



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.6210 BAA

Beschwerdeentscheid vom 13. Januar 2022

Handänderungssteuer; selbstgenutztes Wohneigentum

- a Die Stundungsverfügung ist eine Zwischenverfügung. Die Beschwerde dagegen ist nur zulässig, wenn ein nicht wiedergutmachender Nachteil droht. Ist die Beschwerde nicht zulässig oder wurde von ihr kein Gebrauch gemacht, so ist die Zwischenverfügung durch Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar (Erw. 5.2)*
- b Entscheidend für die Festlegung der Stundungsdauer ist die gesetzliche Regelung für die Einzugsfrist und nicht die Angaben auf dem Gesuchsformular für die Selbstdекlaration der Handänderungssteuer. Diese beträgt ein Jahr seit dem Grundstückserwerb, wenn die entsprechende Baute bereits besteht. Muss die Baute noch erstellt werden, hat muss der Erwerber bzw. die Erwerberin innert zweier Jahre einziehen (Erw. 6.1 und Erw. 6.2).*
- c Werden mehrere Grundstücke gleichzeitig bzw. in einem Vertrag erworben, hat das Grundbuchamt bereits bei der Prüfung der Stundungsvoraussetzungen zu klären, ob und wenn ja welches Grundstück der Erwerberin bzw. dem Erwerber voraussichtlich als Hauptwohnsitz dienen wird und in welchem Umfang eine Steuerbefreiung nach der entsprechenden Kaufpreisaufteilung überhaupt in Frage kommt. Die Argumentation der Vorinstanz, wonach die Kaufpreise für als eigene Grundstücke ausgeschiedene Einstellhallen- und Parkplätze, Bastel- und weitere Nebenräume zum Kaufpreis für das als Hauptwohnsitz dienende Grundstück dazu gerechnet werden, hält einer rechtlichen Überprüfung nicht stand (Erw. 7.3).*

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

- a *La décision de sursis est une décision incidente. Le recours à son encontre n'est recevable qu'en cas de menace d'un préjudice irréparable. Si le recours n'est pas recevable ou qu'il n'a pas été fait usage de ce droit, la décision incidente peut alors être attaquée par un recours contre la décision finale (c. 5.2).*
- b *C'est la réglementation légale concernant le délai pour emménager et non les indications inscrites sur le formulaire de demande pour la déclaration de la personne assujettie à l'impôt sur les mutations qui est déterminante pour fixer la durée du sursis. Celle-ci est d'un an à compter de l'acquisition de l'immeuble, si le bâtiment concerné existe déjà. S'il doit être construit, la partie acquéreuse est tenue d'y emménager dans les deux ans (c. 6.1 et 6.2).*
- c *Si plusieurs immeubles sont acquis en même temps ou dans le cadre d'un même contrat, le bureau du registre foncier doit déterminer lors de l'examen des conditions du sursis lequel des immeubles sera vraisemblablement utilisé comme domicile principal par la partie acquéreuse, si cela est prévu, et dans quelle mesure une exonération fiscale, une fois qu'il aura été procédé à une ventilation du prix de vente, entre ou non en ligne de compte. L'argumentation de l'instance précédente, selon laquelle le prix d'achat des places de stationnement, à l'extérieur ou dans un garage, des locaux de bricolage et d'autres locaux annexes, considérés comme des immeubles distincts, s'ajoute au prix d'achat de l'immeuble servant de résidence principale, ne résiste pas à un examen juridique (c. 7.3).*

Faits

A.

Mit Kauf- und Werkvertrag vom 14. Juli 2017 erwarb A. _____ eine Eigentumswohnung (D. _____ Gbbl. Nr. 1000-1) mit einem Einstellhallenplatz (D. _____ Gbbl. Nr. 2000-2). In ihrer Selbstdeklaration vom 21. September 2017 gab sie den Kaufpreis von Fr. 411'000.– als Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuer an und stellte gleichzeitig ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung für selbstgenutztes Wohneigentum für den Handänderungssteuerbetrag von Fr. 7'398.–.

Das Grundbuchamt C. _____ (nachfolgend: Grundbuchamt) veranlagte mit Verfügung vom 19. März 2018 die Handänderungssteuer mit Fr. 7'398.– und stundete diese gleichzeitig für die Dauer von drei Jahren ab Grundstückerwerb. Zur Sicherung der gestundeten Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 1. Juli 2020 forderte das Grundbuchamt A. _____ auf, den Nachweis über das selbstgenutzte Wohneigentum mit Hauptwohnsitzbestätigung einzureichen. Dieser Aufforderung kam A. _____ am 23. Juli 2020 mit der Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde D. _____ vom 7. Juli 2020 nach. Am 20. August 2020 verfügte das Grundbuchamt die Abweisung des Gesuchs um nachträgliche Steuerbefreiung und die Aufhebung der Stundungsverfügung vom 19. März 2018. Zudem verpflichtete das

Grundbuchamt A. _____ zur Bezahlung der gestundeten Steuer von Fr. 7'398.– zuzüglich Zins und Gebühren.

B.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamts vom 20. August 2020 erhebt A. _____, vertreten durch Rechtsanwalt B. _____, am 21. September 2020 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) und stellt folgende Rechtsbegehren:

- «1. Die Verfügung vom 20.08.2020 i.S. Beleg Nr. 6397/17 sei aufzuheben und eine Stundungsdauer für die Handänderungssteuern von 4 Jahren festzulegen.
2. Eventualiter: Die Verfügung vom 20.08.2020 sei aufzuhaben und die Sache an die Vorinstanz zur Neufestlegung der Stundung zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge»

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 23. Oktober 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 Verfügungen des Grundbuchamts, welche die Handänderungssteuer betreffen, können bei der DIJ mit Beschwerde angefochten werden, soweit das Gesetz vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer (HG; BSG 215.326.2) nichts Abweichendes vorsieht (Art. 26 Abs. 1 HG i.V.m. Art. 62 Abs. 1 Bst. a des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]). Weil das HG für das Institut der hier umstrittenen nachträglichen Steuerbefreiung keine eigene Rechtspflegebestimmung festlegt, ist die DIJ zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde 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 Beschwerdeführerin ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

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

2.

2.1 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 und 2 HG). Mit der Veranlagungsverfügung wird das Veranlagungsverfahren abgeschlossen (VGE 100.2019.115 vom 23. November 2020 E. 5.1).

2.2 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: Die gestundete Steuer wird nicht erhoben, wenn das Grundstück ihr oder ihm als Hauptwohnsitz dient und von ihr oder ihm 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 erstellt werden, hat der Bezug innert zwei Jahren ab Grundstückserwerb zu erfolgen (Art. 11b Abs. 2 HG).

2.3 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 Stundungsverfügung stellt eine Zwischenverfügung im Verfahren der Steuerbefreiung dar. Es handelt sich mithin um eine Zwischenverfügung im Sinne von Art. 61 Abs. 1 VRPG (VGE 100.2019.115 vom 23. November 2020 E. 5 m.w.H.). Diese Stundung erfolgt, weil das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung nicht sofort beurteilt werden kann. Erst nach maximal vier Jahren entscheidet das Grundbuchamt in der das Verfahren abschliessenden Endverfügung, ob die Steuerpflichtigen sowohl die Einzugsfrist als auch die Wohnsitzdauer eingehalten und damit die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllt haben.

Vor Ablauf der Stundung gemäss Art. 17 Abs. 2 HG hat die Erwerberin oder der Erwerber gegenüber dem Grundbuchamt 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). Nach Ablauf der Stundung prüft das Grundbuchamt, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung gegeben sind. Gegebenenfalls heisst es in seiner Endverfügung das Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung gut und verfügt diese (Art. 17a Abs. 2 HG). Kommt es 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.

Der Kauf der Eigentumswohnung D._____ Gbbl. Nr. 1000-1 (Stockwerkeigentum) mit dem Einstellhallenplatz D._____ Gbbl. Nr. 2000-2 (Miteigentum) wurde am 21. September 2017 im Grundbuch eingetragen. Dieses Datum gilt als Erwerbsdatum. Die Beschwerdeführerin hat auf dem eingereichten Formular für das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung das Feld «Das als Hauptwohnung dienende Grundstück ist unüberbaut (ankreuzen, wenn zutreffend)» nicht angekreuzt. Am 19. März 2018 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer deshalb im Umfang von Fr. 7'398.- für eine Dauer von drei Jahren ab Grundstückserwerb, d.h. bis zum 21. September 2020. Diese Dauer setzt sich zusammen aus einer Einzugsfrist von einem Jahr (bis zum 21. September 2018) und einer anschliessenden Wohndauer von zwei Jahren.

Am 23. Juli 2020 reichte die Beschwerdeführerin dem Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie je eine Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde D._____ ein. Dabei erklärten sie, dass sie seit dem 16. Januar 2019 an der heutigen Adresse E._____ 10 in D._____ (D._____ Gbbl. Nr. 1000-1) wohnen würden.

Mit Verfügungen vom 20. August 2020 wies das Grundbuchamt das Gesuch um Steuerbefreiung ab und hob die Stundungsverfügung vom 19. März 2018 auf (Ziff. 1). Es erhob die Steuer von insgesamt Fr. 7'398.- zuzüglich Zins (Ziff. 2) und stellte nach Bezahlung der Steuer und des Zinses die Löschung der bestehen-

den Grundpfandrechte auf allen betroffenen Grundstücken in Aussicht (Ziff. 3). Für die Abweisungsverfügung erhob es schliesslich eine Gebühr von Fr. 300.00 (Ziff. 4). Zur Begründung führte es aus, die Befreiungsvoraussetzungen seien nicht erfüllt. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen habe das Grundbuchamt festgestellt, dass die Steuerpflichtigen am 16. Januar 2019 – somit erst nach Ablauf der Jahresfrist am 21. September 2018 – im betreffenden Objekt ihren Hauptwohnsitz begründet hätten. Auch sei kein Gesuch um Verlängerung der Einzugsfrist, welches innerhalb dieser Jahresfrist hätte eingereicht werden müssen, gestellt worden. Die Steuer sei für drei Jahre, vom 21. September 2017 bis zum 21. September 2020, gestundet worden. Dies bedeute, dass die Steuerpflichtigen während diesem Zeitraum das Grundstück für mindestens zwei Jahre ununterbrochen und ausschliesslich zu Wohnzwecken hätten benutzen müssen, um von der Handänderungssteuer befreit zu werden. Da die Steuerpflichtigen erst am 16. Januar 2019 in das Objekt eingezogen seien, sei die betreffende Liegenschaft nicht für mindestens zwei Jahre ununterbrochen und ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt worden.

4.

In ihrer Beschwerde vom 21. September 2020 beantragt die Beschwerdeführerin, die Stundungsfrist sei auf vier Jahre festzusetzen. Die Tatsache, dass sie bei der Selbstdeklaration das Kästchen «Das Grundstück ist unüberbaut» nicht angekreuzt und damit ursprünglich eine Stundungsdauer von drei Jahren geltend gemacht habe, sei nicht entscheidend. Die Stundungsvoraussetzungen und damit auch die Frage nach einer Einzugsfrist von drei bzw. vier Jahren sei erst nach Ablauf der Fristen abschliessend zu prüfen. Bereits aus dem «Kauf- und Werkvertrag» vom 14. Juli 2017 gehe klar hervor, dass das erworbene Grundstück noch nicht überbaut sei. Der Vertrag beinhalte zum grossen Teil Bestimmungen zum Werkvertrag. Ausserdem sei sowohl der Beginn der Bauarbeiten sowie der voraussichtliche Übergabetermin im Vertrag aufgeführt gewesen. Die Beschwerdeführerin habe damit einen Anspruch auf eine Stundungsfrist von vier Jahren bzw. eine Einzugsfrist von zwei Jahren gehabt. Durch den Einzug am 16. Januar 2019 habe die Beschwerdeführerin somit fristgerecht ihren Wohnsitz im erworbenen Grundstück begründet, wo sie seit diesem Zeitpunkt ihren Erstwohnsitz habe.

In seiner Beschwerdevernehmlassung führt das Grundbuchamt im Wesentlichen aus, dass für die Dauer der Stundung auf das eingereichte Stundungsgesuch der Steuerpflichtigen abzustellen sei. Die Beschwerdeführerin habe im Stundungsgesuch vom 21. September 2017 eine Stundungsdauer von drei Jahren beantragt. Auch aus dem Kaufvertrag vom 14. Juli 2017 habe sich nicht entnehmen lassen, dass die Beschwerdeführerin eine vierjährige Stundungsfrist habe beantragen wollen. Das Grundbuchamt sei zudem weder von Amtes wegen verpflichtet, eine vierjährige Stundungsfrist zu gewähren, noch bei der Steuerpflichtigen bzw. dem Steuerpflichtigen bzw. der Notarin oder Notar nachzufragen, ob entgegen dem Antrag und Unterlagen eine Stundung von vier Jahren gewährt werden solle. Ausserdem sei die Stundungsverfügung vom 19. März 2018 unangefochten in Rechtskraft erwachsen und die Beschwerdeführerin habe in der einjährigen Einzugsfrist kein Gesuch um Erstreckung der Einzugsfrist nach Art. 11b Abs. 2 HG eingereicht.

5.

5.1 Formell angefochten ist vorliegend die Verfügung des Grundbuchamts vom 20. August 2020, mit welcher das Grundbuchamt das Gesuch der Beschwerdeführerin um nachträgliche Steuerbefreiung abwies und die Stundungsverfügung vom 19. März 2018 aufhob. Aus der Begründung der Beschwerde ergibt sich indessen, dass die Beschwerdeführerin im Wesentlichen argumentiert, die in der Stundungsverfügung festgesetzte Stundungsdauer sei rechtsfehlerhaft.

5.2 Die Stundungsverfügung ist eine Zwischenverfügung (vgl. E. 2.3). Solche Verfügungen, die nicht die Zuständigkeit oder den Ausstand betreffen, sind nur unter besonderen Voraussetzungen selbständig anfechtbar (Art. 61 Abs. 2 und 3 VRPG). Dies entspricht auch der Rechtsmittelbelehrung auf der Stundungsverfügung, wonach eine gegen die Stundung gerichtete Beschwerde nur zulässig ist, wenn ein nicht wiedergutzumachender Nachteil besteht. Ist die Beschwerde nicht zulässig oder wurde von ihr kein Gebrauch gemacht, so ist die Zwischenverfügung durch Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirkt (Art. 61 Abs. 4 VRPG). Selbst wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 Abs. 3 VRPG erfüllt wären, um die Zwischenverfügung selbständig anzufechten, muss diese somit nicht sofort angefochten werden. Den Adressaten steht diesbezüglich ein Wahlrecht zu (VGE 100.2019.115 vom 23. November 2020 E. 5.2 m.w.H.).

5.3 Das Grundbuchamt hat seiner Abweisungsverfügung die von ihm verfügte Stundungsdauer von drei Jahren zu Grunde gelegt. Es hat das Gesuch um Steuerbefreiung abgewiesen, weil die Beschwerdeführerin erst nach Ablauf der einjährigen Einzugsfrist eingezogen ist und die gesetzlich vorgeschriebene Wohndauer von mindestens zwei Jahren innert der festgesetzten Stundungsfrist nicht einhalten konnte. Somit wirkt sich die Stundungsverfügung, welche den Charakter einer Zwischenverfügung hat, auf die Endverfügung aus und kann zusammen mit dieser angefochten werden. Dieser Umstand hat auch zur Folge, dass die in der Stundungsverfügung festgesetzte Einzugsfrist nicht mangels Anfechtung rechtskräftig geworden ist (VGE 100.2019.115 vom 23. November 2020 E. 5.2). Das Grundbuchamt hätte demnach beim Entscheid über das Gesuch um Steuerbefreiung auch die in der Stundungsverfügung festgelegte Stundungsdauer überprüfen müssen. Sofern es dabei zum Schluss gekommen wäre, dass die Stundungsdauer in der Stundungsverfügung von Anfang an zu Unrecht nur auf drei statt auf vier Jahre festgesetzt worden ist, hätte es das Gesuch um Steuerbefreiung nicht abschliessend behandeln dürfen. Vielmehr hätte es diesen Mangel beheben und das Stundungsende mit einer neuen Zwischenverfügung um ein Jahr hinausschieben müssen.

Weil die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde die Stundungsdauer rügt, die in der Stundungsverfügung festgesetzt wurde, gilt diese als mitangefochten und muss im Rahmen der vorliegenden Beschwerde auf ihre Richtigkeit überprüft werden (VGE 100.2019.115 vom 23. November 2020 E. 5.3). Weil die Beschwerde aufschiebende Wirkung hat (Art. 68 Abs. 1 VRPG) konnte die mitangefochtene Stundungsverfügung in Bezug auf die umstrittene Stundungsdauer keine Wirkungen entfalten. Es fehlte somit im konkreten Fall ein rechtswirksamer Termin (Ablauf der verfügten Stundung), bis zu dem der verlangte Nachweis zu erbringen war.

6.

6.1 Entscheidend für die Frage der Festlegung der Stundungsdauer ist die gesetzliche Regelung für die Einzugsfrist. Diese beträgt ein Jahr seit dem Grundstückerwerb, wenn die entsprechende Baute bereits besteht. Muss die Baute noch erstellt werden, hat der Bezug innert zweier Jahre zu erfolgen (Art. 11b Abs. 2 HG). Das Gesetz regelt zwar nicht ausdrücklich, welche Frist gilt, wenn das Haus bereits im Bau ist. Aus dem Wortsinn des Gegensatzpaares von «bestehender» bzw. «noch zu erstellender» Baute ergibt sich

jedoch, dass eine noch nicht fertige Baute, unabhängig vom Baustadium, nicht als bestehende Baute gelten kann. Folglich ist selbst dann nicht von einer «bestehenden» Baute auszugehen, wenn diese zwar noch im Bau ist, dabei aber anzunehmen ist, dass die Bauarbeiten rechtzeitig abgeschlossen werden können, so dass der Einzug noch innerhalb eines Jahres seit dem Grundstückerwerb erfolgen kann. Dieses Kriterium wäre in der Praxis denn auch wenig tauglich, da die Terminierung von Bauarbeiten bekanntlich schwierig ist, und die Festlegung der Einzugsfrist von vagen Terminen der Bezugsbereitschaft des Hauses abhängig wäre.

6.2 Das auf dem Gesuchsformular 2a für die Selbstdeklaration der Handänderungssteuer aufgeführte ankreuzbare Feld «Das als Hauptwohnung dienende Grundstück ist unüberbaut» kann nicht als Antrag der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers für eine bestimmte Stundungsdauer interpretiert werden. Mit dem Ankreuzen bzw. nicht Ankreuzen des Feldes machen die Gesuchstellenden lediglich eine Angabe zum Sachverhalt, der für die Stundungsverfügung relevant ist. Auch beim Erlass der Stundungsverfügung gilt der Grundsatz, dass die Behörde den Sachverhalt von Amtes wegen feststellen (Art. 18 Abs. 1 VRPG).

Aus dem Kaufvertrag geht hervor, dass die von der Beschwerdeführerin erworbene Wohnung beim Erwerb noch im Bau war. Die verfügte Stundungsdauer von nur drei Jahren entsprach damit nicht den gesetzlichen Vorgaben. Da die korrekte Stundungsdauer von vier Jahren mittlerweile abgelaufen ist, erübrigt es sich jedoch die Stundungsverfügung aufzuheben und eine neue Stundungsverfügung zu erlassen, die den genannten Mangel korrigieren würde.

Die korrekte Stundungsfrist von vier Jahren ist am 21. September 2021 abgelaufen. Damit kann entschieden werden, ob die zweijährige Wohndauer erfüllt ist. Dieser Entscheid obliegt der DIJ als Beschwerdeinstanz, da im vorliegenden Fall keine Gründe vorliegen, welche es rechtfertigen würden, die Sache ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 72 Abs. 1 VRPG).

6.3 Art. 17a Abs. 1 HG bestimmt, dass die Erwerberin oder der Erwerber vor Ablauf der Stundung gemäss Art. 17 Abs. 2 HG gegenüber dem Grundbuchamt unaufgefordert den Nachweis zu erbringen hat, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden. Zudem sind sämtliche Beweismittel beizulegen. – Aus den eingereichten Hauptwohnsitzbestätigungen der Gemeinde D._____ vom 23. Juli 2020 geht hervor, dass die Beschwerdeführerin am 16. Januar 2019 in die auf einem der erworbenen Grundstücke errichtete Baute (Wohnung an der E._____ 10, D._____ Gbbl. Nr. 1000-1) eingezogen ist. Daraus ergibt sich, dass sie die geforderte Wohndauer von mindestens zwei Jahren innerhalb der korrekten Stundungsfrist von vier Jahren, d.h. bis 21. September 2021, eingehalten hat. In dem von ihr am 23. Juli 2020 eingereichten Formular 2b bestätigt sie zudem ausdrücklich, dass sie seit dem Erwerb der Grundstücke dort während zwei Jahren ununterbrochen und ausschliesslich ihren Hauptwohnsitz hatte und damit die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung der gestundeten Handänderungssteuer gegeben sind. Vorliegend besteht kein Grund, an der Richtigkeit dieser Bestätigung zu zweifeln. Damit ist die Beschwerde in dieser Hinsicht begründet und ist grundsätzlich gutzuheissen.

7.1 Die DIJ als Rechtsmittelbehörde wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 20a Abs. 1 VRPG). Sie ist insbesondere nicht an die rechtlichen Vorbringen der Parteien gebunden und kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen bzw. eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (sog. Substitution der Motive; vgl. BVR 2020. S. 7 Erw. 2.2; RUTH HERZOG, in Herzog/Daum, Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 84 N. 5).

7.2 Wie vorstehend erwähnt (Bst. A hiervor), hat die Beschwerdeführerin mit Vertrag vom 14. Juli 2017 zwei Grundstücke erworben. Zum einen die Wohnung (Stockwerkeinheit D. _____ Gbbl. Nr. 1000-1), die ihr Hauptwohnsitz dient zu einem Kaufpreis Fr. 376'000.– und zum anderen den Autoeinstellhallenplatz Nr. 9 (Miteigentumsanteil D. _____ Gbbl. Nr. 2000-2) zu einem Kaufpreis von Fr. 35'000.–. In ihrer Selbstdeklaration vom 21. September 2017 gab sie den Gesamtkaufpreis von Fr. 411'000.– (Wohnung und Einstellhallenplatz) als Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuer an, woraufhin das Grundbuchamt, den darauf entfallenden Steuerbetrag in der Höhe von Fr. 7'398.– für eine Dauer von drei Jahren stundete.

7.3 Die gestundete Steuer wird nicht erhoben, wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient und von ihr oder ihm während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird (Art. 11b Abs. 1 HG, Erw. 2.2 hiervor). Bereits aus dem Wortlaut der Bestimmung ergibt sich, dass ausschliesslich der Erwerb von Wohneigentum steuerrechtlich privilegiert werden soll.

Werden mehrere Grundstücke gleichzeitig bzw. in einem Vertrag erworben, hat das Grundbuchamt demnach bereits bei der Prüfung der Stundungsvoraussetzungen zu klären, ob und wenn ja welches Grundstück der Erwerberin bzw. dem Erwerber voraussichtlich als Hauptwohnsitz dienen wird und in welchem Umfang eine Steuerbefreiung nach der entsprechenden Kaufpreisaufteilung überhaupt in Frage kommt. Entgegen den Ausführungen in Ziffer 2.5 der Weisungen der Geschäftsleitung (GL) der Grundbuchämter vom 8. Juli 2014 / 13. Mai 2020 ist eine Steuerbefreiung dabei in jedem Fall nur für das Grundstück möglich, das als Hauptwohnung dienen wird. Die Argumentation der GL der Grundbuchämter, wonach die Kaufpreise für als eigene Grundstücke ausgeschiedene Einstellhallen- und Parkplätze, Bastel- und weitere Nebenräume zum Kaufpreis für das als Hauptwohnsitz dienende Grundstück dazu gerechnet werden können, vermag nicht zu überzeugen und hält einer rechtlichen Überprüfung nicht stand, unabhängig davon, ob die Grundstücke in einem oder mehreren Verträgen erworben wurden. Weder im Gesetzestext noch in den Materialien finden sich Hinweise, mit der sich die Ausführungen in Ziffer 2.5 der erwähnten Weisung begründen lassen. – Für den vorliegend zu beurteilenden Fall bedeutet dies, dass nur der Erwerb des als Hauptwohnsitz dienenden Grundstücks (Stockwerkeinheit D. _____ Gbbl. Nr. 1000-1) steuerbefreit ist. Das im Miteigentum erworbene Grundstück D. _____ Gbbl. Nr. 2000-2 ist ein Einstellhallenplatz, weshalb eine Wohnnutzung bzw. eine Steuerbefreiung von vornherein ausgeschlossen sind. Aus dem Kauf- und Werkvertrag vom 14. Juli 2017 lässt sich entnehmen, dass der Kaufpreis für den Einstellhallenplatz Fr. 35'000.– beträgt, womit die Beschwerdeführerin eine Handänderungssteuer von Fr. 630.– (1.8 % von Fr. 35'000.–) zu bezahlen hat und ihre Beschwerde insoweit abzuweisen ist.

8.

8.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt die Beschwerdeführerin als obsiegend. Die teilweise Abweisung der Beschwerde rechtfertigt unter den gegebenen Umständen keine Kostenausscheidung. Es sind keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG).

8.2 Die Beschwerdeführerin hat sich im vorliegenden Beschwerdeverfahren anwaltlich vertreten lassen. Sie hat deshalb Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Rechtsanwalt B._____ macht in seiner Kostennote vom 28. Juli 2021 ein Honorar von Fr. 5'224.55 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuern) geltend. Gemäss Art. 41 Abs. 1 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren (Verwaltungsrechtssachen) Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 11 Abs. 2 und Art. 16 PKV. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Die geltend gemachten Honorare erscheinen mit Blick auf die genannten Kriterien als überhöht. Insbesondere wurde nur ein einfacher Schriftenwechsel geführt und ist der Aktenumfang als unterdurchschnittlich zu bezeichnen, weshalb insgesamt nicht von einem grossen Zeitaufwand auszugehen ist. Die Bedeutung der Streitsache ist bei einem Streitwert von Fr. 8'328.– als unterdurchschnittlich, die Schwierigkeit des Prozesses als höchstens durchschnittlich einzustufen. Für das Verfahren vor der DIJ wird das Honorar auf pauschal Fr. 3'000.– (inkl. Auslagen und MWSt) festgelegt.

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

1.1 Die Beschwerde vom 21. September 2020 wird teilweise gutgeheissen und die Verfügung des Grundbuchamts vom 20. August 2020 wird aufgehoben.

1.2 A._____ wird für den Erwerb des Grundstücks D._____ Gbbl. Nr. 1000-1 im Betrag von Fr. 6'768.– von der Steuerpflicht befreit und das auf diesem Grundstück bestehende Grundpfandrecht in gleicher Höhe wird gelöscht.

1.3 A._____ hat dem veranlagenden Grundbuchamt die auf den Erwerb des Grundstücks D._____ Gbbl. Nr. 267-9 entfallende Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 630.– zuzüglich 3 % Zins seit der Grundbuchanmeldung zu bezahlen. Das auf diesem Grundstück bestehende Grundpfandrecht wird nach Bezahlung der Handänderungssteuer gelöscht.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

3.

Der Kanton Bern richtet der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren vor der Direktion für Inneres und Justiz einen Parteikostenersatz von insgesamt Fr. 3'000.– (inkl. Auslagen und MWSt) aus. Dieser ist beim Grundbuchamt C. _____ einzufordern.

4.

Zu eröffnen:

- Rechtsanwalt B. _____ (R)
- Grundbuchamt C. _____ (A+)

Direktion für Inneres und Justiz

Evi Allemann,
Regierungsrätin

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde innert 30 Tagen seit Eröffnung schriftlich beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Die Beschwerde ist mindestens im Doppel einzureichen und muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen.