



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.5380

Beschwerdeentscheid vom 13. Dezember 2022

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Nach dem Bezug des Wohneigentums muss der Erwerber oder die Erwerberin dieses während zweier Jahre ununterbrochen als seinen Hauptwohnsitz nutzen. Veräussert er es vorher oder nimmt er an einem anderen Ort Hauptwohnsitz, auch bloss vorübergehend, wird die Handänderungssteuer fällig (E. 4.2).

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

Après en avoir pris possession, la personne acquéreuse du logement doit l'utiliser pendant deux ans sans interruption comme domicile principal. Si elle l'aliène avant la fin de cette période ou établit son domicile principal en un autre lieu, même à titre temporaire, l'impôt sur les mutations est dû (c. 4.2).

Sachverhalt

A.

A._____ und B._____ kauften am 7. Juni 2017 als einfache Gesellschaft das Grundstück D._____ Gbbl. Nr. 1000. Die Grundbuchanmeldung erfolgte am 23. Juni 2017. Zugleich stellten sie ein Gesuch um Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum und nachträgliche Steuerbefreiung.

Mit Verfügung vom 14. August 2017 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer gestützt auf die _____ eingereichte _____ Selbstdeklaration _____ im _____ Betrag _____ von Fr. 12'582.– und stundete diese gleichzeitig für die Dauer von drei Jahren ab dem Datum der Grundbuchanmeldung.

B.

Am 11. Mai 2019 kam es in der von A. _____ und B. _____ erworbenen Liegenschaft zu einem Brand. Die Liegenschaft war unbewohnbar und A. _____ und B. _____ zogen nach E. _____ um.

Mit zwei Verfügungen vom 16. Juli 2020 hob das Grundbuchamt die am 14. August 2017 verfügte Stundung auf und wies das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab. Zugleich auferlegte es A. _____ und B. _____ die gestundete Handänderungssteuer mit Zins und Gebühr im Gesamtbetrag von Fr. 14'002.85 zur Bezahlung.

C.

Gegen die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 16. Juli 2020 erhoben A. _____ und B. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführende) am 17. August 2020 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Sie beantragen, die angefochtenen Verfügungen seien aufzuheben und ihnen sei die nachträgliche Steuerbefreiung zu gewähren. Eventuell seien die angefochtenen Verfügungen aufzuheben und die Sache sei zu neuem Entscheid an das Grundbuchamt zurückzuweisen.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 17. September 2020 beantragt das Grundbuchamt, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.

Die Beschwerdeführenden halten in ihrer Stellungnahme vom 25. September 2020 an ihren Anträgen fest.

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 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 Beschwerde gegen die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 16. 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). Die Beschwerdeführenden sind durch die angefochtenen Verfügungen 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 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 HG 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 Grundbuchamtes vom 16. Juli 2020. Darin hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung auf und auferlegte den Beschwerdeführenden die gestundete Handänderungssteuer samt Zins und Gebühr zur Bezahlung. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, die Beschwerdeführenden hätten die Liegenschaft gemäss Hauptwohnsitzbestätigung der Gemeinde vom 11. Juni 2020 am 13. Juni 2017 bezogen und bis am 17. Mai 2019 ununterbrochen als Hauptwohnsitz genutzt. Die zweijährige Nutzungsfrist habe am 23. Juni 2017 (Tag der Grundbuchanmeldung) zu laufen begonnen. Nach Angabe der Gemeinde hätten die Beschwerdeführenden die Liegenschaft wegen eines Hausbrandes nicht mehr bewohnen können. Seit dem 17. Juli 2019 seien sie in E.____ wohnhaft. Folglich sei das Hauptsteuerdomizil vor Ablauf der zweijährigen Nutzungsdauer verlegt worden, weshalb die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt seien.

3.2 Die Beschwerdeführenden bestreiten nicht, dass sie ihren Hauptwohnsitz vor Ablauf der minimalen Nutzungsdauer von zwei Jahren am 17. Mai 2019 verlegt haben. Sie machen jedoch geltend, am 11. Mai 2019 sei ihre Liegenschaft durch einen Hausbrand unbewohnbar geworden. Sie seien deshalb gezwungen gewesen, per 17. Juli 2019 eine Wohnung in E.____ zu mieten. Sobald ihre Liegenschaft renoviert sei, würden sie wieder in diese zurückkehren. Bei Unverschulden bestehe die Möglichkeit, eine verpasste Frist wiederherzustellen (Art. 43 Abs. 2 VRPG). Beim Hausbrand handle es sich um höhere Gewalt, weshalb

ihnen spätestens nach ihrer Rückkehr in die Liegenschaft und dem Erreichen der Zweijahresfrist gemäss Art. 11b Abs. 1 HG die nachträgliche Steuerbefreiung zu bewilligen sei. Das Grundbuchamt sei nicht berechtigt gewesen, ihr Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ohne weiteres abzuweisen. Bei seiner Argumentation, wonach der Grund für das Nichterreichen der Zweijahresfrist irrelevant sei, stütze sich das Grundbuchamt auf ein nicht rechtsverbindliches Merkblatt. Die angefochtene Verfügung sei ausserdem im Ergebnis absolut stossend und verletze die ratio legis von Art. 11a HG und Art. 11b HG.

3.3 Das Grundbuchamt hält dem entgegen, die Frist der Wohnsitznahme zu verlängern, zu unterbrechen oder die Dauer zu verkürzen sei mit Ausnahme der Fälle in Art. 11b Abs. 2 HG i.V.m. Art. 43 Abs. 1 VRPG nicht vorgesehen. Selbst wenn Art. 43 Abs. 2 VRPG analog anzuwenden wäre, hätten die Beschwerdeführenden mit dem Nachweis beim Grundbuchamt ein entsprechendes Gesuch einreichen müssen. Die Dauer der Wohnsitznahme müsse gemäss Art. 11b Abs. 1 HG ununterbrochen erfüllt werden. Deshalb könnten die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung auch mit einer Rückkehr in die Liegenschaft nach der Renovation nicht erfüllt werden. Das Grundbuchamt sei ausserdem berechtigt gewesen, nur gestützt auf die eingereichten Unterlagen zu verfügen. Es sei nicht verpflichtet, beim Erwerber oder der Erwerberin ergänzende Beweismittel einzuholen.

3.4 Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Stellungnahme vom 25. September 2020 ergänzend vor, die fehlende Kenntnis des Sachverhalts durch das Grundbuchamt dürfe ihnen nicht zum Nachteil gereichen. Vom Grundbuchamt hätte erwartet werden können, dass es ihnen vor Erlass der angefochtenen Verfügung noch einmal das rechtliche Gehör gewähren würde. Sie beabsichtigten, nach der Renovation sofort wieder in ihre Liegenschaft einzuziehen, was nicht durch objektive Beweismittel bzw. Urkunden bewiesen werden könne. Das Grundbuchamt hätte die Handänderungssteuer daher erst einfordern dürfen, nachdem sie den Tatbeweis nicht erbracht hätten.

4.

4.1 Im konkreten Fall haben die Beschwerdeführenden das Wohneigentum mit der Grundbuchanmeldung am 23. Juni 2017 erworben. Die dreijährige Stundungsfrist ist damit am 23. Juni 2020 abgelaufen. Gemäss den eingereichten Hauptwohnsitzbestätigungen der Einwohnergemeinde D. _____ vom 11. Juni 2020 sind die Beschwerdeführenden schon vor dem Erwerb in die Liegenschaft eingezogen, haben ihren Hauptwohnsitz aber nach einem Brand am 17. Mai 2019, also vor Ablauf der minimalen Nutzungsdauer von zwei Jahren, an einen anderen Ort verlegt. Damit ist eine der Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung nach Art. 11b Abs. 1 HG nicht erfüllt. Die Beschwerdeführenden stellen sich auf den Standpunkt, ihr Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung hätte nicht abgewiesen werden dürfen. Die zweijährige Nutzungsdauer müsse wiederhergestellt werden, weil sie diese unverschuldet nicht erfüllt hätten. Dazu verweisen sie auf Art. 43 Abs. 2 VRPG.

4.2 Die Bestimmungen des HG zur nachträglichen Steuerbefreiung beruhen auf einem direkten Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer», dem die Stimmberechtigten des Kantons Bern am 18. Mai 2014 zustimmten (BAG 14-055). Dieser sieht vor, dass nur von der Steuer befreit wird, wer die Liegenschaft als Hauptwohnsitz während

mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt hat (minimale Nutzungsdauer gemäss Art. 11b Abs. 1 HG). Die Nutzungsdauer beginnt ab dem Zeitpunkt zu laufen, in dem die Baute tatsächlich als Hauptwohnsitz bezogen wird. Der Hauptwohnsitz muss innerhalb eines Jahres ab Grundstückserwerb begründet werden. Muss die Baute noch erstellt werden, hat der Bezug innert zwei Jahren ab Grundstückserwerb zu erfolgen (Art. 11b Abs. 2 Satz 1 und 2 HG). Nach dem Bezug des Wohneigentums muss der Erwerber oder die Erwerberin dieses während zweier Jahre ununterbrochen als seinen Hauptwohnsitz nutzen (formelle Voraussetzung). Veräussert er es vorher oder nimmt er einen anderen Hauptwohnsitz, auch bloss vorübergehend, wird die Handänderungssteuer fällig (vgl. Vortrag der Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 zum direkten Gegenvorschlag zur genannten Volksinitiative, in Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage 17 [nachfolgend: Vortrag der Kommission], S. 5). Die nachträgliche Steuerbefreiung soll somit nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers nur denjenigen Erwerberinnen und Erwerbern gewährt werden, die das erworbene Grundstück nach dem Bezug ununterbrochen während zweier Jahre als ihren Hauptwohnsitz nutzen.

Der Gegenvorschlag war in den parlamentarischen Beratungen umstritten. Die Befürworterinnen und Befürworter des Gegenvorschlags setzten sich im Rat schliesslich durch; ihr Ziel war die Förderung selbstbewohnten Eigentums (vgl. etwa Voten Grossräte Blank, Widmer und Sutter, in Tagblatt des Grossen Rates 2013 S. 622 und S. 650). Die Entstehungsgeschichte zeigt auf, dass der Gesetzgeber das Erfordernis der zweijährigen Nutzungsdauer bewusst streng gefasst hat. Hierauf stützt sich die Praxis der Grundbuchämter, wonach die zweijährige Nutzungsdauer weder durch Tod, Ehescheidung, Trennung von Lebensgemeinschaften noch einen «unbegründeten Auslandsaufenthalt» von mehr als drei Monaten unterbrochen werden darf (vgl. Merkblatt der Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern vom 9.2.2016/5.2.2019/13.5.2020 betreffend nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Art. 11a und 17a HG, Ziff. 3.1, einsehbar unter: [www.gba.dij.be.ch/Grundbuch/Handänderungssteuer/Stundung und Steuerbefreiung/Mehr zum Thema](http://www.gba.dij.be.ch/Grundbuch/Handänderungssteuer/Stundung%20und%20Steuerbefreiung/Mehr%20zum%20Thema)).

4.3 Eine versäumte verfahrensrechtliche Frist kann wiederhergestellt werden, wenn die säumige Person aus hinreichenden, objektiven oder subjektiven Gründen davon abgehalten worden ist, fristgerecht zu handeln oder eine Vertretung zu bestellen und wenn ihr auch keine Nachlässigkeit vorzuwerfen ist. Es muss sich um Gründe von einigem Gewicht handeln, z.B. schwere Erkrankung oder Unfall, höhere Gewalt, plötzlich eintretende Handlungsunfähigkeit, unerwarteter Tod naher Angehöriger (vgl. Art. 43 Abs. 2 VRPG; BVR 2014 S. 130 E. 3.2.1). Die Wiederherstellung materiellrechtlicher Fristen richtet sich hingegen nach den einschlägigen spezialgesetzlichen Bestimmungen. In Art. 11b HG, der sich zu den Voraussetzungen der nachträglichen Steuerbefreiung äussert, ist bewusst keine Ausnahme von der Mindestnutzungsdauer aufgenommen worden, wie vorstehend aufgezeigt wurde. Nach dem Bezug des Wohneigentums muss der Erwerber oder die Erwerberin dieses vielmehr während zweier Jahre ohne Unterbruch als seinen Hauptwohnsitz nutzen. Ansonsten ist eine Voraussetzung für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt. Daran vermag auch eine allfällige Rückkehr der Beschwerdeführenden in die renovierte Liegenschaft nichts zu ändern. Eine Fristwiederherstellung ist daher unabhängig von den Gründen, weshalb das Erfordernis der minimalen Nutzungsdauer nicht erfüllt wurde, ausgeschlossen.

5.

5.1 Die Beschwerdeführenden können sodann aus dem Verweis auf die Untersuchungspflicht des Grundbuchamts nichts zu ihren Gunsten ableiten. Sie machen geltend, der besondere Sachverhalt sei nicht berücksichtigt worden und das Grundbuchamt hätte ihnen vor Erlass der angefochtenen Verfügung zur Frage, ob sie einen Wiedereinzug in ihre Liegenschaft beabsichtigen, das rechtliche Gehör gewähren müssen, weil dies nicht mit Urkunden belegt werden könne.

Nach dem Untersuchungsgrundsatz stellen die Behörden den entscheidungswesentlichen Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 18 Abs. 1 VRPG). Diese Pflicht findet allerdings ihre Grenze an der Mitwirkungspflicht der Parteien (Art. 20 Abs. 1 VRPG). Für das nachträgliche Steuerbefreiungsverfahren konkretisiert Art. 17a Abs. 1 HG die Mitwirkungspflicht dahingehend, dass die Erwerberin bzw. der Erwerber den Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG dem Grundbuchamt unaufgefordert zu erbringen hat (vgl. Art. 20 Abs. 3 VRPG). 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, Erläuterungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Entsprechend wird unter Ziffer 4 in der Stundungsverfügung vom 14. August 2017 darauf hingewiesen, dass die Erwerberin oder der Erwerber dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundungsfrist den Nachweis zu erbringen hat, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden. Eine verbindliche Beurteilung der Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung findet gestützt auf Art. 17a HG erst nach Ablauf der Stundungsfrist statt.

Die Beschwerdeführenden haben vor Ablauf der Stundungsfrist die Hauptwohnsitzbestätigung der Gemeinde vom 11. Juni 2020 eingereicht. Gestützt darauf durfte das Grundbuchamt ohne weiteres davon ausgehen, dass die Voraussetzung der zweijährigen ununterbrochenen Nutzungsdauer nicht erfüllt ist, ohne damit gegen den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör zu verstossen (Art. 21 ff. VRPG sowie Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 101] und Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; vgl. BVR 2020 S. 113 E. 3.7).

5.2 Zum Einwand der Beschwerdeführenden, das Ergebnis sei absolut stossend, bleibt schliesslich anzumerken, dass die DIJ auf Gesuch hin die Steuer ganz oder teilweise erlässt, wenn deren Bezahlung für die betreffende Person eine offenbare Härte bedeutet oder sie in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet (Art. 23 Abs. 1 HG). Das entsprechende Gesuch ist spätestens innert 30 Tagen seit Eintritt der Rechtskraft der Steuerveranlagung beim Grundbuchamt zuhanden der zuständigen Behörde einzureichen (Art. 25 Abs. 1 HG). Nebst der rechtskräftigen Steuerveranlagung ist praxisgemäss auch der rechtskräftige Entscheid über die nachträgliche Steuerbefreiung nach Art. 17a Abs. 3 HG fristauslösend im Sinn von Art. 25 Abs. 1 HG (BVR 2020 S. 493 E. 2.2; ferner zum Ablauf des Verfahrens der Steuerbefreiung BVR 2021 S. 139 E. 3).

5.3 Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden in Anwendung von Art. 19 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (GebV; BSG 154.21) pauschal auf Fr. 2'000.– festgesetzt. Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

A._____ und B._____ haben dem veranlagenden Grundbuchamt die auf den Erwerb des Grundstücks entfallenden Handänderungssteuern in der Höhe von Fr. 12'582.– zuzüglich 3% Zins seit der Grundbuchanmeldung zu bezahlen. Das bestehende Grundpfandrecht wird nach Bezahlung der Handänderungssteuer gelöscht.

3.

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. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.