben. Es sind vorliegend keine Gründe ersichtlich, welche es dem Beschwerdeführer verunmöglicht hätten, rechtzeitig ein Fristerstreckungsgesuch zu stellen. 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).

3.3 Eine wie vom Beschwerdeführer geltend gemachte Gleichbehandlung betreffend der Handänderungssteuer mit seinen Nachbarn ist vorliegend nicht angezeigt. Aus Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) fliesst das allgemeine Gleichbehandlungsgebot, welches die Praxisänderung und die Gleichbehandlung im Unrecht beinhaltet. Das Gleichbehandlungsgebot garantiert in allgemeiner Weise die Gleichbehandlung der Menschen durch alle staatlichen Organe. Gefordert ist, Gleiches gleich (Gleichheitsgebot) und Ungleiches ungleich (Differenzierungsgebot) zu behandeln (JÖRG PAUL MÜLLER, Grundrechte in der Schweiz, 4. Aufl. 2008, S. 653 f. sowie TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, S. 183 N. 2 und S. 184 N. 3). Wie der Beschwerdeführer selber ausgeführt hat, haben die Nachbarn rechtzeitig ein Fristerstreckungsgesuch beim Grundbuchamt gestellt. Demgegenüber hat der Beschwerdeführer kein solches Fristerstreckungsgesuch gestellt, weshalb er die Voraussetzungen für die Befreiung von der Handänderungssteuer gemäss Art. 11b HG nicht erfüllt. Es liegen damit zwei unterschiedliche Sachverhalte vor, womit die Voraussetzungen für eine Gleichbehandlung des Beschwerdeführers mit den Nachbarn nicht gegeben sind.

4.

Zusammenfassend gelangt die DIJ zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt sind. Das Grundbuchamt hat mit seiner Verfügung vom 15. Juli 2019 somit zur Recht das Gesuch um nachträgliche

Steuerbefreiung abgewiesen und die Stundung aufgehoben (vgl. Art. 17a Abs. 3 HG).

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 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.