

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

2019.JGK.6290
2019.JGK.6370

Beschwerdeentscheid vom 17. März 2021

Handänderungssteuer; Selbstgenutztes Wohneigentum

- 
- a Erwerberinnen und Erwerber sind verpflichtet, dem Grundbuchamt unaufgefordert vor Ablauf der Stundung den Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG zu erbringen (Art. 17a Abs. 1 HG). Die Einhaltung dieser Frist stellt nebst den Voraussetzungen gemäss Art. 11b HG ein weiteres Kriterium für die nachträgliche Steuerbefreiung dar. (E. 3.4.1)
- b Die Frist gemäss Art. 17a Abs. 1 HG zur Erbringung des Nachweises der erfüllten Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung ist eine gesetzliche Frist und kann nicht erstreckt werden (vgl. Art. 43 Abs. 1 VRPG). (E.3.5)

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

- a L'acquéreur ou l'acquéreuse doit prouver spontanément au bureau du registre foncier, avant l'expiration du sursis, que les conditions d'exonération fiscale prévues à l'article 11b LIMu (art. 17a, al. 1 LIMu) sont réalisées. Parallèlement au respect de ces dernières, le respect du délai constitue aussi un critère d'octroi de l'exonération a posteriori (c. 3.4.1).
- b Le délai prévu par l'article 17a, alinéa 1 LIMu pour apporter la preuve du respect des conditions d'exonération fiscale a posteriori est un délai légal, lequel ne saurait être prolongé (cf. art. 43, al. 1 LPJA; c. 3.5).

Sachverhalt

A.

A. _____ und B. _____ kaufen am 13. Juli 2016 das Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 1000 zu Gesamteigentum als einfache Gesellschaft und stellen ein Gesuch um

nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum.

Mit Verfügung vom 21. September 2016 stundet das Grundbuchamt D. _____ (nachfolgend Grundbuchamt) die Handänderungssteuer gestützt auf die eingereichte Selbstdeklaration im Betrag von Fr. 5'305.45 für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückerwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

In seinem Schreiben vom 2. Mai 2019 weist das Grundbuchamt A. _____ und B. _____ darauf hin, dass die Stundungsfrist am 13. Juli 2019 ablaufen werde und vor deren Ablauf der Nachweis erbracht werden müsse, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden.

Mit Verfügungen vom 14. August 2019 hebt das Grundbuchamt die am 21. September 2016 verfügte Stundung auf und verfügt, dass die bisher gestundete Handänderungssteuer von Fr. 5'305.45 von A. _____ und B. _____ je zu Fr. 2'898.35 bzw. Fr. 2'898.30 zuzüglich Zins und Gebühren zu bezahlen sei.

C.

Gegen die beiden Verfügungen des Grundbuchamts vom 14. August 2019 erheben A. _____ am 10. September 2019 und B. _____ am 15. September 2019 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (seit 1. Januar 2020 Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]). Sie stellen sinngemäss den Antrag auf Aufhebung der Verfügungen vom 14. August 2019 und dass auf die Bezahlung der Handänderungssteuer zu verzichten sei. Gleichzeitig mit ihren Beschwerden reichen die Beschwerdeführenden die Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde Bern ein.

Mit Verfügung vom 20. September 2019 vereinigt das instruierende Rechtsamt die beiden Beschwerdeverfahren 2019.JGK.6290 und 2019.JGK.6370.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 25. September 2019 beantragt das Grundbuchamt die vollumfängliche Abweisung der beiden Beschwerden und die Bestätigung der Verfügungen vom 14. August 2019.

Im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 24. Februar 2020 beantragen die in der Zwischenzeit durch Rechtsanwalt E. _____ vertretenen Beschwerdeführenden Folgendes:

- «1. Die Beschwerden seien gut zu heissen und die Verfügungen der Vorinstanz vom 14. August 2019 seien aufzuheben.

2. Es sei durch die Beschwerdeinstanz festzuhalten, dass die Beschwerdeführenden den Beweis für das selbstgenutzte Wohneigentum als Hauptwohnsitz erbracht haben (Rechtsheilung).
3. Auf die Erhebung der Handänderungssteuer je CHF 2'898.30 (inkl. 3% Verzugszinsen) sei infolge des inzwischen erbrachten Nachweises von Amtes wegen zu verzichten.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST»

Das Grundbuchamt verzichtet in seiner Eingabe vom 4. März 2020 darauf, weitere Bemerkungen anzubringen und hält an seinem Antrag auf Abweisung der Beschwerden 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 Gemäss 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 Beschwerden gegen die Verfügungen des Grundbuchamts vom 14. August 2019 zuständig.

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 angefochtenen Verfügungen beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist grundsätzlich einzutreten (vgl. Erw. 1.3).

1.3 Rechtsbegehren müssen innerhalb der 30-tägigen Beschwerdefrist gestellt werden (Art. 33 Abs. 3 i.V.m. Art. 67 VRPG). Den beiden während der Beschwerdefrist eingereichten Beschwerden vom 10. und 15. September 2019 kann sinngemäss das Rechtsbegehren entnommen werden, wonach die Verfügungen vom 14. August 2019 aufzuheben und auf die Bezahlung der Handänderungssteuer

durch die Beschwerdeführenden zu verzichten sei. Damit deckungsgleich sind die in der Stellungnahme vom 24. Februar 2020 gestellten Anträge in Ziff. 1.1 und 1.3. Neu beantragen die Beschwerdeführenden in Ziff. 1.2 der Stellungnahme vom 24. Februar 2020 die Feststellung, dass der Beweis für das selbstgenutzte Wohneigentum als Hauptwohnsitz erbracht worden sei. Weil die Stellungnahme vom 24. Februar 2020 nach Ablauf der Beschwerdefrist eingereicht worden ist, ist das neu gestellte Begehren in Ziff. 1.2 verspätet, so dass darauf nicht eingetreten werden kann.

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 sind vorliegend die Verfügungen des Grundbuchamts vom 14. August 2019. Das Grundbuchamt hebt darin die Stundung auf und verfügt, dass die Handänderungssteuer von insgesamt Fr. 5'305.45 zuzüglich Zins und Gebühr von den Beschwerdeführenden zu bezahlen sei. Das Grundbuchamt begründet dies damit, dass die Stundungsfrist, trotz schriftlichem Hinweis auf deren Ablauf, verstrichen sei, ohne dass die Beschwerdeführenden den Nachweis der erfüllten Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erbracht hätten.

3.2 Die Beschwerdeführenden führen aus, dass die Frist für den Nachweis der erfüllten Voraussetzungen in die Ferienzeit und in eine Zeit gefallen sei, die mit erheblichen gesundheitlichen Belastungen für den Beschwerdeführer verbunden gewesen sei. Ausserdem hätten die Beschwerdeführenden grosse Schwierigkeiten mit der deutschen Sprache. All diese Umstände hätten dazu geführt, dass sich die Beschwerdeführenden vor Ablauf der Stundungsfrist bloss telefonisch an das Grundbuchamt gewandt hätten. Mithilfe der im Rahmen des Beschwerdeverfahrens eingereichten Hauptwohnsitzbestätigung sei aber rechtsgenügend belegt, dass die Beschwerdeführenden die Voraussetzungen erfüllen. Deshalb dürfe die Handänderungssteuer nicht erhoben werden.

3.3 Das Grundbuchamt hält dem entgegen, die Beschwerdeführer hätten den Nachweis der erfüllten Voraussetzungen gemäss Art. 11b HG nicht vor, sondern erst nach Ablauf der Stundungsfrist erbracht. Ausserdem sei aus dem Schreiben vom 2. Mai 2019 an die Beschwerdeführenden klar hervorgegangen, welche Dokumente von den Beschwerdeführenden hätten eingereicht werden müssen und dass ein telefonischer Nachweis nicht ausreichend sei.

3.4.1 Wie bereits in Erw. 2 erwähnt, hat die Erwerberin oder der Erwerber 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. Innert dieser Stundungsfrist sind auch sämtliche Beweismittel beizulegen. Dies hält Art. 17a Abs. 1 HG ausdrücklich fest.

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, auch wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 11b HG an sich erfüllt wären (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).

Das Einhalten der Frist gemäss Art. 17a Abs. 1 HG stellt nebst den in Art. 11b HG erwähnten Voraussetzungen ein weiteres Kriterium für die nachträgliche Steuerbefreiung im Sinne von Art. 11a HG dar. Das bedeutet, dass selbst beim Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen nach Art. 11b HG die nachträgliche Steuerbefreiung nicht gewährt werden kann, wenn die Beweismittel zu spät eingereicht werden. Dies ergibt sich sowohl aus dem Wortlaut von Art. 17a Abs. 1 HG als auch aus den Erläuterungen des Vortrags der Kommission des Grossen Rates (Vortrag, S. 6).

3.4.2 Im vorliegenden Fall wurde die Stundung bis am 13. Juli 2019 gewährt. Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführenden die Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde Bern nicht vor Ablauf der Stundung dem Grundbuchamt eingereicht, sondern diese erst im Rahmen der Beschwerde in das Verfahren eingebracht haben. Während der laufenden Stundungsfrist haben sich die Beschwerdeführenden ausschliesslich telefonisch beim Grundbuchamt gemeldet. Ein Telefongespräch alleine ist jedoch ungeeignet, um den Nachweis im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG zu erbringen, wonach sämtliche Voraussetzungen der Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind. Bei reinen mündlichen oder schriftlichen Äusserungen der steuerpflichtigen Person, wie einem Telefongespräch oder einem selbstgeschriebenen Brief, handelt es sich lediglich um Äusserungen dieser Person mit ungenügender Beweiskraft. Solche subjektiv getätigten Aussagen vermögen nicht die objektiv bestehende Situation aufzuzeigen und bedürfen der Verifizierung durch andere Beweise bzw. Unterlagen.

Weil die Beschwerdeführenden bis zum Ablauf der Stundungsfrist am 13. Juli 2019 den Nachweis im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG nicht erbracht und insbesondere keine Unterlagen zur Bestätigung des Inhalts des mit dem Grundbuchamt geführten Telefongesprächs eingereicht haben, ist es ihnen nicht gelungen den Nachweis im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG rechtzeitig zu erbringen. Das Grundbuchamt hat deshalb zu Recht das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen.

3.5 Gemäss Art. 11b Abs. 2 letzter Satz HG kann die Einzugsfrist in begründeten Ausnahmefällen erstreckt werden, nicht jedoch die Frist, innert der der Nachweis der erfüllten Voraussetzungen erbracht werden muss. Es handelt sich bei dieser Frist um eine gesetzliche Frist, die gemäss Art. 43 Abs. 1 VRPG nicht erstreckt werden kann. Damit ist der Umstand der Ferienabwesenheit der Beschwerdeführerin wie auch der gesundheitlichen Probleme des Beschwerdeführers für die Gewährung der nachträglichen Steuerbefreiung im Sinne von Art. 11a HG nicht relevant.

3.6 Zusammenfassend kommt die DIJ zum Schluss, dass die Beschwerdeführenden den Nachweis, dass alle Voraussetzungen der Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind, nicht innert laufender Stundungsfrist gegenüber dem Grundbuchamt erbracht haben. Die Verfügungen des Grundbuchamts vom 14. August 2019 sind somit nicht zu beanstanden. Die Beschwerden erweisen sich als unbegründet und sind deshalb abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.

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 Beschwerden werden abgewiesen, soweit auf sie einzutreten ist.

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.