

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

2019.JGK.5591

Beschwerdeentscheid vom 20. Februar 2020

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum



Das Einhalten der Frist im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG stellt nebst den in Art. 11a HG erwähnten Voraussetzungen ein weiteres Kriterium für die nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Art. 11a HG dar. Es entspricht dem Willen des Gesetzgebers, dass die Erwerberin oder der Erwerber bei zu spät eingereichten Unterlagen nicht in den Genuss der nachträglichen Steuerbefreiung kommt. Überspitzter Formalismus liegt nicht vor.

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

Le respect du délai visé à l'article 17a, alinéa 1 LIMu constitue également un critère d'octroi d'une exonération fiscale a posteriori au sens de l'article 11a LIMu, en sus des conditions expressément visées par cette disposition. Le législateur voulait en effet expressément empêcher qu'une personne acquéreuse bénéficie d'une exonération fiscale a posteriori après avoir remis des documents trop tard. Dès lors, on ne saurait y voir un formalisme excessif.

Sachverhalt

A.

Die Ehegatten A._____ und B._____ kaufen am 16. Juni 2015 die Parzellen E._____ Gbbl. Nrn. 1000 (Wohnung, Stockwerkeigentum), 2000 und 3000 (Anteile an Einstellhalle) zu Gesamteigentum als einfache Gesellschaft. Zugleich

ersuchen sie beim Grundbuchamt D._____ (nachfolgend Grundbuchamt) um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum.

Mit Verfügung vom 18. August 2015 wird die Stundung gemäss der Selbstdeklaration der Ehegatten A._____ und B._____ für eine Dauer von vier Jahren ab dem Datum des Grundstückserwerbs für den Betrag von Fr. 11'718.– gewährt. Für die gestundete Handänderungssteuer wird ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Mit Schreiben vom 1. April 2019 wendet sich das Grundbuchamt an die Ehegatten A._____ und B._____ und weist sie darauf hin, dass die Frist zur Erbringung des Nachweises, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung vorliegen, am 16. Juni 2019 ablaufen werde. Das Grundbuchamt macht die Ehegatten zudem darauf aufmerksam, dass der Nachweis vor Ablauf der Stundungsfrist zu erbringen sei. In der Folge haben sich die Ehegatten A._____ und B._____ innert Frist nicht vernehmen lassen.

Mit Verfügung vom 10. Juli 2019 hebt das Grundbuchamt die am 18. August 2015 verfügte Stundung auf. Zugleich verfügt das Grundbuchamt, dass die bisher gestundete Handänderungssteuer von Fr. 11'718.– sowie der Zins und die Gebühr zu bezahlen seien.

C.

Die Ehegatten A._____ und B._____ senden mit Schreiben vom 16. Juli 2019 das Formular Nr. 2b («Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums im Hinblick auf die beantragte nachträgliche Befreiung von der gestundeten Handänderungssteuer») sowie das Formular Nr. 2c (Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde E._____) für beide Ehegatten an das Grundbuchamt sowie an die damalige Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK; heute: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]).

Mit Schreiben vom 18. Juli 2019 leitet das Rechtsamt der DIJ das Schreiben der Ehegatten A._____ und B._____, inklusive Beilagen, an das Grundbuchamt weiter, da die Voraussetzungen einer Beschwerde offensichtlich nicht erfüllt sind.

In der Folge teilt das Grundbuchamt den Ehegatten mit Schreiben vom 24. Juli 2019 mit, dass die erforderlichen Unterlagen nicht fristgerecht eingereicht worden seien und dass das Grundbuchamt an der Verfügung vom 10. Juli 2019 festhalten müsse.

D.

Mit Eingabe vom 12. August 2019 führen A._____ und B._____ (nachfolgend Beschwerdeführende), vertreten durch Rechtsanwalt C._____, Beschwerde bei der DIJ mit folgenden Rechtsbegehren:

- «1. Die Verfügung vom 10. Juli 2019 sei aufzuheben.
2. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu gewähren.
3. A._____ und B._____ seien betreffend die Liegenschaft GB Nr. 1000/ 2000/ 3000 [...] von der Handänderungssteuer zu befreien.
4. Das gesetzliche Grundpfandrecht betreffend die Liegenschaft GB Nr. 1000/ 2000/ 3000 sei zu löschen.
5. Eventualiter sei A._____ und B._____ die in der Verfügung vom 10. Juli 2019 verfügte Steuer im Sinne von Art. 23 HG Bern zu erlassen.
6. Die Steuer sei während des Erlassverfahrens i.S.v. Art. 23 HG zu stunden.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge»

Das instruierende Rechtsamt eröffnet mit Verfügung vom 16. August 2019 das Beschwerdeverfahren Nr. 2019.JGK.5591 hinsichtlich der Verfügung des Grundbuchamtes D._____ vom 10. Juli 2019.

Mit Verfügung vom 26. August 2019 eröffnet das instruierende Rechtsamt das Verfahren Nr. 2019.JGK.5787 betreffend Erlass und Stundung von Handänderungssteuern und verfügte einerseits die unpräjudizielle Stundung der Handänderungssteuer inklusive Zins und Gebühr während der Dauer des hängigen Erlassverfahrens. Andererseits sistierte das Rechtsamt das Erlassverfahren bis zum rechtskräftigen Entscheid im vorliegenden Beschwerdeverfahren.

In der Vernehmlassung vom 29. August 2019 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge.

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 als Einsprache bezeichneten Eingabe gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 23. April 2019 zuständig. Die Eingabe vom 1. Mai 2019 wird als Beschwerde behandelt.

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 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 Selbstdeklaration 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 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 hob darin die Stundung auf und verfügte, dass die gestundete Handänderungssteuer von Fr. 11'718.– zuzüglich Zins und Gebühr zu bezahlen seien. Es führte dazu aus, dass vor Ablauf der Stundungsfrist dem Grundbuchamt nachzuweisen sei, dass die Voraussetzungen der Steuerbefreiung erfüllt sind beziehungsweise bis zum Ablauf der Stundungsfrist erfüllt sein werden. Das Grundbuchamt habe die Beschwerdeführenden auf den Ablauf der Frist aufmerksam gemacht und inzwischen sei die Stundungsfrist abgelaufen, ohne dass der entsprechende Nachweis eingegangen sei.

3.2 In ihrer Eingabe bringen die Beschwerdeführenden zusammengefasst vor, dass das Gesetz betreffend die Handänderungssteuer nicht spezifiziere, wie der Beweis zu erbringen sei, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind. Es bestehe kein Numerus clausus der Beweismittel. Daher müsse der Tatbestand des gelebten Wohnsitzes der Behörde lediglich hinreichend glaubhaft gemacht werden. Das Grundbuchamt habe alle seine Schreiben – sowohl die Stundungsverfügung als auch die angefochtene Verfügung – an die Beschwerdeführenden in der fraglichen Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 4000 adressiert. Das Grundbuchamt sei also durchgehend von einem selbstgenutzten Wohneigentum ausgegangen. Der Nachweis im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG sei folglich in den Augen des Grundbuchamtes durchgehend erbracht worden. Wenn das Grundbuchamt nun behaupte, dass dies nicht der Fall sei, verhalte es sich treuwidrig. Das strikte Festhalten an der Frist grenze an überspitzten Formalismus. Dies umso mehr, als dass die Beschwerdeführenden die Dokumente im März 2018 bereits übermittelt und nun nachträglich abermals nachgesendet hätten.

3.3 Das Grundbuchamt hält dem in seiner Beschwerdevernehmlassung entgegen, dass die erforderlichen Nachweise zur Steuerbefreiung bis zum Ablauf der Stundungsfrist am 16. Juni 2019 beim Grundbuchamt nicht eingegangen seien. Die nach Ablauf der Stundungsfrist eingereichten Unterlagen seien wegen der verwirkten Stundungsfrist keiner materiellen Prüfung mehr unterzogen worden. Da der Nachweis nicht innert Frist erbracht worden sei, sei die Verfügung vom 10. Juli 2019 korrekterweise 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]; Urteil des Bundesgerichts 2C_58/2017 vom 23. Juni 2017 E. 2.2.2; BVR 2016 S. 5 E. 5.3, BVR 2015 S. 301 E. 2.3, BVR 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).

Die oder der Antragstellende ist verpflichtet, dem Grundbuchamt das Vorliegen der Bedingungen mit allen sachdienlichen Unterlagen nachzuweisen, unter denen sie oder er definitiv von der Steuer befreit werden soll, und zwar unaufgefordert. Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen. Verpasst eine gesuchstellende Person die Frist, fällt die Stundung automatisch dahin (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, Bemerkungen zu Art. 17a, S. 6], nachfolgend Vortrag).

Damit legt das HG 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.

3.5 Im vorliegenden Fall wurde die Stundung bis am 16. Juni 2019 gewährt. Mit Schreiben vom 1. April 2019 wurden die Beschwerdeführenden vom Grundbuchamt auf diesen Umstand aufmerksam gemacht. Dieses Erinnerungsschreiben an die Beschwerdeführenden bezüglich der Einreichung von Dokumenten ist als Dienstleistung des Grundbuchamtes gegenüber den gesuchstellenden Personen zu werten und wäre nach dem Wortlaut des HG nicht zwingend erforderlich. Die Beschwerdeführenden reagierten nicht auf dieses Schreiben des Grundbuchamtes und reichten keine Unterlagen ein.

Aus der Beschwerde geht hervor, dass die Beschwerdeführenden im März 2018 die «nötigen Unterlagen» an die «zuständige Behörde» übermittelt hätten. Es ist indessen nicht klar, was die Beschwerdeführenden damit konkret meinen und sie können – abgesehen von einer in Aussicht gestellten Parteibefragung – hierzu auch keinen hinreichenden Beweis vorlegen. Selbst wenn vorliegend zu Gunsten der Beschwerdeführenden davon ausgegangen wird, dass sie die Unterlagen im März 2018 an das Grundbuchamt gesendet haben, so hätten sie doch spätestens anlässlich des Schreibens des Grundbuchamtes vom 1. April 2019 merken müssen, dass dieser Brief offensichtlich nicht beim Grundbuchamt eingetroffen ist. Sie hätten diesfalls aktiv werden müssen und hätten bis zum Ablauf der Stundungsfrist am 16. Juni 2019 noch Gelegenheit dazu gehabt. Die Beschwerdeführenden können sich auch nicht dadurch entlasten, dass sie offenbar beim Eintreffen des Erinnerungsschreibens vom 1. April 2019 in den Ferien und deshalb abwesend waren. Auch bei dieser Ausgangslage wäre den Beschwerdeführenden immer noch genügend Zeit geblieben, um die Unterlagen bis am 16. Juni 2019

an das Grundbuchamt zu senden. Damit ist erstellt, dass die fraglichen Nachweise nach Art. 17a Abs. 1 HG vor Ablauf der Stundung nicht erbracht wurden, respektive, dass diese nicht beim Grundbuchamt eingetroffen sind.

3.6 Nichts zu ihren Gunsten ableiten können die Beschwerdeführenden aus dem Umstand, dass das Grundbuchamt die Verfügungen und Briefe an die Adresse der Parzellen Nrn. 1000, 2000 und 3000 sandte. Der Nachweis im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG muss insbesondere beinhalten, dass die entsprechende Person dort ihren wirklichen Lebensmittelpunkt begründet hat (vgl. Vortrag, Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Allein der Umstand, dass offenbar der Briefkasten an der entsprechenden Adresse geleert wird, genügt für diesen Nachweis gerade nicht. Im Übrigen muss der Nachweis von der Erwerberin oder dem Erwerber aktiv erfolgen. – Vor diesem Hintergrund kann vorliegend offen gelassen werden, ob nebst der Wohnsitzbescheinigung der Gemeinde auch andere Beweismittel für den Nachweis im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG denkbar und zulässig sind.

3.7 Schliesslich erachten die Beschwerdeführenden das Vorgehen des Grundbuchamtes als überspitzt formalistisch. – Als überspitzter Formalismus wird die Anwendung formeller Vorschriften mit übertriebener, durch den Zweck der Vorschriften nicht gerechtfertigter Schärfe verstanden, so dass den Rechtssuchenden die Verfolgung des materiellen Rechts auf unhaltbare Weise erschwert oder der Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt wird (MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, a.a.O., Art. 49 N. 65; BVR 2006 S. 470 E. 2.2).

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. Diese Schlussfolgerung wird sowohl vom Wortlaut der Bestimmungen im Gesetz betreffend die Handänderungssteuer als auch von den Erläuterungen des Vortrags gestützt. – Es entspricht deshalb dem Willen des Gesetzgebers, dass die Erwerberin oder der Erwerber bei zu spät eingereichten Unterlagen nicht in den Genuss der nachträglichen Steuerbefreiung kommt. Der Vorwurf des überspitzten Formalismus erweist sich damit als unbegründet.

3.8 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 Grundstücke während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wurden.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist deshalb abzuweisen.

4.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden 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. _____ und B. _____ zur Bezahlung auferlegt unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 1'000.–. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.