

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

2020.DIJ.3253

Beschwerdeentscheid vom 14. Oktober 2020

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum



- a *Eine Garage auf dem erworbenen Grundstück wird dann vom Wohnzweck erfasst, wenn die Grundeigentümer diese selber nutzen. Wird ein Teil der Garage dauerhaft und regelmässig von einem Dritten benutzt, wird das Grundstück von der Erwerberin oder dem Erwerber nicht mehr ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt. Die Voraussetzungen von Art. 11a HG sind damit nicht erfüllt.*
- b *Dies gilt auch dann, wenn das Mitbenutzungsrecht bereits vor dem Kauf des fraglichen Grundstücks im Grundbuch eingetragen war und die Erwerberin oder der Erwerber dieses mit dem Kauf übernommen haben.*

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

- a *Les propriétaires ne remplissent la condition de l'utilisation exclusive de l'immeuble à des fins d'habitation que s'ils font eux-mêmes usage du garage qui s'y trouve. Si une partie de celui-ci est souvent et durablement utilisée par un tiers, les conditions prévues à l'article 11a LIMu ne sont pas remplies.*
- b *On aboutit au même résultat si le droit d'utilisation conjointe était déjà inscrit au registre foncier préalablement à l'achat de l'immeuble litigieux et que la personne acquéreuse l'a repris avec ce dernier.*

Sachverhalt

A.

Die Ehegatten A._____ kaufen am 9. Januar 2018 die Parzelle B._____ Gbbl. Nr. 1000 zu Gesamteigentum. Zugleich ersuchen sie beim Grundbuchamt Seeland (nachfolgend Grundbuchamt) um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum.

Mit Verfügung vom 26. März 2018 wird die Stundung gemäss der Selbstdeklaration der Ehegatten A._____ für eine Dauer von drei Jahren ab dem Datum des Grundstückserwerbs für den Betrag von Fr. 9'900.– gewährt. Für die gestundete Handänderungssteuer wird ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Am 19. Februar 2020 reichen A._____ beim Grundbuchamt eine schriftliche Stellungnahme inklusive Beilage ein.

Mit Schreiben vom 5. März 2020 wendet sich das Grundbuchamt an die Ehegatten A._____ und ersucht um eine Stellungnahme betreffend die auf dem Grundstück Nr. 1000 eingetragene Dienstbarkeit «Nutzungsrecht» zu Gunsten von D._____.

Nach der Stellungnahme von A._____ vom 19. März 2020 hebt das Grundbuchamt mit den Verfügungen vom 21. April 2020 die am 26. März 2018 verfügte Stundung auf. Zugleich verfügt das Grundbuchamt, dass die bisher gestundete Handänderungssteuer von Fr. 9'900.– sowie der Zins und die Gebühr zu bezahlen seien.

C.

Mit Eingabe vom 13. Mai 2020 führen A._____ (nachfolgend Beschwerdeführende), vertreten durch Notarin E._____, Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz und ersuchen um Aufhebung der Verfügungen vom 21. April 2020 sowie um Erlass der Handänderungssteuer betreffend das Grundstück Nr. 1000.

In der Vernehmlassung vom 2. Juni 2020 beantragt das Grundbuchamt die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

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 Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21), sofern das HG nichts Abweichendes bestimmt. 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 vorliegenden Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamtes 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 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.

Als Grundstückserwerb gilt dabei der Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch (Vortrag der vorberatenden Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 zum direkten Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer», Gesetz betreffend die Handänderungssteuer, Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage Nr. 17, Erläuterungen zu Art. 11b Abs. 2, S. 5; nachfolgend Vortrag).

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 Grundbuchamtes vom 21. April 2020. Das Grundbuchamt hob darin die Stundung auf und verfügte, dass die gestundete Handänderungssteuer von Fr. 9'900.– zuzüglich Zins und Gebühr zu bezahlen sei. Es führte dazu aus, dass durch das Nutzungsrecht an der Garage sowie das Nutzungsrecht am Garten- und Rasenplatz zu Gunsten von D._____ die Voraussetzung der «ausschliesslichen und persönlichen Nutzung zum Wohnzweck» nicht gegeben sei.

3.2 Vorliegend ist unbestritten, dass auf dem Grundstück Nr. 1000 seit dem Jahr 1980 ein Mitbenutzungsrecht an der Garage sowie ein Nutzungsrecht am Garten- und Rasensitzplatz bestehen. Die unterirdische Garage befindet sich teilweise auf dem Grundstück Nr. 1000 und wurde im Baurecht zu Lasten der Nachbargrundstücke Nrn. 2000 und 3000 errichtet. Sowohl das Baurecht als auch die beiden Nutzungsrechte wurden am 20. Mai 1980 als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

3.3 Die Beschwerdeführenden stellen sich zusammengefasst auf den Standpunkt, die ausschliessliche Nutzung zum Wohnzweck im Sinne von Art. 11b Abs. 1 HG bedeute, dass es auf dem Grundstück keine durch Dritte bewohnte Mietwohnung geben dürfe, die sachenrechtlich nicht ausgeschieden sei. Auch dürften nur die Eigentümerin bzw. der Eigentümer oder mit ihnen im gleichen Haushalt lebende Nichteigentümer das Grundstück bewohnen. Diese Voraussetzung sei vorliegend erfüllt, da nur sie das Grundstück zum Wohnzweck genutzt hätten. Weder die Benutzung eines Autoabstellplatzes in einer unterirdischen Garage noch die Mitbenutzung einer Gartenfläche würden eine

Wohnnutzung darstellen. Damit beziehe sich das Wort «ausschliesslich» auf den Wohnzweck. Die Auslegung des Grundbuchamtes sei zu eng und trage dem Wortlaut des Gesetzes nicht Rechnung.

4.

4.1 Der Sinngehalt einer Norm ist durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung ist der Wortlaut. Vom Wortlaut kann abgewichen werden, wenn aufgrund der weiteren Auslegungselemente triftige Gründe für die Annahme bestehen, dass er nicht den wahren Sinn der Vorschrift wiedergibt (zur Auslegungsmethodik statt vieler BVR 2013 S. 151 E. 3.3, 2013 S. 173 E. 4.3, 2012 S. 401 E. 3.3, 2011 S. 183 E. 4.3.1 je mit Hinweisen).

Der Wortlaut von Art. 11b Abs. 1 HG lautet wie folgt: *«Die gestundete Steuer gemäss Artikel 11a Absatz 1 wird nicht erhoben, wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient. Ein Hauptwohnsitz ist von der Erwerberin oder vom Erwerber während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck zu nutzen»*. Der Wortlaut verlangt also, dass der Hauptwohnsitz von der Erwerberin bzw. vom Erwerber ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck zu nutzen ist.

Zu Recht verweist das Grundbuchamt in diesem Zusammenhang auf den Vortrag zur Änderung des HG. Diesem 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»*.

Der Sinn und Zweck der Bestimmung ist die Förderung des selbstbewohnten Wohneigentums. Die nachträgliche Steuerbefreiung soll nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers nur denjenigen Erwerberinnen und Erwerbern gewährt werden, die das erworbene Grundstück vollumfänglich selbst bewohnen – oder aber eine sachenrechtliche Aufteilung durch die Bildung von Stockwerk- oder Miteigentum vornehmen und eine solche Einheit vollständig selbst bewohnen.

4.2 Die Stundung der Handänderungssteuer wurde für das gesamte Grundstück gewährt. Damit wurde die nachträgliche Steuerbefreiung in Aussicht gestellt, sofern die Voraussetzungen von Art. 11b Abs. 1 HG erfüllt sind. Folglich muss das *gesamte Grundstück* während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt werden. Zum Grundstück gehört nun aber auch die im Baurecht errichtete unterirdische Garage, die nicht ausschliesslich durch die Beschwerdeführenden genutzt wird. Vielmehr haben diese D._____ ein Mitbenutzungsrecht an der Garage eingeräumt. Ein Autoabstellplatz respektive eine Garage auf dem erworbenen Grundstück wird dann vom Wohnzweck erfasst, wenn die Grundeigentümer diese selber nutzen. Im vorliegenden Fall wird jedoch ein Teil der Garage dauerhaft und regelmässig von einem Dritten benutzt. Dieses Nutzungsrecht ist zudem als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Daraus ergibt sich, dass der fragliche Teil des Grundstücks offensichtlich nicht von den Beschwerdeführenden selber genutzt wird. Daran ändert der Umstand nichts, dass das Mitbenutzungsrecht bereits vor dem Kauf des Grundstücks Nr. 1000 im Grundbuch eingetragen war und die Beschwerdeführenden dieses mit dem Kauf übernommen haben.

Da die Beschwerdeführenden nicht die gesamte Liegenschaft während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt haben, sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung vorliegend nicht erfüllt. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass das Grundbuchamt das Gesuch der Beschwerdeführenden um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und die Stundung aufgehoben hat (vgl. Art. 17a Abs. 3 HG).

Unter diesen Umständen kann offenbleiben, ob das Nutzungsrecht am Garten- und Rasensitzplatz ebenfalls ein Hindernis für das Erfüllen der Voraussetzungen von Art. 11b Abs. 1 HG darstellen würde.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden ergeben sich die Voraussetzungen der nachträglichen Steuerbefreiung aus Art. 11b Abs. 1 HG und die angefochtene Verfügung stützt sich auf diese Norm. Diese gesetzliche Bestimmung ist für die DIJ ist bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit massgebend.

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 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.