



Direktion für Inneres und Justiz

Münstergasse 2
3000 Bern 8
+41 31 633 76 78 (Telefon)
+41 31 634 51 54 (Fax)
Info.ra.dij@be.ch
www.be.ch/ra-dij

Unsere Referenz: 2020.DIJ.3133

Beschwerdeentscheid vom 28. April 2023

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Die ausschliessliche Wohnnutzung gemäss Art. 11b Abs. 1 HStG schliesst jede andere Art der Grundstücknutzung aus. Werden mehrere Grundstücke (Stockwerkeinheiten) erworben, kann ausschliesslich dasjenige Grundstück von der Steuer befreit werden, das der Erwerberin bzw. dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient (E. 4.2).

Impôt sur les mutations: logement destiné à l'usage personnel

L'usage exclusif d'un logement à des fins d'habitation au sens de l'article 11b, alinéa 1 LIMu exclut tout autre type d'utilisation de l'immeuble. Quiconque acquiert plusieurs biens-fonds (parts de copropriété par étage) ne peut obtenir l'exonération de l'impôt que pour celui qui est utilisé comme domicile principal (c. 4.2).

Sachverhalt

A.

Mit Kaufvertrag vom 8. Dezember 2017 erwarben A._____ und seine damalige Lebenspartnerin die Stockwerkeinheiten Gbbl. Nr. 100-1, 100-2 und 100-3 je zur Hälfte zu Miteigentum. Die Grundbuchanmeldung erfolgte am 14. März 2018. Zugleich stellten sie ein Gesuch um Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum und nachträgliche Steuerbefreiung.

Gestützt auf die eingereichte Selbstdeklaration veranlagte das Grundbuchamt mit Verfügung vom 6. Juni 2018 die Handänderungssteuer auf Fr. 8'730.00 und stundete diese gleichzeitig für die Dauer von drei Jahren ab dem Datum des Grundstückserwerbs.

Vor Ablauf der zweijährigen Wohnsitzdauer zog die Miteigentümerin aus der Liegenschaft aus und bezahlte die Hälfte der gestundeten Handänderungssteuer.

B.

Am 14. April 2020 reichte A. _____ beim Grundbuchamt den Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums ein (GB-Formular 2b). Mit Verfügung vom 4. Mai 2020 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 6. Juni 2018 auf und wies das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab. Zugleich auferlegte es A. _____ die Hälfte der gestundeten Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 4'365.00 samt Zins (Fr. 221.15) und Gebühren (Fr. 300.00) zur Bezahlung.

C.

Gegen diese Verfügung des Grundbuchamtes erhob A. _____ am 7. Mai 2020 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Er beantragt, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und er sei für den Erwerb der Stockwerkeinheiten Gbbl. Nrn. 100-1, 100-2 und 100-3 von der Handänderungssteuer zu befreien.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 29. Mai 2020 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde.

A. _____ hält in der Stellungnahme vom 15. Juni 2020 an seinen Anträgen fest.

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

Die Direktion für Inneres und Justiz zieht in Erwägung:

1.

1.1 Gemäss Art. 26 Abs. 1 des Handänderungssteuergesetzes vom 18. März 1992 (HStG; BSG 215.326.2) richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Bis zum 1. April 2023 enthielt Art. 27 HStG für Verfügungen der Grundbuchämter über die nachträgliche Steuerbefreiung keine Rechtspflegebestimmungen. In Anwendung von Art. 62 Abs. 1 Bst. a VRPG beurteilte daher die DIJ Verfügungen der Grundbuchämter. Neu kann gegen Verfügungen des Grundbuchamtes zunächst Einsprache (Art. 27 Abs. 1 HStG) und danach gegen die Einspracheverfügung Beschwerde bei der DIJ erhoben werden. Ist wie im konkreten Fall übergangsrechtlich nichts Besonderes vorgesehen, gelten die allgemeinen intertemporalrechtlichen Regeln (vgl. BVR 2017 S. 483 E. 2.2). Nach allgemeinen übergangsrechtlichen Grundsätzen bleibt die einmal begründete Zuständigkeit während des hängigen Verfahrens bestehen. Die DIJ ist damit für die Beurteilung der Beschwerde gegen die angefochtene Verfügung des Grundbuchamtes 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). Der Beschwerdeführer ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

2.

Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 4 und Art. 5 HStG). Die Steuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt (Art. 16 und Art. 17 Abs. 1 HStG).

Gestützt auf Art. 11a HStG 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 Art. 3 HStG i.V.m. Art. 17 Abs. 2 HStG).

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 HStG). 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 HStG). Diese Fristen verlängern sich um die Dauer einer allfälligen Erstreckung gemäss Art. 11b Abs. 2 HStG.

Die Erwerberin oder der Erwerber hat gegenüber dem Grundbuchamt innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundung gemäss Artikel 17 Absatz 2 unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung gemäss Artikel 11b erfüllt sind (Art. 17a Abs. 1 HStG). Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung gut (Art. 17a Abs. 2 HStG). 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 HStG).

3.

3.1 Angefochten ist vorliegend die Verfügung des Grundbuchamtes vom 4. Mai 2020, mit welcher das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und die Stundungsverfügung aufgehoben wurde. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, der Beschwerdeführer erfülle die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nicht, weil die beiden Wohneinheiten nicht zusammengelegt worden seien.

3.2 Beim mit Kaufvertrag vom 8. Dezember 2017 erworbenen Objekt handelt es sich um eine Haushälfte, die sachenrechtlich in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist, nämlich in die Stockwerkeinheiten Nr. 100-1 (3½-Zimmer-Wohnung), Nr. 100-2 (2½-Zimmer-Wohnung) und Nr. 100-3 (Garage). Stockwerkeigentum ist eine besondere Ausgestaltung von Miteigentum, die der Stockwerkeigentümerin oder dem Stockwerkeigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]). Miteigentumsanteile müssen zwingend als Grundstücke in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn sie

Stockwerkeigentum sind (Art. 23 Abs. 1 Bst. b der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 [GBV; SR 211.432.1]).

4.

4.1 Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, die drei erworbenen Stockwerkeinheiten würden zusammen als eine Wohneinheit genutzt. Der Kaufpreis entfalle fast vollständig auf die Stockwerkeinheit Gbbl. Nr. 100-1. Die kleinere Stockwerkeinheit Gbbl. Nr. 100-2 sei nie instand gestellt oder ausgebaut worden und werde von ihm als Estrich bzw. Abstellraum genutzt. Der Einwand des Grundbuchamtes, wonach ein Wohnobjekt mit mehreren Einheiten sachenrechtlich in eine einzige Wohneinheit zusammen zu legen sei, damit die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung erfüllt seien, entbehre jeglicher Grundlage. Er habe die erworbene Haushälfte während zweier Jahre ununterbrochen als Hauptwohnsitz genutzt.

4.2 Gemäss dem Wortlaut von Art. 11b Abs. 1 HStG wird die Handänderungssteuer nicht erhoben, «wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient» und der Hauptwohnsitz «von der Erwerberin oder vom Erwerber während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck» genutzt wird. Werden mehrere Grundstücke erworben, kann entgegen den Ausführungen in Ziffer 2.5 der früheren Weisung der Geschäftsleitung der Grundbuchämter vom 8. Juli 2014/13. Mai 2020 demnach ausschliesslich dasjenige Grundstück von der Steuer befreit werden, das der Erwerberin bzw. dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient (vgl. Weisung vom 1. April 2022 betreffend Änderung des Gesetzes über die Handänderungssteuer (HG) vom 2. September 2013, angenommen in der Volksabstimmung vom 18. Mai 2014, Ziff. 2.1, abrufbar unter: <www.gba.dij.be.ch>, Rubriken «Grundbuch/Handänderungssteuer/Stundung und Steuerbefreiung/Mehr zum Thema»); DIJE 2020.DIJ.6210 vom 13.1.2022, Ziff. 7.3).

Daraus folgt für den konkreten Fall, dass der Erwerb der als Hauptwohnsitz dienenden Stockwerkeinheit Gbbl. Nr. 100-1 zur Hälfte zu Miteigentum, soweit er den Beschwerdeführer betrifft, steuerbefreit ist. Insofern erweist sich die Argumentation des Grundbuchamtes, wonach für eine Steuerbefreiung eine sachenrechtliche Zusammenlegung der beiden Stockwerkeinheiten zu einer Einheit notwendig sei, als unzutreffend. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist jedoch für die im gleichen Kaufvertrag ebenfalls zur Hälfte zu Miteigentum erworbenen Stockwerkeinheiten Nr. 100-2 (2½-Zimmer-Wohnung) und Nr. 100-3 (Garage) eine Steuerbefreiung ausgeschlossen, weil keine sachenrechtliche Zusammenlegung aller Stockwerkeinheiten zu einer einzigen vorgenommen wurde.

4.3 Zusammengefasst gelangt die DIJ zum Schluss, dass die beantragte nachträgliche Steuerbefreiung für den Erwerb der als Hauptwohnsitz dienenden Stockwerkeinheit Gbbl. Nr. 100-1 (3½-Zimmer-Wohnung) zu gewähren und für den Erwerb der Stockwerkeinheiten Nr. 100-2 (2½-Zimmer-Wohnung) und Nr. 100-3 (Garage) zu verweigern ist. Die Beschwerde erweist sich somit als begründet und ist teilweise gutzuheissen.

Dem Kaufvertrag vom 8. Dezember 2017 (Ziff. II.1) lässt sich nur der Gesamtpreis für die Haushälfte entnehmen. Es ist nicht Sache der DIJ, als erste Instanz eine Aufteilung dieses Kaufpreises vorzunehmen

und gestützt darauf die geschuldete Handänderungssteuer festzusetzen. Die angefochtene Verfügung ist daher aufzuheben und die Sache ist zur Beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

5.

Bei diesem Verfahrensausgang hat der Kanton Bern die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Dem Beschwerdeführer steht kein Parteikostenersatz zu, weil er nicht anwaltlich vertreten war (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Im vorliegenden Fall kann auch nicht von einem aufwändigen Verfahren im Sinne von Artikel 104 Absatz 2 VRPG gesprochen werden.

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Verfügung des Grundbuchamtes vom 4. Mai 2020 wird aufgehoben und die Sache wird zur Beurteilung im Sinne der Erwägungen an das Grundbuchamt zurückgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten trägt der Kanton Bern.

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.