

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

2019.JGK.5302

Beschwerdeentscheid vom 8. Juni 2020

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum



Der Nachweis, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung nach Art. 11b HG erfüllt sind, ist von der gesuchstellenden Person vor Ablauf der Stundung gegenüber dem Grundbuchamt unaufgefordert zu erbringen. Die Beweislast für das fristgerechte Einreichen der Unterlagen im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG trägt dabei die gesuchstellende Person (E. 3.4 ff.).

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

La preuve que toutes les conditions d'une exonération fiscale selon l'article 11b LIMU sont réunies doit être apportée spontanément par la personne requérante au bureau du registre foncier avant l'expiration du sursis. La personne requérante porte donc le fardeau de la preuve concernant la production de documents dans le délai prévu au sens de l'article 17a, alinéa 1 LIMu (c. 3.4 ss).

Sachverhalt

A.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 9. Februar 2016 erwirbt A. _____ das Grundstück B. _____ Gbbl. Nr. 1000. Mit Nachtrag vom 30. Juni 2016 zum Kaufvertrag vom 9. Februar 2016 wird das Grundstück B. _____ 1 Gbbl. Nr. 1000 in zwei Miteigentumsanteile Gbbl. Nrn. 1000-1 und 1000-2 aufgeteilt. Die Grundbuchanmeldung für den Kaufvertrag vom 9. Februar 2016 ist am 27. Juni 2016 und für den Nachtrag zum Kaufvertrag vom 30. Juni 2016 am 18. Juli 2016 erfolgt. In

ihrer Selbstdeklaration der Handänderungssteuer führt A. _____ als Bemessungsgrundlage einen Betrag von Fr. 263'333.35 auf und ersucht um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum.

Das Grundbuchamt C. _____, Dienststelle D. _____ (nachfolgend: Grundbuchamt) verfügt am 2. August 2016 die Veranlagung der Handänderungssteuer und die gleichzeitige Stundung eines Betrags von Fr. 4'740.– für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer ist ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen worden.

B.

Mit Schreiben vom 1. April 2019 wendet sich das Grundbuchamt an A. _____ und weist sie darauf hin, dass die Frist zur Erbringung des Nachweises, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung vorliegen, am 27. Juni 2019 ablaufen werde. Das Grundbuchamt macht A. _____ zudem darauf aufmerksam, dass der Nachweis vor Ablauf der Stundungsfrist zu erbringen sei. In der Folge ist beim Grundbuchamt innert Frist kein Nachweis eingegangen.

Mit Verfügung vom 10. Juli 2019 hebt das Grundbuchamt die am 2. August 2016 verfügte Stundung auf. Zugleich verfügt das Grundbuchamt, dass die bisher gestundete Handänderungssteuer von Fr. 4'740.– sowie der Zins und die Gebühr zu bezahlen seien.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 10. Juli 2019 erhebt A. _____ mit Eingabe vom 21. Juli 2019, eingegangen am 29. Juli 2019, Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK; seit 1. Januar 2020: Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern [DIJ]). Der Beschwerde legt A. _____ mehrere Unterlagen bei, welche die Erfüllung der Voraussetzungen zur Gutheissung ihres Gesuchs um nachträgliche Steuerbefreiung belegen sollen.

Mit Vernehmlassung vom 27. August 2019 beantragt das Grundbuchamt die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen und die angefochtene Verfügung vom 10. Juli 2019 sei zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

A. _____ hält in ihrer Eingabe vom 10. Oktober 2019 unter Einreichung zusätzlicher Bemerkungen sowie einer weiteren Kopie ihres Niederlassungsausweises an ihrer Beschwerde fest.

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 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 Grundbuchamtes vom 10. 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). Die Beschwerdeführerin ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher 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 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.

3.1 Angefochten ist vorliegend die Verfügung des Grundbuchamtes vom 10. Juli 2019. Das Grundbuchamt hebt darin die Stundung auf und verfügt, dass die gestundete Handänderungssteuer von Fr. 4'740.– zuzüglich Zins und Gebühr zu bezahlen sei. Es führt dazu aus, dass vor Ablauf der Stundungsfrist dem Grundbuchamt nachzuweisen sei, dass die Voraussetzungen der Steuerbefreiung erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden. Das Grundbuchamt habe die Beschwerdeführerin auf den Ablauf der Frist aufmerksam gemacht, dennoch sei vor Ablauf der Frist kein entsprechender Nachweis beim Grundbuchamt eingegangen.

3.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe sich nach Erhalt der Dokumente beim Grundbuchamt gemeldet und ihre Situation geschildert. Sie sei daraufhin vom Grundbuchamt aufgefordert worden, eine Hauptwohnsitzbestätigung zu besorgen und die Unterlagen dem Grundbuchamt zu zusenden. Nach Ostern habe sie die Dokumente unterschrieben und an das Grundbuchamt adressiert in den Briefkasten in B._____ geworfen. Sie habe dafür einen Zeugen, nämlich die Person, welche ihr das Kuvert gegeben habe und welche wusste wofür sie dieses brauche. Sie habe dann bis zum 12. Juli 2019 nichts mehr gehört und sei davon ausgegangen, dass die Sache erledigt sei. Sie habe im Kanton Bern in ihren Erstwohnsitz investiert und sich entsprechend termingerecht verhalten. Ferner bringt die Beschwerdeführerin vor, sie habe sich am 21. Juni 2017 in B._____ angemeldet. Die zuständige Person habe ihr für den Zuzug den 1. Juli 2017 vorgeschlagen, da dies für die Berechnung der Steuer einfacher sei. Sie sei damit einverstanden gewesen, da ihr nicht bewusst gewesen sei, dass die Notarin die Grundbuchanmeldung schon am 27. Juni 2016 statt wie abgemacht am 1. Juli 2016 vorgenommen habe. Zusammen mit ihrer Beschwerde reicht die Beschwerdeführerin eine Kopie des Formulars 2b datiert vom 25. April 2019, eine Kopie der Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde B._____ vom 12. April 2019 sowie eine Kopie des Niederlassungsausweises ein.

3.3 Das Grundbuchamt hält dem in seiner Beschwerdevernehmlassung entgegen, dass der erforderliche Nachweis oder anderweitige Unterlagen zur Steuerbefreiung bis zum Ablauf der Stundungsfrist am 27. Juni 2019 beim ihm nicht eingegangen seien. Es sei daher gemäss Art. 17a HG die Stundung aufgehoben und die Steuer zuzüglich Zins und Gebühren bezogen worden. Der von der Beschwerdeführerin in der Beschwerde genannte Niederlassungsausweis mit Anmeldedatum vom 21. Juni 2017 auf der Gemeinde B. _____ sei beim Grundbuchamt nicht eingereicht worden. Gemäss dem Einwohnerregister sei die Beschwerdeführerin am 1. Juli 2017 ins Register aufgenommen worden, und habe seit diesem Zeitpunkt ihren Hauptwohnsitz im Vertragsobjekt. Der Einzug sei damit nach Ablauf der vorliegend massgebenden Einzugsfrist von einem Jahr erfolgt.

3.4 Nach der allgemeinen Beweislastregel hat grundsätzlich diejenige Partei die Folgen der Beweislosigkeit eines Sachumstands zu tragen, die daraus Vorteile ableitet (vgl. Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]; BGer 2C_58/2017 vom 23. Juni 2017, E. 2.2.2; BVR 2016 S. 5 E. 5.3; 2015 S. 301 E. 2.3; 2013 S. 497 E. 4.6, je mit Hinweisen; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 18 N. 6 und Art. 20 N. 2).

Wie bereits hiavor in E. 2 erwähnt wurde, hat die Erwerberin oder der Erwerber nach Art. 17a Abs. 1 HG 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. Die Anmeldung bei der Gemeinde stellt dabei grundsätzlich ein wichtiges Indiz für die Wohnsitznahme dar (vgl. 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 [HG], Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013, Beilage 17 [nachfolgend Vortrag], Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Es sind aber auch andere Beweismittel denkbar und zulässig. Dies kann auch dem Formular 2b entnommen werden. Auf diesem Formular besteht die Möglichkeit, das eingereichte Beweismittel anzukreuzen (aktuelle Wohnsitzbescheinigung oder andere), wobei mehrere Beweismittel eingereicht werden können. Dem Vortrag kann weiter entnommen werden, dass die oder der Antragstellende verpflichtet ist, dem Grundbuchamt *un-aufgefordert* das Vorliegen der Bedingungen für die Steuerbefreiung mit allen sachdienlichen Unterlagen nachzuweisen. Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen (vgl. Vortrag, Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6).

Damit legt das Handänderungssteuergesetz fest, dass die Beweislast im Verfahren betreffend Stundung respektive nachträglicher Steuerbefreiung von den gesuchstellenden Personen zu tragen ist. Zudem liegt die Verantwortung für das fristgerechte Einreichen der Unterlagen bei den gesuchstellenden Personen und sie

trifft eine Mitwirkungspflicht. Dies kann sowohl den spezialgesetzlichen Bestimmungen (vgl. Art. 17a Abs. 1 HG sowie die Erläuterungen im Vortrag hierzu) als auch den allgemeinen Bestimmungen zur Fristwahrung (vgl. Art. 42 VRPG) entnommen werden. Demnach hat die Beschwerdeführerin zu beweisen, dass sie die Unterlagen zum Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung, noch vor Ablauf der Stundungsfrist an das Grundbuchamt gesendet bzw. in einen Briefkasten der schweizerischen Post eingeworfen hat. Der Beweis kann auch durch Zeugen erbracht werden (BGE 109 Ia 183, E. 3 b; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, a.a.O., Art. 42 N. 5).

3.5 Im vorliegenden Fall wurde die Stundung bis zum 27. Juni 2019 gewährt. Mit Schreiben vom 1. April 2019 wurde die Beschwerdeführerin vom Grundbuchamt auf diesen Umstand aufmerksam gemacht. Beim Grundbuchamt sind bis zum Ablauf der Stundung keine Unterlagen zum Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 17a Abs. 1 HG eingegangen.

Aus der Beschwerde geht hervor, dass die Beschwerdeführerin nach Ostern die Dokumente unterschrieben und an das Grundbuchamt adressiert in den Briefkasten in B._____ geworfen habe. Zusammen mit der Beschwerde hat die Beschwerdeführerin eine Kopie des Formulars 2b datiert vom 25. April 2019, eine Kopie der Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde B._____ vom 12. April 2019 sowie eine Kopie des Niederlassungsausweises eingereicht. Es ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin mit den Dokumenten, welche sie an das Grundbuchamt gesendet haben will, diese bei der DIJ eingereichten Dokumente meint. Diese deuten aufgrund der Datumsangaben zwar darauf hin, dass die Beschwerdeführerin vor Ablauf der Stundung die Hauptwohnsitzbestätigung eingeholt und das Formular 2b ausgefüllt hat. Wie hiervor in E. 3.4 ausgeführt hat die Beschwerdeführerin jedoch den Beweis zu erbringen, dass sie diese Dokumente betreffend den Nachweise zur Steuerbefreiung vor Ablauf der Stundungsfrist am 27. Juni 2019 an das Grundbuchamt gesendet bzw. in einen Briefkasten der schweizerischen Post eingeworfen hat. Einen Beweis dafür, die Unterlagen tatsächlich an das Grundbuchamt gesendet zu haben kann die Beschwerdeführerin – abgesehen von dem Vorbringen, sie habe einen Zeugen, welcher ihr ein Kuvert gegeben habe – nicht vorlegen. Die Beschwerdeführerin kann folglich den Einwurf der Dokumente betreffend den Nachweis zur Steuerbefreiung in den Briefkasten in B._____ nicht beweisen. Damit ist erstellt, dass die fraglichen Nachweise nach Art. 17a Abs. 1 HG vor Ablauf der Stundung nicht erbracht wurden.

3.6 Das Einhalten der Frist im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG stellt nebst den in Art. 11b HG erwähnten Voraussetzungen ein weiteres Kriterium für die nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Art. 11a HG dar. Das bedeutet, dass selbst bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nach Art. 11b HG die nachträgliche Steuerbefreiung nicht möglich ist, wenn die Beweismittel zu spät eingereicht werden. Die

Beweismittel gemäss Art. 17a Abs. 1 HG sind beim Grundbuchamt nicht eingegangen und die Beschwerdeführerin vermag das Versenden dieser Dokumente nicht zu beweisen (vgl. E. 3.5 hiervor). Die Beschwerdeführerin hat damit die Frist im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG nicht eingehalten.

3.7 Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung vorliegend nicht erfüllt. Die Verfügung des Grundbuchamtes ist somit nicht zu beanstanden (vgl. Art. 17a Abs. 3 HG).

Unter diesen Umständen erübrigt sich eine Prüfung der Frage, ob die Beschwerdeführerin die Einzugsfrist eingehalten und das Grundstück danach während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt hat.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist deshalb abzuweisen.

4.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegende Beschwerdeführerin 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.