



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.5506
2020.DIJ.5572

Beschwerdeentscheid vom 3. November 2020

Handänderungssteuer – Selbstgenutztes Wohneigentum

Die ausschliessliche Wohnnutzung gemäss Art. 11b Abs. 1 HG schliesst jede andere Art der Benutzung der Liegenschaft aus. Bereits bei Deckungsgleichheit zwischen der Liegenschaft und der Domizil- und Rechnungsadresse einer AG liegt keine ausschliessliche Wohnnutzung mehr vor (E. 4.2 f.).

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

L'utilisation exclusive à des fins d'habitation prévue par l'article 11b, alinéa 1 LIMu est inconciliable avec tout autre type d'utilisation. Lorsqu'un immeuble tient à la fois lieu de logement et d'adresses domiciliaire et de facturation d'une société anonyme, il n'est plus utilisé exclusivement à ces fins (c. 4.2 s.).

Sachverhalt

A.

Mit Kaufvertrag vom 26. Januar 2017 erwerben B._____ das Grundstück C._____ Gbbl.-Nr. 1000. Zusammen mit der Grundbuchanmeldung wird am 8. Februar 2017 beim Grundbuchamt A._____ (nachfolgend Grundbuchamt), ein Gesuch um nachträgliche Befreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum gestellt. Mit Verfügung vom 27. März 2017 veranlagt das Grundbuchamt die Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 17'658.10 und stundet die Steuer im Umfang von Fr. 14'400.– für die Dauer von vier Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer wird ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Am 2. Juni 2020 reichen B._____ dem Grundbuchamt je das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie je eine Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde C._____ ein.

Das Grundbuchamt fordert mit Schreiben vom 15. Juni 2020 B._____ auf, neue Hauptwohnsitzbestätigungen einzureichen, da auf den eingereichten Unterlagen das Datum des Einzuges an der D._____ 2000 sowie die Bemerkung der ununterbrochenen Wohndauer fehlen. Gleichzeitig bittet das Grundbuchamt B._____ zum Umstand Stellungnahme zu nehmen, dass die Firmen X._____ AG, Y._____ AG und die Z._____ AG unter derselben Adresse (D._____ 2000) gemeldet sind.

Mit Verfügung vom 20. Juli 2020 weist das Grundbuchamt das Gesuch vom 8. Februar 2017 um nachträgliche Steuerbefreiung ab und hebt die Stundungsverfügung vom 27. März 2017 auf, da die Liegenschaft C._____ Gbbl. Nr. 1000 nicht ausschliesslich der Wohnnutzung diene. Gleichzeitig auferlegt das Grundbuchamt B._____ die gestundete Steuer von Fr. 14'400.– samt Zins und Gebühren zur Bezahlung.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamts vom 20. Juli 2020 erheben B._____, beide vertreten durch Notar E._____, am 20. August 2020 je einzeln Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Sie beantragen die Aufhebung der angefochtenen Verfügungen und die Befreiung von der gestundeten Handänderungssteuer.

In seiner Vernehmlassung vom 9. September 2020 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerden.

Mit Verfügung vom 11. September 2020 vereinigt das instruierende Rechtsamt der DIJ die Beschwerdeverfahren.

B._____ halten in ihrer Eingabe vom 9. Oktober 2020 an ihren Beschwerden 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 vorliegenden Beschwerden gegen die Verfügungen des Grundbuchamts vom 20. Juli 2020 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). Die Beschwerdeführenden sind durch die angefochtenen Verfügungen beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden 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 zwei 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.

Angefochten sind vorliegend die Verfügungen des Grundbuchamts vom 20. Juli 2020, mit welchen das Gesuch der Beschwerdeführenden um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen wurde. Zur Begründung gibt das Grundbuchamt an, dass das Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 1000 nicht ausschliesslich der Wohnnutzung diene, da die Gesellschaften X. _____ AG, Y. _____ AG und Z. _____ AG ihre Domizil- sowie ihre Rechnungsadressen dort verzeichneten. Somit seien die gesetzlichen Voraussetzungen für eine nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt.

Unbestritten ist, dass sich die Sitze der X. _____ AG, der Y. _____ AG und der Z. _____ AG an der D. _____ 2000 in 3000 C. _____, und somit auf dem Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 1000 befinden. Strittig ist hingegen, ob die Verzeigung der Domiziladressen als eine Nutzung zu qualifizieren ist, welcher den Voraussetzungen für eine nachträgliche Steuerbefreiung nach Art. 11a i.V.m. Art. 17a HG entgegensteht.

4.

4.1 Die Beschwerdeführenden führen sinngemäss aus, dass die alleinige Verzeigung der Domiziladressen der ausschliesslichen Wohnnutzung einer Liegenschaft nicht entgegenstehe. Dies insbesondere, da alle drei Gesellschaften auf dem strittigen Grundstück über keine Räumlichkeiten verfügten. Die drei Gesellschaften hätten ihre gewerblichen Räumlichkeiten an einem anderen Ort. Eine unternehmerische (Geschäfts-)Tätigkeit werde auf dem strittigen Grundstück keine ausgeübt, auch werde für die Domizilgewährung keine Miete oder sonstiges Entgelt bezahlt. Weiter bringen die Beschwerdeführenden vor, dass der Kanton Solothurn, auf dessen Regelungen sich die bernische Lösung massgeblich stütze, vorsehe, dass es unproblematisch sei, wenn der Eigentümer einzelne Räume seiner Wohnung oder üblicherweise zu einer Wohnung gehörende Nebenräume (Garagen, Bastelräume usw.) untergeordnet beruflich oder geschäftlich nutze. Aufgrund des gleichen Gesetzestextes gelte diese Regelung gemäss den Beschwerdeführenden analog für den Kanton Bern. Für die Beschwerdeführenden sei es daher nicht ersichtlich, dass die blossе Domizilgewährung ohne Nutzung einzelner Räume der Liegenschaft der Wohnnutzung entgegenstehe.

Das Grundbuchamt seinerseits führt aus, dass aus Art. 11b Abs. 1 HG klar hervor gehe, dass als Voraussetzung für eine nachträgliche Steuerbefreiung im Sinne von Art. 11a HG das Grundstück während mindestens zwei Jahren ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt werden müsse. Gemäss dem Gesetzeswortlaut sei eine Steuerbefreiung somit ausgeschlossen, wenn die Liegenschaft etwas anderem als dem Wohnzweck des Erwerbers diene. Ausschliessliche Wohnnutzung schliesse jede andere Art von Benutzung der Liegenschaft aus. Vorliegend befänden sich die Sitze der drei Gesellschaften an der Adresse des Grundstückes C. _____ Gbbl. Nr. 1000. Durch diese Deckungsgleichheit zwischen dem erworbenen Grundstück mit der Domizil- und Rechnungsadresse der Gesellschaften liege keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinne von Art. 11b Abs. 1 HG vor. Dass keine unternehmerische Geschäftstätigkeit an der Wohnadresse ausgeführt werde und den Gesellschaften auch keine spezifischen Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt würden, vermöge an diesem Umstand nichts zu ändern.

4.2 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».

Aus Art. 11b Abs. 1 letzter Satz HG geht klar hervor, dass als Voraussetzung für eine nachträgliche Steuerbefreiung im Sinne von Art. 11a HG das Grundstück während mindestens zwei Jahren ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt werden muss. Gemäss dem Gesetzeswortlaut ist eine Steuerbefreiung somit ausgeschlossen, wenn die Liegenschaft etwas anderem als dem Wohnzweck des Erwerbers dient.

Wie die Beschwerdeführenden richtigerweise erkennen, orientiert sich Art. 11b HG an der Regelung im Kanton Solothurn, welche der vorbereitenden Kommission als Vorbild gedient hat (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, Bemerkungen zu Art. 11b [nachfolgend: Vortrag], S. 6). Jedoch führt dies zu keinem anderen Schluss. Aus dem Vortrag geht hervor, dass der Erwerber das ganze Grundstück als Wohneigentum selber nutzen muss. So ist der Erwerb eines Mehrfamilienhauses beispielsweise dann nicht steuerbefreit, wenn der Erwerber nicht sämtliche Wohnungen selbst bewohnt. Auch wenn ein Wohn- und Geschäftshaus erworben wird und der Erwerber Teile davon vermietet (unabhängig ob Wohn- oder Geschäftsräume), liegt keine vollumfängliche Selbstbewohnung vor. Dasselbe gilt auch, wenn der Erwerber die Geschäftsräume in der Liegenschaft selber nutzt (Vortrag, S. 5). Der Vortrag enthält folglich keine Ausnahmeregelung betreffend geschäftliche Tätigkeiten, wie sie im Kanton Solothurn besteht. Der Gesetzgeber war nicht gewillt einen solchen Ausnahmetatbestand zu schaffen, er orientierte sich lediglich an der solothurnischen Lösung. Der Ausnahmetatbestand kann folglich nicht analog im Kanton Bern angewendet werden.

Ausschliessliche Wohnnutzung schliesst jede andere Art von Benutzung der Liegenschaft aus. Wie bereits im zur Publikation vorgesehen Entscheid der DIJ vom 20. Februar 2020 (2019.JGK.6034) festgehalten, reicht es somit zur Erfüllung der Voraussetzung gemäss Art. 11b Abs. 1 letzter Satz HG nicht aus, dass die Liegenschaft lediglich überwiegend, d.h. zum grössten Teil und somit mehrheitlich, zum Wohnzweck durch den Erwerber genutzt wird (sog. Präponderanzmethode). Aus diesem Grund kann die Präponderanzmethode, die der Praxis des Kantons Solothurn zur Grunde liegt (vgl. Steuerpraxis 2013 Nr. 4 des Steueramts des Kantons Solothurn) und wie sie bis anhin im Merkblatt der Geschäftsleitung der Grundbuchämter zur nachträglichen Steuerbefreiung vorgesehen war (Merkblatt der Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern betreffend nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Artikel 11a und 17a des Gesetzes betreffend die Handänderungssteuer [HG] vom 5. Februar 2019, Ziff. 3.3), bei der Überprüfung der Voraussetzung der ausschliesslichen Wohnnutzung im Sinne von Art. 11b Abs. 1 letzter Satz HG, nicht zur Anwendung kommen. Die Präponderanzmethode wurde in Nachgang zum Entscheid der DIJ vom 20. Februar 2020 (2019.JGK.6034) aus dem Merkblatt der Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern mit Änderung vom 13. Mai 2020 gestrichen.

4.3 Vorliegend befinden sich die Sitze der X. _____ AG, der Y. _____ AG und der Z. _____ AG unbestrittenermassen an der Adresse der Liegenschaft C. _____ Gbbl. Nr. 1000. Bereits aufgrund dieser Deckungsgleichheit zwischen der erworbenen Liegenschaft mit der Domizil- und Rechnungsadresse der

X. _____ AG, der Y. _____ AG und der Z. _____ AG liegt keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinne von Art. 11a Abs. 1 letzter Satz HG vor. Auch wenn die unternehmerische Tätigkeit der drei Gesellschaften grundsätzlich in Räumlichkeiten anderer Liegenschaften erfolgt, impliziert die Domizilverzeigung doch eine – wenn auch nur geringe – Geschäftstätigkeit auf dem strittigen Grundstück. Zumindest muss an dieser Adresse die Post entgegengenommen werden, und es erfolgt allenfalls eine Erstbearbeitung. Der Gesetzgeber des Kantons Bern wollte indes nur die ausschliessliche Wohnnutzung steuerlich begünstigen und keine Mischnutzung.

Die Voraussetzungen gemäss Art. 11b Abs. 1 HG sind vorliegend demnach nicht erfüllt. Das Grundbuchamt hat somit zu Recht mit Verfügungen vom 20. Juli 2020 den Beschwerdeführenden die bisher gestundete Handänderungssteuer (inkl. Zins und Gebühr) zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerden erweisen sich nach dem Gesagten als unbegründet und sind abzuweisen.

5.

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. Ersatzfähige Parteikosten sind nicht angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerden werden angewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz in der Höhe von pauschal Fr. 2'000.– werden B. _____ je zur Hälfte, ausmachend Fr. 1'000.–, zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.