

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

2019.JGK.624

Beschwerdeentscheid vom 18. September 2020

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum



- a Vermietet die Erwerberin oder der Erwerber während der nach Art. 11b Abs. 1 HG vorgeschriebenen Wohndauer einen Teil des von ihr oder ihm erworbenen Grundeigentums, so entfällt die Befreiung von der Handänderungssteuer, weil sie oder er als Eigentümerin oder Eigentümer das Grundeigentum nicht ausschliesslich selbst zu Wohnzwecken nutzt (E. 3.3).
- b Eine Stundung der Handänderungssteuer ist auch dann zu gewähren, wenn aus dem Kaufvertrag ersichtlich ist, dass sich in der Liegenschaft eine separate und bewohnte Wohnung befindet. Das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung erscheint in diesem Fall nicht im Vorherein als aussichtslos (E. 3.4).

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

- a Lorsque la propriété acquise est louée en partie ou dans son intégralité au cours du délai prescrit par l'article 11b, alinéa 1 LIMu, l'exonération de l'impôt sur les mutations devient caduque puisque l'immeuble n'a pas exclusivement été utilisé par le ou la propriétaire à des fins d'habitation (c. 3.3).
- b Un sursis au paiement de l'impôt doit être accordé même s'il ressort expressément du contrat de vente qu'un logement séparé et habité se trouve dans l'immeuble. Dans ce cas, la demande d'exonération fiscale a posteriori n'apparaît pas d'emblée vouée à l'échec (c. 3.4).

Sachverhalt

A.

A._____ kaufen mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 26. August 2016 das Grundstück B._____ Gbbl. Nr. 1000 von den Eltern von C._____ zu Gesamteigentum als einfache Gesellschaft. D._____ ersucht am 15. September 2016 zusammen mit der Grundbuchanmeldung beim zuständigen Grundbuchamt E._____, (nachfolgend: Grundbuchamt) um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 9. November 2016 veranlagt das Grundbuchamt die Handänderungssteuer auf dem Kaufpreisanteil von D._____ in Höhe von Fr. 6'840.- und stundet die Steuer im selben Umfang für eine Dauer von drei Jahren ab dem Datum des Grundstückserwerbs. Auf dem Kaufpreisanteil von C._____ ist keine Handänderungssteuer erhoben worden, da sie die Tochter der Verkäufer ist. Für die gestundete Handänderungssteuer wird ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Am 19. Oktober 2018 reicht D._____ beim Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie eine Wohnsitzbescheinigung der Einwohnergemeinde B._____ ein. Das Grundbuchamt fordert D._____ mit Schreiben vom 2. November 2018 auf, eine neue Hauptwohnsitzbestätigung einzureichen sowie Stellung dazu zu nehmen, dass F._____ an derselben Adresse gemeldet sei. Mit Schreiben vom 30. November 2018 reicht D._____ eine neue Hauptwohnsitzbestätigung ein, gemäss welcher D._____ bereits seit dem 28. Februar 2013 seinen Wohnsitz in der erworbenen Liegenschaft hat. Er teilt dem Grundbuchamt zudem mit, dass die Liegenschaft über eine kleine Einliegerwohnung verfüge, welche bis im Dezember 2017 an G._____, die Grossmutter von C._____, vermietet worden sei. Seit dem 1. Juni 2018 sei die Wohnung an F._____ vermietet.

Mit Verfügung vom 27. Dezember 2018 hebt das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 9. November 2016 auf und legt D._____ die gestundete Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren zur Bezahlung auf.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 27. Dezember 2018 erheben A._____ mit Eingabe vom 22. Januar 2019 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK, seit dem 1. Januar 2020: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]). Sie beantragen sinngemäss die Befreiung von der Handänderungssteuer für den selbstbewohnten Teil ihrer Liegenschaft.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 21. Februar 2019 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge.

A. _____ haben keine Stellungnahme zu der Vernehmlassung des Grundbuchamtes eingereicht.

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 der Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 27. Dezember 2018 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 durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Eingabe ist daher 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 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 27. Dezember 2018, worin dieses die Stundungsverfügung vom 9. November 2016 aufhebt und die gestundete Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Zur Begründung führt das Grundbuchamt aus, dass die Beschwerdeführenden das Wohnhaus nicht während der gesamten Stundungsfrist persönlich und ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt haben.

Vorliegend ist unbestritten, dass die Beschwerdeführenden die in der Liegenschaft vorhandene Einliegerwohnung bis Dezember 2017 und seit dem 1. Juni 2018 an Dritte vermietet haben.

3.2 Die Beschwerdeführenden bringen sinngemäss vor, ihnen hätte die Stundung der Handänderungssteuer nicht gewährt werden dürfen. Bereits im Kaufvertrag vom 26. August 2016 werde erwähnt, dass sich im von ihnen erworbenen Einfamilienhaus eine Einliegerwohnung befinde, welche bewohnt werde. Es sei damit bereits beim Vertragsabschluss bekannt gewesen, dass sie die Liegenschaft nicht ausschliesslich und persönlich bewohnen. Wäre die Steuer nicht gestundet worden, hätten sie das Geld für die Steuer über die Hypothek beziehen können und ihnen wären die Verfügungskosten und Zinsen erspart geblieben. Die Einliegerwohnung umfasse ferner nur 73 m² von der gesamten Nutzfläche der Liegenschaft von 463 m². Der grösste Teil der Nutzfläche der Liegenschaft werde somit von ihnen persönlich und ausschliesslich genutzt. Es sei daher nur die Handänderungssteuer für die Einliegerwohnung zu erheben.

Das Grundbuchamt führt dazu aus, die Beschwerdeführenden hätten die gekaufte Liegenschaft während der Stundungsfrist nicht persönlich und ausschliesslich zum

Wohnzweck genutzt, da die Einliegerwohnung an eine Drittperson vermietet worden sei. Die gestundete Handänderungssteuer sei deshalb nachträglich zu erheben. Eine Steuerbefreiung für den auf den selbstgenutzten Wohnanteil entfallenden Kaufpreis hätte nur gewährt werden können, wenn die Einliegerwohnung innerhalb der einjährigen Bezugsfrist sachenrechtlich ausgeschieden worden wäre. Das Grundbuchamt macht sodann geltend, die Stundung der Handänderungssteuer dürfe gemäss Art. 11a Abs. 2 HG nur dann nicht gewährt werden, wenn von vornherein feststehe, dass die Bedingungen der nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt sein können. Vorliegend habe die Möglichkeit bestanden, dass G._____ innerhalb der einjährigen Einzugsfrist aus der Einliegerwohnung ausgezogen und diese nicht mehr vermietet worden wäre. In diesem Fall hätten die Beschwerdeführenden das Kriterium der persönlichen und ausschliesslichen Nutzung der gesamten Liegenschaft ab dem Zeitpunkt des Auszugs der Drittperson erfüllt. Zudem sei es für das Grundbuchamt mit Blick auf die familiären Beziehungen zwischen den Beschwerdeführenden und G._____ nicht auszuschliessen gewesen, dass die genannten Personen einen gemeinsamen Haushalt führen. Es haben somit diverse Möglichkeiten bestanden, wie die Bedingungen der nachträglichen Steuerbefreiung hätten erfüllt werden können.

3.3 Wie bereits hiavor in E. 2 ausgeführt wurde, wird die gestundete Steuer 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). Dem Vortrag der Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 für die Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer» zur Änderung des HG (Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013/3, Beilage 17; nachfolgend: Vortrag) sind folgende Ausführungen zu Art. 11b Abs. 1 HG zu entnehmen (S. 5): *«Der Erwerber muss das ganze Grundstück als Wohneigentum selbst nutzen. Das bedeutet, dass der Erwerb eines Mehrfamilienhauses, in dem der Erwerber bloss eine oder mehrere Wohnungen selbst bewohnt, nicht steuerbefreit ist. Dasselbe gilt, wenn ein Wohn- und Geschäftshaus erworben wird. Wohnt der Erwerber darin und vermietet er Teile desselben (Geschäfts- und/oder Wohnräume), liegt keine vollumfängliche Selbstbewohnung vor. [...] Die Steuerbefreiung gilt ausschliesslich für selbst bewohntes Wohneigentum, nicht aber dann, wenn auf demselben Grundstück Geschäftsräume mitbenutzt werden oder andere Personen (auch Angehörige) in einer anderen Wohneinheit wohnen. Anders ist in diesen Fällen bloss zu entscheiden, wenn vor dem fraglichen Eigentumsübergang auf dem fraglichen Grundstück Stockwerkeigentum begründet wurde und der Erwerber eine solche Einheit vollständig selbst bewohnt».*

Die Beschwerdeführenden wohnen seit dem 28. Februar 2013 in der von ihnen erworbene Liegenschaft. Der Tagebucheintrag ist am 15. September 2016 erfolgt,

womit Sie die Liegenschaft demnach bis am 15. September 2018 ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich als Hauptwohnsitz hätten bewohnen müssen. Es ist jedoch unbestritten, dass die sich in der Liegenschaft befindliche Einliegerwohnung bereits bis Dezember 2017 und seit dem 1. Juni 2018, mithin innerhalb des hier massgebenden Zeitraums, vermietet worden ist. Die Beschwerdeführenden haben damit nicht das ganze Grundstück während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt, weshalb die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung vorliegend nicht erfüllt sind. Da die vermietete, räumlich separierte Wohnung nicht zu Stockwerkeigentum oder zu Miteigentum (mit räumlicher Zuordnung der Wohnungen mittels Reglement) ausgeschieden wurde, kann auch keine anteilmässige Erhebung der Handänderungssteuer erfolgen.

3.4 Der Auffassung der Beschwerdeführenden, das Grundbuchamt hätte die Stundung der Handänderungssteuer nicht gewähren dürfen, da bereits beim Vertragsabschluss bekannt gewesen sei, dass die Liegenschaft über eine bewohnte Einliegerwohnung verfüge und sie die Liegenschaft daher nicht ausschliesslich und persönlich bewohnen, kann nicht gefolgt werden. Das Grundbuchamt hat das Stundungsgesuch gemäss Art. 11a Abs. 2 HG abzuweisen, wenn dieses im Hinblick auf die Voraussetzungen gemäss Art. 11b HG von vornherein aussichtslos erscheint. Gesuche, denen im vornherein keine Erfolgsaussichten beschieden sind, dürften vorwiegend solche sein, bei welchen die Voraussetzungen gemäss Art. 11b HG nicht erfüllt werden können (vgl. Vortrag, Erläuterungen zu Art. 11a Abs. 2, S. 4). Wie das Grundbuchamt zu Recht vorbringt, hätte die Möglichkeit bestanden, dass G._____ innert der einjährigen Bezugsfrist aus der Einliegerwohnung ausgezogen wäre und die Beschwerdeführenden dann die ganze Liegenschaft, d.h. beide Wohnungen, als Hauptwohnsitz hätten nutzen können. Ferner hätten die Beschwerdeführenden auch eine sachenrechtliche Aufteilung durch die Bildung von Stockwerk- oder Miteigentum innert der einjährigen Bezugsfrist vornehmen können. Damit ergibt sich, dass das Gesuch im Hinblick auf die Voraussetzungen gemäss Art. 11b HG nicht von vornherein als aussichtslos angesehen werden durfte.

4.

Da die Beschwerdeführenden nicht das ganze Grundstück während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt haben, sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung vorliegend nicht erfüllt. Damit ist nicht zu beanstanden, dass das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und die Stundung aufgehoben hat (Art. 17a Abs. 3 HG). Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen.

5.

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. _____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.