

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

2020.DIJ.459

Beschwerdeentscheid vom 02. Juni 2020

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum



- a *Gemäss Art. 25 VRPG dürfen die Parteien solange neue Tatsachen und Beweismittel in das Verfahren einbringen, als weder verfügt noch entschieden noch mit prozessleitender Verfügung das Beweisverfahren förmlich geschlossen worden ist. Art. 25 VRPG ist auf jeder Verfahrensstufe anwendbar. Die gleichen Grundsätze gelten sinngemäss auch instanzübergreifend (E. 4.1).*
- b *Nach Art. 17a Abs. 3 HG hat das Grundbuchamt die gewährte Stundung der Steuer zwar aufzuheben, sobald es zum Schluss kommt, die Voraussetzungen für einen Steuererlass seien nicht erfüllt. Allerdings muss es der gesuchstellenden Person unbenommen bleiben, die gesamte ihr gewährte Stundungsfrist zum definitiven Nachweis der zweijährigen Wohnsitzdauer nach Art. 11b Abs. 1 auszuschöpfen, solange die Verfügung des Grundbuchamtes noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist und kein Revisionsgrund vorliegt (E. 4.1).*

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

- a *En vertu de l'article 25 LPJA, les parties peuvent invoquer de nouveaux faits et moyens de preuve en cours de procédure tant que la décision, la décision sur recours ou le jugement n'ont pas été rendus ou que l'administration des preuves n'a pas été formellement close par une ordonnance de l'autorité qui*

dirige la procédure. Cet article s'applique à tous les stades de la procédure. Les mêmes principes valent également par analogie lorsque la procédure passe d'une instance à l'autre (c. 4.1).

- b Selon l'article 17a, alinéa 3 LIMu, le bureau du registre foncier doit certes révoquer le sursis à l'impôt dès qu'il conclut que les conditions d'une exonération fiscale ne sont pas réunies. Toutefois, la personne requérante doit conserver la possibilité d'apporter la preuve définitive que l'immeuble lui a servi de domicile principal pendant deux ans, conformément à l'article 11b, alinéa 1 LIMu, durant toute la période du sursis accordé pour autant que la décision du bureau du registre foncier ne soit pas entrée en force et qu'il n'existe pas de motif de révision (c. 4.1).*

Sachverhalt

A.

Mit Kaufvertrag vom 26. Oktober 2017 erwirbt A._____ das Grundstück C._____ -Gbbl. Nr. 1000, das er bereits seit 1. April 2011 bewohnt hat, zu Eigentum. Gleichen Datums stellt er ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum. Diese Unterlagen reicht er am 22. November 2017 beim Grundbuchamt B._____ (nachfolgend. Grundbuchamt) ein. Mit Verfügung vom 11. Dezember 2017 stundet das Grundbuchamt die veranlagte Handänderungssteuer im Umfang von Fr. 8'190.– für die Dauer von drei Jahren ab Zeitpunkt des Grundstückserwerbs.

Am 18. Dezember 2019 reicht A._____ beim Grundbuchamt als Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums das Grundbuchformular 2b sowie eine vom 16. Dezember 2019 datierte Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde C._____ ein.

Mit Verfügung vom 20. Dezember 2019 weist das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung vom 26. Oktober 2017 ab und hebt die Stundungsverfügung vom 11. Dezember 2017 auf. Ferner legt es A._____ die gestundete Handänderungssteuer inkl. Zins und Gebühren in der Höhe von insgesamt Fr. 9'000.50 zur Bezahlung auf. Es begründet dies damit, dass die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nicht gegeben seien.

B.

Am 17. Januar 2020 erhebt A._____ Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (DIJ) und beantragt, die Verfügung vom 20. Dezember 2019 aufzuheben. Sein Gesuch vom 26. Oktober 2017 um nachträgliche Steu-

erbefreiung sei gutzuheissen und das bestehende Grundpfandrecht auf der Liegenschaft C. _____-Gbbl. Nr. 1000 sei zu löschen. Er legt der Beschwerde Unterlagen bei, welche die Erfüllung der Voraussetzungen zur nachträglichen Gutheissung seines Gesuchs belegen sollen.

Mit Vernehmlassung vom 24. Januar 2020 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge.

Mit Eingabe vom 3. Februar 2020 reicht der Beschwerdeführer weitere Belege ein, darunter namentlich eine Abmeldebescheinigung der Einwohnergemeinde C. _____ vom 31. Januar 2020. Auf weitere Bemerkungen verzichtet er. Auch das Grundbuchamt erklärt mit Schreiben vom 27. Februar 2020, auf eine zusätzliche Stellungnahme zu verzichten.

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). 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 vom 20. Dezember 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). Der Beschwerdeführer ist 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. Art. 4 und Art. 5 HG). 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 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 Art. 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 20. Dezember 2019. Das Grundbuchamt hob damit seine Stundungsverfügung vom 11. Dezember 2017 auf. Dem Beschwerdeführer wurde die gestundete Handänderungssteuer von Fr. 8'190.– zuzüglich Zins und Gebühr zur Bezahlung auferlegt.

Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, dass die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt seien. Gemäss der am 18. Dezember 2019 eingereichten Hauptwohnsitzbestätigung sei der Wegzug des Beschwerdeführers von der Adresse, welcher der erworbenen Parzelle entspricht, noch vor Ablauf der Zweijahresfrist erfolgt, die laut Art. 11b Abs. 1 HG für eine Steuerbefreiung vorausgesetzt wäre. Konkret habe der Beschwerdeführer das Grundstück, auf dem er bereits vor dessen Kauf seinen Wohnsitz begründet hatte, mit Datum vom 22. November 2017 (Datum der Grundbuchanmeldung) erworben, sei aber schon am 14. November 2019, d.h. einige Tage vor dem für die Fristwahrung massgebenden 22. November 2019, weggezogen. Gestützt auf diesen Sachverhalt sei die

verfügte Stundung aufzuheben und die Handänderungssteuer gemäss Art. 17a Abs. 3 HG zu beziehen.

3.2 Unstrittig ist, dass der Beschwerdeführer das Grundstück C._____-GbbL Nr. 1000 seit dem 1. April 2011 als Hauptwohnsitz nutzte. Vom Beschwerdeführer ebenso wenig bestritten ist, dass die von ihm eingereichte Hauptwohnsitzbestätigung vom 18. Dezember 2019 bescheinigt, dass er sich noch knapp vor Ablauf der massgeblichen Frist bei der Einwohnergemeinde C._____- abgemeldet hat. Nicht beanstandet wird schliesslich auch die vom Grundbuchamt vorgenommene Fristberechnung als solche, d.h. dass für den erforderlichen Nachweis der ununterbrochenen und persönlichen Wohnsitzdauer die Zeitspanne zwischen dem 22. November 2017 (Zeitpunkt der Anmeldung des Grundstückkaufs) und dem 22. November 2019 (Ablauf der Zweijahresfrist nach Art. 11b HG) massgebend ist.

3.3 Dagegen bemängelt der Beschwerdeführer, dass er die erforderliche Wohnsitzdauer zumindest in faktischer Hinsicht eingehalten habe. Er und seine Ehefrau hätten zunächst geplant, am 17. November 2019 in die von ihnen mit Kaufvertrag vom 22. Oktober 2018 neu erworbene Liegenschaft in E._____- (GbbL Nr. 905) umzuziehen. Deshalb habe der Beschwerdeführer sich am 14. November 2019 in C._____- abgemeldet, was auf der eingereichten Wohnsitzbestätigung ersichtlich sei. Wider Erwarten habe ihm allerdings die für die Herrichtung des neuen Eigenheims beauftragte Renovationsfirma am geplanten Umzugsdatum mitgeteilt, die neue Wohnung sei noch nicht bezugsbereit. Daher habe der Umzug nach E._____- kurzfristig auf den 4. Dezember 2019 verschoben werden müssen, weswegen er und die Ehefrau den alten Wohnsitz in C._____- tatsächlich noch beibehalten hätten. Dieser Sachverhalt sei durch die der Beschwerde beigelegten Unterlagen nachgewiesen, insbesondere durch die Bestätigung der D._____- vom 16. Januar 2020 sowie der berechtigten Abmeldebescheinigung der Einwohnergemeinde C._____- vom 31. Januar 2020. Im Übrigen sei dem Beschwerdeführer nicht bewusst gewesen, dass das Grundbuchamt im Stundungs- und Erlassverfahren «nur auf die Hauptwohnsitzbestätigung» abstelle. Er sei dennoch der Auffassung, er könne die ununterbrochene Wohnnutzung des fraglichen Grundstücks während zweier Jahre belegen, wobei die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung aufgrund der tatsächlichen Umstände erfüllt seien. Da er dies «sogar innerhalb der Stundungs-Nachweisfrist» tue, sei seine Beschwerde gutzuheissen.

3.4 Demgegenüber argumentiert das Grundbuchamt, dass die vom Beschwerdeführer im vorliegenden Beschwerdeverfahren eingereichten Unterlagen zwar durchaus als taugliche Beweismittel für einen späteren, bzw. verschobenen Auszug aus der alten Liegenschaft herangezogen werden könnten. Wie bei der Hauptwohnsitzbestätigung handle es sich dabei um Indizien für den Nachweis, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt seien. Im konkreten Fall erscheine

dem Grundbuchamt aber insbesondere die Behauptung, wonach der Beschwerdeführer erst am Tag des Umzugs davon erfahren habe, dass dieser Umzug nicht stattfinden könne, «nicht ganz schlüssig». Aufgrund der eingereichten Beweismittel erachtet das Grundbuchamt den verlangten Nachweis daher als nicht erbracht, weshalb die Beschwerde abzuweisen sei. Im Übrigen hält es fest, dass es dem Beschwerdeführer bei zumutbarer Sorgfalt und unter Beachtung von Art. 17a Abs. 1 HG möglich gewesen, die Beweismittel bereits bei der Vorinstanz einzureichen, weswegen dieses Versäumnis des Beschwerdeführers zumindest bei der Kostenliquidation zu berücksichtigen sei.

4.

4.1 Nach Art. 17a Abs. 1 HG 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. Dabei ist die oder der Antragstellende verpflichtet, dem Grundbuchamt innert Frist der Stundung und ohne vorgängige Aufforderung das Vorliegen der Bedingungen für die Steuerbefreiung mit allen sachdienlichen Unterlagen nachzuweisen. Das Grundbuchamt muss hierfür nicht aktiv forschen (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 [nachfolgend Vortrag], Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Damit legt das HG fest, dass die Beweislast im Verfahren betreffend Stundung respektive nachträglicher Steuerbefreiung von den gesuchstellenden Personen zu tragen ist. 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).

Dieser Pflicht ist der Beschwerdeführer vorliegend an sich nachgekommen, als er am 18. Dezember 2019, d.h. bereits nach etwas mehr als zwei von den ihm gewährten drei Jahren Stundungsdauer, Unterlagen betreffend den Nachweis seines ununterbrochenen Wohnsitzes eingereicht hat. Dabei hat er es jedoch versäumt, eine amtliche Wohnsitzbestätigung einzureichen, welche seine Wohnsitzdauer auf dem Grundstück C. _____-Gbbl. Nr. 1000 während voller zwei Jahre ab Grundstückserwerb belegt. Die von ihm eingereichte Wohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde C. _____ vom 16. Dezember 2019 attestiert den Hauptwohnsitz des Beschwerdeführers auf dem Grundstück C. _____-Gbbl. Nr. 1000 lediglich bis

zum 14. November 2019, mithin weniger als zwei Jahre seit dem Grundstückserwerb. Die Verfügung des Grundbuchamts vom 20. Dezember 2019 ist daher aufgrund der im Verfügungszeitpunkt vorliegenden Beweismittel nicht zu beanstanden, wenn festgestellt wurde, dass die erforderliche Wohnsitzdauer nicht erreicht wurde, und der Beschwerdeführer folgerichtig aufgefordert wurde, die gestundete Steuer samt Verzugszins zu bezahlen.

Im Beschwerdeverfahren vor der Direktion des Inneren und Justiz reicht der Beschwerdeführer nun eine Bestätigung der D. _____ vom 16. Januar betreffend Verzögerung des Einzugstermins in die neue Wohnung in E. _____ sowie einen Niederlassungsausweis der Einwohnergemeinde E. _____ vom 20. Januar 2020 und eine Abmeldebescheinigung der Einwohnergemeinde C. _____ vom 31. Januar 2020 ein. Letztere bescheinigen, dass der Beschwerdeführer am 4. Dezember 2019 aus C. _____ wegezogen und am 5. Dezember 2019 in E. _____ gezogen ist. Aufgrund der nun vorliegenden Beweismittel erachtet die Direktion für Inneres und Justiz den Nachweis der zweijährigen Wohnsitzdauer als erbracht, womit der Beschwerdeführer die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung erfüllt.

Gemäss Art. 25 VRPG dürfen die Parteien solange neue Tatsachen und Beweismittel in das Verfahren einbringen, als weder verfügt noch entschieden noch mit prozessleitender Verfügung das Beweisverfahren förmlich geschlossen worden ist. Nach seinem Wortlaut und seiner systematischen Stellung ist Art. 25 VRPG auf jeder Verfahrensstufe anwendbar. Die gleichen Grundsätze müssen sinngemäss auch instanzübergreifend gelten (MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, a.a.O., Art. 25 N. 19). Dem entspricht insbesondere die volle Überprüfungsbefugnis der Beschwerdeinstanz hinsichtlich der Feststellung des Sachverhalts durch die verfügende Behörde. Es ist daher vorliegend auf die Beweislage im Zeitpunkt des Entscheides des DIJ abzustellen (vgl. BVR 2009 S. 126 E. 4.4).

Nach Art. 17a Abs. 3 HG hat das Grundbuchamt die gewährte Stundung der Steuer zwar aufzuheben, sobald es zum Schluss kommt, die Voraussetzungen für einen Steuererlass seien nicht erfüllt. Allerdings muss es der gesuchstellenden Person unbenommen bleiben, die gesamte ihr gewährte Stundungsfrist zum definitiven Nachweis der zweijährigen Wohnsitzdauer nach Art. 11b Abs. 1 auszuschöpfen, solange die Verfügung des Grundbuchamtes noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist und kein Revisionsgrund vorliegt.

Im vorliegenden Fall ist dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 11. Dezember 2017 ausdrücklich und vorbehaltlos eine dreijährige Stundung der veranlagten Handänderungssteuer ab Zeitpunkt des Grundstückserwerbs, d.h. bis zum 22. November 2020, gewährt worden, während deren gesamten Dauer ihm nicht nur die Pflicht, sondern auch das Recht eingeräumt worden ist, die zweijährige Wohnsitz-

dauer auf dem erworbenen Grundstück nachzuweisen. Die Nachreichung der zusätzlichen Belege bei der Beschwerdeinstanz am 17. Januar bzw. 3. Februar 2020 erfolgte damit fristgerecht.

4.2 Zusammenfassend hat der Beschwerdeführer innerhalb der verfügbaren Stundungsdauer hinreichend belegt, dass er die zweijährige Wohnsitzdauer nach Art. 11b Abs. 1 HG erfüllt hat. Damit sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen. Die nachträgliche Steuerbefreiung ist zu gewähren und das gesetzliche Grundpfandrecht gemäss Art. 11a Abs. 5 HG zu löschen (Art. 17a Abs. 2 HG).

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Verfügung des Grundbuchamtes B. _____ vom 20. Dezember 2019 wird aufgehoben.

2.

Die Steuerbefreiung infolge selbstgenutztem Wohneigentum wird gewährt. Es besteht Steuerfreiheit im Betrag von Fr. 8'190.–. Das bestehende Grundpfandrecht in gleicher Höhe wird auf sämtlichen betroffenen Grundstücken gelöscht.

3.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.