

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

2019.JGK.5419

Beschwerdeentscheid vom 23. Januar 2020

Handänderungssteuer – Ausnahmefall für Erstreckung der Einzugsfrist

Die Verzögerung der Wohnsitznahme durch den Grundeigentümer mit der Begründung, keinen Rückschritt im Gesundheitszustand einer bereits in der Wohnung lebenden Person zu riskieren, stellt keinen begründeten Ausnahmefall im Sinne von Art. 11b Abs. 2 letzter Satz HG dar (E. 3.2).



Impôt sur les mutations – Exception justifiant une prolongation du délai pour emménager dans le logement

Le report de l'installation du propriétaire foncier dans son logement au motif qu'il ne veut pas risquer d'aggraver l'état de santé d'une personne qui y réside déjà ne constitue pas un cas exceptionnel et motivé au sens de l'article 11b, alinéa 2, dernière phrase LIMu (c. 3.2).

Sachverhalt

A.

A._____ kaufte am 7. Juni 2018 das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1000. Der Erwerb des Grundstücks wurde am 12. Juni 2018 in das Grundbuch eingetragen. Mit Verfügung vom 24. September 2018 stundete das Grundbuchamt B._____ (nachfolgend Grundbuchamt) die veranlagte Handänderungssteuer von Fr. 14'400.– für die Dauer von drei Jahren ab Grundstückserwerb.

Am 5. Juni 2019 stellte A._____ beim Grundbuchamt ein «Gesuch um Fristverlängerung der Einzugsfrist». Zur Begründung gab er an, dass er mit seinem Umzug warten müsse, bis es D. _____, welche an einer Multiplen Chemikalien-Sensitivität (MCS) leide und der er erlaubt habe, sich zu ihrer Erholung in seiner

für MCS Patienten besonders gut eignenden Liegenschaft C._____ Gbbl. Nr. 1000 unterzukommen, etwas bessergehe.

Das Grundbuchamt wies das Gesuch um Fristerstreckung mit Verfügung vom 5. Juli 2019 ab, hob gleichzeitig die Stundungsverfügung vom 24. September 2018 auf und auferlegte dem Beschwerdeführer die Bezahlung der bisher gestundeten Handänderungssteuer von Fr. 14'400.– zuzüglich Zinsen und Gebühren.

B.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamts vom 5. Juli 2019 reichte A._____ am 5. August 2019 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK; seit dem 1. Januar 2020 Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]) ein. Er beantragt die Wiedererwägung seines Fristerstreckungsgesuchs und die Erteilung einer zweijährigen Einzugsfrist, welche standardmässig gewährt werden könne.

In seiner Vernehmlassung vom 15. August 2019 beantragt das Grundbuchamt die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde vom 5. August 2019 und die Bestätigung der Verfügung des Grundbuchamts vom 5. Juli 2019.

Auf die verschiedenen Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen.

Die Direktion für Inneres und Justiz zieht in Erwägung:

1.

Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21), soweit das Gesetz vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer (HG; BSG 215.326.2) nichts Abweichendes bestimmt (Art. 26 Abs. 1 HG). Weil dieses Gesetz für die nachträgliche Steuerbefreiung, die nicht Teil der Handänderungssteuerveranlagung ist, in Bezug auf das Rechtsmittelverfahren keine vom VRPG abweichenden Vorschriften enthält, ist die DIJ zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig (Art. 62 Abs. 1 Bst. a VRPG und Art. 1 Abs. 1 Bst. o der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Direktion für Inneres und Justiz [Organisationsverordnung DIJ, OrV DIJ; BSG 152.221.131]).

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 als unterlegener Gesuchsteller von der angefochtenen Verfügung besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung. Er ist daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton grundsätzlich eine Handänderungssteuer von 1,8 % auf der Gegenleistung des Grundstückserwerbs zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 4, 5, 6 und 11 HG). Die Erwerberin oder der Erwerber kann bei der Grundbuchanmeldung jedoch ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung stellen, wenn sie oder er das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will. Ist das Gesuch nicht von vornherein aussichtslos, stundet das Grundbuchamt die Handänderungssteuer auf den ersten Fr. 800'000.– der Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks (Art. 11a Abs. 1, 2 und 3 HG). Die gestundete Steuer wird nicht erhoben, wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich als Hauptwohnsitz dient (Art. 11b Abs. 1 HG). Der Hauptwohnsitz muss 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. In begründeten Ausnahmefällen können diese Fristen durch das Grundbuchamt erstreckt werden (Art. 11b Abs. 2 HG). Als Grundstückserwerb gilt der Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch (Vortrag der Kommission des Grossen Rates für die Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer» zur Änderung des Gesetzes über die Handänderungssteuer [HG], Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013, Beilage Nr. 17 [nachfolgend Vortrag], S. 5).

3.

3.1 Dem Gesuch um Verlängerung der Einzugsfrist des Beschwerdeführers vom 5. Juni 2019 lässt sich entnehmen, dass sich die Liegenschaft C. _____ Gbbl. Nr. 1000 besonders für MCS Patienten eignet. Aus diesem Grund hat der Beschwerdeführer die Selbsthilfegruppe E. _____ über die von ihm erworbene Liegenschaft ausserhalb und oberhalb C. _____ informiert und als temporären Erholungsraum für MCS Patienten angeboten. Daraufhin ist D. _____ für einen als temporäre Erholungs- und Ausprobierphase geplanten Aufenthalt in seine Liegenschaft C. _____ Gbbl. Nr. 1000 gezogen. Nach dem sich ihr Zustand in der Liegenschaft in C. _____ markant verbesserte, hat D. _____ den Beschwerdeführer darum gebeten, permanent in der Liegenschaft wohnen zu dürfen. Es sind daraufhin kleinere Änderungen am Gebäude vorgenommen worden, um möglichst baubiologisch tolerante Bedingungen für einen permanenten Aufenthalt von D. _____ zu schaffen. Die Besserung des Gesundheitszustands von D. _____ geht aber nur sehr langsam und mit Rückschlägen vor sich. Deshalb ist der Beschwerdeführer der Ansicht, dass es für beide hilfreich sei, wenn er mit seinem definitiven Einzug in die Wohnung in der Liegenschaft C. _____ Gbbl. Nr. 1000, welche dann von beiden genutzt werden soll, noch zuwarte, bis es D. _____ besser gehe. Er verweist in diesem Zusammenhang auf diverse gesund-

heitliche Rückschläge von D. _____, welche auf seine Verhaltensfehler zurückzuführen seien (bspw. durch Erwärmen einer Maggi-Suppe oder Benutzung von Handtüchern, die nicht mit von D. _____ tolerierbarem Waschmittel gewaschen worden sind).

In seiner Beschwerde macht der Beschwerdeführer sinngemäss geltend, dass er die Liegenschaft C. _____ Gbbl. Nr. 1000 nicht innerhalb der einjährigen Einzugsfrist beziehen könne, weil D. _____ darin wohne und er keine Rückschläge in der Besserung ihres Gesundheitszustands riskieren wolle. Nach Ansicht des Beschwerdeführers liege es deshalb durchaus «an der Liegenschaft», weshalb er im Moment nicht einziehen könne. Auch sei für ihn nicht voraussehbar gewesen, dass sich aus dem ursprünglich geplanten temporären Erholungsaufenthalt von D. _____ infolge fehlender alternativer Wohnmöglichkeiten ein definitiver Einzug ergeben habe. Der Beschwerdeführer stellt sich weiter auf den Standpunkt, dass es nicht an persönlichen und beruflichen Gründen liege, warum er nicht in die Liegenschaft einziehen könne.

Das Grundbuchamt weist in seiner Verfügung vom 5. Juli 2019 die beantragte Fristverlängerung mit der Begründung ab, dass die vom Beschwerdeführer vorgebrachten persönlichen und beruflichen Gründe für eine solche nicht berücksichtigt werden können. Eine Fristverlängerung könne nur in Ausnahmefällen gewährt werden, nämlich wenn die vorgebrachten Gründe im Zusammenhang mit dem Grundstück stehen und nach objektiven Kriterien für den Gesuchsteller unvorhersehbar gewesen seien.

3.2 Vorliegend streitig und zu prüfen ist, ob es sich bei der vom Beschwerdeführer vorgebrachten Begründung für seinen nicht innerhalb eines Jahres seit Grundstückserwerb erfolgten Einzug in die Liegenschaft C. _____ Gbbl. Nr. 1000 um einen «begründeten Ausnahmefall» im Sinne von Art. 11b Abs. 2 letzter Satz HG handelt und somit einen Fristerstreckungsgrund darstellt.

3.2.1 Der Wortlaut von Art. 11b Abs. 2 letzter Satz HG gibt keinen näheren Aufschluss darüber, was unter dem Begriff «begründete Ausnahmefälle» zu verstehen ist. Den Materialien ist nur zu entnehmen, dass eine Erstreckung der Frist zur Wohnsitzbegründung «schwergewichtig [aber nicht ausschliesslich] bei unvorhersehbaren oder unverschuldeten Verzögerungen beim Bau/Umzug denkbar» ist. Ein genereller Anspruch auf eine Fristverlängerung besteht jedoch nicht (Vortrag, S. 5).

3.2.2 Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers liegt der Grund für die Verzögerung seines Einzugs nicht in der Liegenschaft C. _____ Gbbl. Nr. 1000 selbst. Diese war bereits vor dem 12. Juni 2019 bewohnbar und bezugsfähig. Dies zeigt der Umstand, dass D. _____ bereits vor dem 5. Juni 2019 in die Liegenschaft eingezogen ist und immer noch darin wohnt. Der Umstand, dass sich

die Liegenschaft besonders gut für MCS Patienten eignen soll, stellt keinen in der Liegenschaft liegenden Ausnahmegrund für eine Fristerstreckung im Sinne von Art. 11b Abs. 2 letzter Satz HG dar. Anders würde es sich allenfalls verhalten, wenn der Beschwerdeführer selbst ein MCS Patient wäre und die Liegenschaft für ihn erst noch entsprechend seinen Bedürfnissen umgebaut oder abgeändert bzw. «MCS-freundlich» gemacht werden müsste. Dies ist vorliegend aber nicht der Fall.

Der Grund für die Einzugsverzögerung liegt vorliegend darin, dass der Beschwerdeführer seine Liegenschaft C. _____ Gbbl. Nr. 1000 aufgrund ihrer besonderen Eignung für MCS Patienten D. _____, die an MCS leidet, zur Verfügung gestellt hat bzw. diese darin wohnen lässt und er zurzeit mit seinem eigenen Einzug in die Liegenschaft keinen Rückschritt ihres Gesundheitszustands riskieren will. Weil der Beschwerdeführer die Liegenschaft freiwillig und von sich aus D. _____ für ihre Erholungsphase zur Verfügung gestellt hat – ursprünglich nur temporär geplant, mittlerweile permanent –, kann nicht von einer «unverschuldeten» Verzögerung gesprochen werden. Vielmehr war es seine persönliche Entscheidung. Somit hat er die von ihm angerufenen Verzögerungsgründe selber verursacht und herbeigeführt. Es lag durchaus in seiner Hand, rechtzeitig vor dem 12. Juni 2019 in die Liegenschaft C. _____ Gbbl. Nr. 1000 einzuziehen. Auch wenn dies bedeutet hätte, D. _____ aus seiner Liegenschaft zu verweisen oder durch den rechtzeitigen Einzug einen Rückschritt in ihrem Gesundheitszustand zu riskieren.

Die DIJ kommt deshalb zum Schluss, dass vorliegend kein begründeter Ausnahmefall vorliegt, so dass die Erstreckung der Frist zur Wohnsitzbegründung nach Art. 11b Abs. 2 letzter Satz HG nicht gewährt werden kann.

3.3 Da kein begründeter Ausnahmefall im Sinne von Art. 11b Abs. 2 letzter Satz HG vorliegt, hätte der Beschwerdeführer innerhalb eines Jahres seit Grundstückserwerb und folglich vor dem 12. Juni 2019 seinen Hauptwohnsitz in der Liegenschaft C. _____ Gbbl. Nr. 1000 begründen müssen. Weil dies nicht geschehen ist, wurde die Voraussetzung gemäss Art. 11b Abs. 2 erster Satz HG für eine nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt. Das Grundbuchamt hat somit zu Recht in seiner Verfügung vom 5. Juli 2019 die Stundung der Handänderungssteuer von Fr. 14'400.– aufgehoben und dem Beschwerdeführer zuzüglich Zinsen und Gebühren zur Bezahlung auferlegt.

Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen.

4.

4.1 Der Beschwerdeführer führt in seiner Beschwerde weiter aus, dass im Kanton Bern standardmässig entweder eine ein- oder zweijährige Einzugsfrist gelte.

Er habe beim Kauf die einjährige Frist zugeteilt bekommen, ohne Begründung und ohne, dass er darüber informiert worden wäre. Er beantragt deshalb nachträglich die zweijährige Frist.

4.2 Beim Kauf eines bereits bestehenden Objekts hat der Erwerber ab Eigentumsübergang ein Jahr Zeit, um in das Objekt einzuziehen. Bei einem noch nicht überbauten Grundstück, muss der Erwerber innerhalb von zwei Jahren ab Eigentumserwerb das fragliche Gebäude bauen und darin einziehen (Art. 11b Abs. 2 HG; Vortrag S. 5). Diesbezüglich führt das Grundbuchamt korrekt aus, dass eine ein- oder zweijährige Einzugsfrist gestützt auf die Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise verfügt wird. Gestützt auf den Antrag des Beschwerdeführers in der Deklaration des Kaufvertrags vom 12. Juni 2018 verfügte das Grundbuchamt am 24. September 2018 eine einjährige Einzugsfrist. Diese Verfügung ist unanfechtbar in Rechtskraft erwachsen und somit für den vorliegenden Fall massgebend. Davon abgesehen ist zweifelhaft, ob der Beschwerdeführer vorliegend selbst bei entsprechendem Antrag bei der Deklaration des Kaufvertrags eine zweijährige Einzugsfrist zugesprochen erhalten hätte: Die Baute auf dem Grundstück bestand bereits war auch bewohnbar, wie der Umstand zeigt, dass D. _____ bereits seit einiger Zeit darin wohnt.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer 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.