

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.5171

Beschwerdeentscheid vom 05. März 2021

Handänderungssteuer; Selbstgenutztes Wohneigentum

Zum Nachweis der Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG sind auch andere Beweismittel als die Wohnsitzbescheinigung der Gemeinde zugelassen. Die Beweislast trägt im Verfahren betreffend nachträglicher Steuerbefreiung die gesuchstellende Person. (E. 3.3)

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

L'attestation de domicile de la commune n'est pas le seul moyen de preuve propre à démontrer que les conditions de l'exonération fiscale a posteriori visées à l'article 11b LIMu sont remplies. Dans le cadre de la procédure d'exonération, le fardeau de la preuve incombe à la personne requérante (c. 3.3).

Sachverhalt

A.

Am 3. Juni 2016 meldete Notar A._____ den Erwerb des Grundstücks B._____ Gbbl. Nr. 1000 durch C._____ beim Grundbuchamt zur Eintragung an. Gleichzeitig stellte C._____ ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum und gab als Bemessungsgrundlage einen Betrag von Fr. 235'000.– an.

Mit Verfügung vom 28. September 2016 veranlagte das Grundbuchamt D._____ (nachfolgend Grundbuchamt) die Handänderungssteuer im Betrag von 4'230.– und stundete diese gleichzeitig für eine Dauer

von vier Jahren ab dem Datum des Grundstückserwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

C._____ reichte am 5. Juni 2020 die Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde B._____ ein. Am 15. Juni 2020 ersuchte das Grundbuchamt C._____, eine ergänzende schriftliche Stellungnahme und weitere Unterlagen einzureichen.

Mit Verfügung vom 20. Juli 2020 hob das Grundbuchamt die am 28. September 2016 verfügte Stundung der Handänderungssteuer auf. Gleichzeitig verfügte es die Bezahlung der bisher gestundeten Handänderungssteuer von Fr. 4'230.– (samt Zinsen und Gebühren).

C.

Mit Eingabe vom 26. Juli 2020 erhebt C._____ Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) gegen die Verfügung des Grundbuchamts vom 20. Juli 2020. Sinngemäss beantragt er die Aufhebung der Verfügung vom 20. Juli 2020 und die Befreiung von der Handänderungssteuer.

In der Beschwerdevernehmlassung vom 9. September 2020 beantragt das Grundbuchamt die vollumfängliche 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 Gemäss Art. 26 Abs. 1 Handänderungssteuergesetz (HG; BSG 214.326.2) 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 Grundbuchamts vom 20. Juli 2020 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). Der Beschwerdeführer ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2.

Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 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 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 Grundbuchamts vom 20. Juli 2020. Das Grundbuchamt hob darin die Stundung vom 28. September 2016 auf und verfügte die Bezahlung der Handänderungssteuer von Fr. 4'230.– samt 3 % Zins. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, der Beschwerdeführer hätte bis spätestens 6. Juni 2018 in die Liegenschaft Gbbl. Nr. 1000 einziehen müssen. Die am 5. Juni 2020 eingereichte Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde B. _____ bescheinige aber, dass der Beschwerdeführer erst am 1. September 2018 und somit nach Ablauf der Einzugsfrist am 6. Juni 2018 Wohnsitz in der Liegenschaft Gbbl. Nr. 1000 begründet habe. Das Grundbuchamt habe dem Beschwerdeführer am 15. Juni 2020 in diesem Zusammenhang die Gelegenheit gegeben, eine schriftliche Stellungnahme und allfällige sachdienliche Unterlagen nachzureichen. Darauf habe der Beschwerdeführer in seiner Eingabe vom 16. Juni 2020 u.a. geltend gemacht, dass er nach seinem Umzug nicht mehr an die Anmeldung bei der Einwohnergemeinde B. _____ gedacht habe. Nach Bemerken seines Versäumnisses habe er sich umgehend angemeldet. Tatsächlich sei er aber bereits im März 2018 in die Liegenschaft Gbbl. Nr. 1000 eingezogen. Dies könne seine Lebenspartnerin bestätigen. Als Beleg für seinen Einzug im März 2018 habe der Beschwerdeführer eine Lohnabrechnung vom 26. März 2018 nachgereicht und angegeben,

dass es sich dabei um die erste Lohnabrechnung mit der neuen Adresse handle. Gemäss Grundbuchamt vermag diese Lohnabrechnung aber nicht nachzuweisen, dass der Beschwerdeführer bereits im März 2018 in die Liegenschaft Gbbl. Nr. 1000 eingezogen ist. Der Vermerk einer Postadresse auf einer Lohnabrechnung alleine lasse noch nicht den Schluss zu, dass an dieser Adresse der Hauptwohnsitz begründet worden sei. Ausserdem handle es sich um die Lohnabrechnung «November 2018», weshalb Zweifel bestehen würden, ob diese Lohnabrechnung tatsächlich im März 2018 ausgestellt worden sei. Aus diesen Gründen sei für die Beurteilung des Einzugs in die Liegenschaft Gbbl. Nr. 1000 einzig auf die Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde B._____ abzustellen. Gemäss dieser sei der Hauptwohnsitz in der Liegenschaft Gbbl. Nr. 1000 am 1. September 2018 und somit nach Ablauf der zweijährigen Einzugsfrist begründet worden. Folglich seien die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt.

3.2 Der Beschwerdeführer ist der Meinung, vor dem Grundbuchamt den vollen Nachweis für seinen fristgerechten Einzug vor dem 6. Juni 2018 in die Liegenschaft Gbbl. Nr. 1000 erbracht zu haben. Als zusätzlichen Beweis für seinen Umzug vor dem 6. Juni 2018 habe er, nebst der Wohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde B._____, dem Grundbuchamt eine mit der Adresse der Liegenschaft Gbbl. Nr. 1000 versehene Lohnabrechnung vom 26. März 2018 eingereicht. Nach Ansicht des Beschwerdeführers ist das Grundbuchamt bezüglich dieser Lohnabrechnung zu Recht irritiert gewesen. Der Beschwerdeführer gibt an, seit Beginn des Jahres 2018 keine Lohnabrechnung in Papierform mehr erhalten zu haben. Die Lohnabrechnung könne aber jeweils über einen Link im Internet abgerufen werden. Im System sei aber ein Fehler vorhanden, der ihm beim Ausdrucken der Lohnabrechnung vom 26. März 2018 nicht aufgefallen sei. Aufgrund dieses Fehlers würden alle seine elektronischen Lohnabrechnungen im Titel den Monat November 2018 ausweisen, auch wenn es sich um die Abrechnung für einen anderen Monat handle. Dadurch sei es zur Unstimmigkeit zwischen dem Abrechnungstitel und dem ausgewiesenen Datum gekommen. Zusammen mit seiner Beschwerde vom 26. Juli 2020 nennt der Beschwerdeführer weitere Beweise, die einen Einzug in die Liegenschaft Gbbl. Nr. 1000 vor dem 6. Juni 2018 belegen sollen, und bietet an, bei Bedarf noch weitere Beweise zu liefern.

3.3 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. Der Nachweis der Voraussetzungen umfasst insbesondere, dass die Steuerpflichtige Person dort ihren wirklichen Lebensmittelpunkt begründet hat. Die Anmeldung bei der Gemeinde stellt dafür grundsätzlich ein wichtiges Indiz dar (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). Es sind aber auch andere Beweismittel denkbar und zulässig. Dies kann auch dem Formular 2b

entnommen werden. Auf diesem Formular besteht die Möglichkeit, das eingereichte Beweismittel anzu-
kreuzen (aktuelle Wohnsitzbescheinigung oder andere), wobei mehrere Beweismittel eingereicht werden
können.

Dem Vortrag kann weiter entnommen werden, dass die oder der Antragstellende verpflichtet ist, dem
Grundbuchamt *unaufgefordert* das Vorliegen der Bedingungen für die Steuerbefreiung mit allen sachdien-
lichen Unterlagen nachzuweisen. Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen (vgl. Vortrag, Bemerkun-
gen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6).

Damit legt das Handänderungssteuergesetz 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]; BGer 2C_58/2017 vom 23. Juni 2017, E. 2.2.2; BVR 2016 S. 5 E. 5.3; 2015 S. 301 E. 2.3;
2013 S. 497 E. 4.6, je mit Hinweisen; MICHEL DAUM, in Herzog/Daum (Hrsg.), Kommentar zum bernischen
VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 11). Der Beweis ist grundsätzlich erbracht, wenn die beurteilende Behörde
nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sache überzeugt ist. Absolute Gewissheit ist
nicht verlangt. Es ist vielmehr ausreichend, wenn die beurteilende Behörde keine ernsthaften Zweifel mehr
hat oder allfällig noch bestehende Zweifel derart leicht erscheinen, dass vernünftigerweise nicht mehr mit
dem Gegenteil zu rechnen ist (BGE 130 III 321, E. 3.2; ALEXANDRA JUNGO, Zürcher Kommentar, Beweis-
last, Art. 8 ZGB, 3. Aufl. 2018, N. 76 m.w.H.).

3.4 Gemäss der am 5. Juni 2020 vom Beschwerdeführer dem Grundbuchamt eingereichten Hauptwohn-
sitzbestätigung der Einwohnergemeinde B._____ hat der Beschwerdeführer seinen Hauptwohnsitz seit
dem 1. September 2018 in der Liegenschaft Gbbl. Nr. 1000. Diese Bestätigung genügt somit nicht, um den
Beweis der Begründung des Hauptwohnsitzes in der Liegenschaft Gbbl. Nr. 1000 vor dem 6. Juni 2018 zu
erbringen.

Obwohl die Stundungsfrist am 6. Juni 2020 bereits abgelaufen war, gab das Grundbuchamt mit Schreiben
vom 15. Juni 2020 dem Beschwerdeführer die Möglichkeit weitere sachdienliche Unterlagen vorzulegen.
Wie vorstehend ausgeführt (Erw. 3.3) war das Grundbuchamt dazu gesetzlich aber nicht verpflichtet, wes-
halb der Beschwerdeführer daraus im vorliegenden Beschwerdeverfahren auch nichts zu seinen Gunsten
ableiten kann. Die daraufhin vom Beschwerdeführer eingereichte Lohnabrechnung, datiert auf den 26.
März 2018, trägt aber den Titel «Lohnabrechnung November 2018». Entgegen der Ansicht des Beschwer-
deführers vermag diese Lohnabrechnung nicht den Beweis der rechtzeitigen Begründung des Hauptwohn-
sitzes in der Liegenschaft Gbbl. Nr. 1000 vor dem 6. Juni 2018 zu erbringen. Zum einen ist aufgrund der
darin enthaltenen Unstimmigkeiten fraglich, ob die Lohnabrechnung tatsächlich vom März 2018 stammt.
Zum anderen reicht allein der Umstand, dass in einer Lohnabrechnung eine Adresse genannt wird, nicht
aus, um davon zu überzeugen, dass sich der Lebensmittelpunkt des Lohnempfängers auch tatsächlich an
dieser Adresse befindet. So kann eine neue Adresse auch bereits vor dem eigentlichen Umzug dem Ar-
beitgeber mitgeteilt und folglich in einer Lohnabrechnung verwendet werden.

Um den Nachweis der rechtzeitigen Wohnsitzbegründung erbringen zu können, hätte der Beschwerdeführer vor dem Grundbuchamt weitere Unterlagen einreichen müssen, wie bspw. Steuerunterlagen, Telefon- oder Stromrechnungen etc. Im Rahmen seiner Beschwerde vom 26. Juli 2020 holte der Beschwerdeführer dieses Versäumnis nach und reichte weitere Beweismittel zum Nachweis seines rechtzeitigen Einzugs vor dem 6. Juni 2018 ein, wie bspw. eine Strombezugsrechnung der BKW vom 1. Juni 2018. Dies geschah aber nach Ablauf der Stundungsfrist vom 6. Juni 2020 und somit verspätet, so dass die Beweismittel vorliegend nicht berücksichtigt werden können. Wie bereits erwähnt, ändert daran nichts, dass das Grundbuchamt dem Beschwerdeführer aus Kulanz am 15. Juni 2020 noch einmal die Möglichkeit gab, weitere sachdienliche Unterlagen einzureichen.

4.

Zusammenfassend kommt die DIJ zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, da der Nachweis der Begründung des Hauptwohnsitzes nicht rechtzeitig erbracht wurde. Das Grundbuchamt hat mit seiner Verfügung vom 20. Juli 2020 somit zu Recht das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und die Stundung aufgehoben (vgl. Art. 17a Abs. 3 HG).

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese sind pauschal auf 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. 2 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 C. _____ zur Bezahlung auferlegt.

Ein separater Einzahlungsschein erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.