



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.7075

Beschwerdeentscheid vom 10. September 2021

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

- a *Die Stundungsverfügung ist eine Zwischenverfügung. Solche Verfügungen, die nicht die Zuständigkeit oder den Ausstand betreffen, sind nur unter besonderen Voraussetzungen selbständig anfechtbar (Art. 61 Abs. 2 und 3 VRPG). 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) (E. 5.2).*
- b *Das auf dem Gesuchsformular aufgeführte ankreuzbare Feld kann nicht als Antrag der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers für eine bestimmte Stundungsdauer interpretiert werden. Mit dem Ankreuzen bzw. nicht Ankreuzen des Feldes wird vielmehr lediglich eine Angabe zum Sachverhalt gemacht, der für die Stundungsverfügung relevant ist. Auch beim Erlass der Stundungsverfügung gilt der Grundsatz, dass die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen feststellen (Art. 18 Abs. 1 VRPG) (E. 6).*

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

- a *L'octroi du sursis est une décision incidente. Lorsqu'une telle décision ne porte pas sur la compétence ou la récusation, elle n'est susceptible de recours qu'à des conditions particulières (art. 61, al. 2 et 3 LPJA). Si ce moyen est irrecevable ou qu'il n'a pas été utilisé, elle peut être attaquée par un recours contre la décision finale dans la mesure où elle influe sur le contenu de celle-ci (art. 61, al. 4 LPJA) (c. 5.2).*
- b *La mention à cocher figurant sur le formulaire de demande ne saurait être interprétée comme une requête en faveur d'une certaine durée de sursis par la personne qui désire obtenir celui-ci. En vérité, le fait de cocher ou non ladite mention ne constitue qu'une allégation pertinente pour l'autorité appelée à statuer. Le principe en vertu duquel les autorités constatent les faits d'office s'applique également à la procédure d'octroi du sursis (art. 18, al. 1 LPJA) (c. 6).*

Sachverhalt

A.

Mit Kaufvertrag vom 29. März 2016 erwarben B._____ und C._____ das Grundstück D._____ Gbbl. Nr. 1000 zu Miteigentum zu gleichen Teilen. Mit Gesuch vom 29. März 2016 ersuchten sie beim zuständigen Grundbuchamt A._____ (nachfolgend: Grundbuchamt) um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum im Betrage von Fr. 3'895.10. Mit Verfügung vom 13. Juli 2016 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer in der beantragten Höhe für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückerwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

Am 17. Juni 2019 reichten die Eheleute B._____ und C._____ dem Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums, datiert vom 10. Juni 2019, sowie je eine Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde D._____ vom 12. Juni 2019 ein. Mit Verfügungen vom 29. September 2020 wies das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab und hob die Stundungsverfügung vom 13. Juli 2016 auf. Zudem verpflichtete es B._____ und C._____ zur Bezahlung der gestundeten Steuer von Fr. 3'895.10 zuzüglich Zins und Gebühren.

B.

Gegen die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 29. September 2020 erheben B._____ und C._____, vertreten durch Rechtsanwalt F._____, am 30. Oktober 2020 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) und stellen folgende Anträge: «Es seien die Verfügungen vom 29. September 2020 aufzuheben. Es sei die Stundungsfrist für die Handänderungssteuern aus dem Erwerb des Grundstückes D._____ Nr. 1000 gemäss Veranlagungsverfügung vom 13. Juli 2016, Beleg 2000, nachträglich auf die Dauer von vier Jahren ab Datum des Grundstückerwerbs zu veranlagern.».

In seiner Vernehmlassung vom 27. November 2020 beantragt das Grundbuchamt die 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.

Verfügungen des Grundbuchamtes, 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. mit 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 eigenen Rechtspflegebestimmungen festlegt, ist die DIJ zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführenden, die am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt waren, werden durch die angefochtenen und sie belastenden Verfügungen besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an

deren Aufhebung oder Änderung (Art. 65 Abs. 1 VRPG). Sie sind daher zur Beschwerdeführung legitimiert. 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. mit 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).

Gestützt auf Art. 11a Abs. 1 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 noch erstellt werden, hat der Bezug innert zwei Jahren ab Grundstückserwerb zu erfolgen (Art. 11b Abs. 2 HG).

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. mit Art. 17 Abs. 2 HG). Die Stundungsverfügung stellt einen Zwischenschritt 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. mit weiteren Hinweisen). 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 haben und damit die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllen.

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 des Grundstücks D. _____ Gbbl. Nr. 1000 wurde am 19. Mai 2016 im Grundbuch eingetragen. Dieses Datum gilt als Erwerbsdatum. Auf dem eingereichten Formular für das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung wurde das einzige aufgeführte Feld mit dem Vermerk «Das als Hauptwohnung dienende Grundstück ist unüberbaut (ankreuzen, wenn zutreffend).» nicht angekreuzt. Am 13. Juli 2016 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer deshalb im Umfang von Fr. 3'895.10 für eine Dauer von drei Jahren ab Grundstückserwerb, d.h. bis zum 19. Mai 2019. Diese Dauer setzt sich zusammen aus

einer Einzugsfrist von einem Jahr (bis zum 19. Mai 2017) und einer anschliessenden Wohndauer von zwei Jahren.

Am 17. Juni 2019 reichten die Beschwerdeführenden dem Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie je eine Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde D. _____ vom 12. Juni 2019 ein, aus denen hervorgeht, dass die Beschwerdeführenden seit dem 1. Juli 2017 Wohnsitz an der G. _____ 10 in D. _____ (Grundstück D. _____ Gbbl. Nr. 1000) haben.

Mit Verfügungen vom 29. September 2020 wies das Grundbuchamt das Gesuch um Steuerbefreiung ab und hob die Stundungsverfügung vom 13. Juli 2016 auf (Ziff. 1). Es erhob die Steuer von insgesamt Fr. 3'895.10 zuzüglich Zins (Ziff. 2) und stellte nach Bezahlung der Steuer und des Zinses die Löschung der bestehenden Grundpfandrechte auf allen betroffenen Grundstücken in Aussicht (Ziff. 3). Für die Abweisungsverfügung erhob es schliesslich eine Gebühr von Fr. 300.– (Ziff. 6). Zur Begründung führte es aus, die Befreiungsvoraussetzungen seien nicht erfüllt. Die Steuer sei für drei Jahre, vom 19. Mai 2016 bis zum 20. Mai 2019, gestundet worden. Die gesetzliche Einzugsfrist von einem Jahr sei nicht eingehalten worden, da der Einzug erst am 1. Juli 2017 erfolgt sei. Auch sei kein Gesuch um Verlängerung der Einzugsfrist, welches innerhalb dieser Jahresfrist hätte eingereicht werden müssen, gestellt worden. Die Liegenschaft sei während der Stundungsdauer nicht für mindestens zwei Jahre ununterbrochen und ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt worden.

4.

In ihrer Beschwerde beantragen die Beschwerdeführenden, die Handänderungssteuer sei nachträglich für die Dauer von vier Jahren ab Datum des Grundstückerwerbs zu stunden. Aus dem Kaufvertrag vom 29. März 2016 wie auch der Grundstückbeschreibung des Grundstücks D. _____ Gbbl. Nr. 1000 gehe ohne Zweifel klar hervor, dass der Vertragsgegenstand unüberbautes Bauland sei. Die Voraussetzungen für die Gewährung einer Stundungsdauer von vier Jahren von Amtes wegen seien deshalb von Beginn weg erfüllt gewesen. Die Beschwerdeführenden hätten im Kaufvertrag sodann bestätigt, dass sie den Hauptwohnsitz spätestens innerhalb von zwei Jahren ab Grundstückerwerb begründen wollten, um anschliessend während zwei Jahren ununterbrochen und persönlich daselbst zu wohnen. Das Grundbuchamt sei Veranlagungsbehörde und setze die Handänderungssteuer bzw. die Stundung von Amtes wegen fest. An die Anträge der Steuerpflichtigen sei die Veranlagungsbehörde nicht gebunden. Die Stundung der Handänderungssteuer hätte daher von Amtes wegen auf die maximale Dauer von vier Jahren festgesetzt werden müssen.

In seiner Vernehmlassung führt das Grundbuchamt im Wesentlichen aus, vorliegend sei dem Antrag gemäss der eingereichten Selbstdeklaration Handänderungssteuer vollständig entsprochen worden. Die Verfügung vom 13. Juli 2016, in der die einjährige Einzugsfrist gemäss Antrag festgesetzt wurde, sei in Rechtskraft erwachsen. Das Grundbuchamt sei nicht verpflichtet, von Amtes wegen eine vierjährige Stundungsdauer zu gewähren, auch wenn sich aus dem Kaufvertrag ergebe, dass das Grundstück unüberbaut sei.

5.

5.1 Formell angefochten sind die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 20. September 2020, mit denen das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen wurde (Abweisungsverfügungen). Aus der Beschwerdebegründung ergibt sich, dass im Wesentlichen die Stundungsdauer gerügt wird, welche mit der Stundungsverfügung vom 13. Juli 2016 festgesetzt worden war.

5.2 Die Stundungsverfügung ist eine Zwischenverfügung (vgl. E. 2). 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 im Übrigen 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 Adressatinnen und Adressaten steht insofern ein Wahlrecht zu (VGE 100.2019.115 vom 23. November 2020 E. 5.2 mit weiteren Hinweisen).

5.3 Das Grundbuchamt hat den Abweisungsverfügungen die von ihm verfügte Stundungsdauer von drei Jahren zu Grunde gelegt. Es hat das Gesuch um Steuerbefreiung abgewiesen, weil die Beschwerdeführenden erst nach Ablauf der Einzugsfrist von einem Jahr eingezogen sind und die gesetzlich vorgeschriebene Wohndauer von mindestens zwei Jahren innert der festgesetzten Stundungsdauer nicht eingehalten wurde. Somit wirkt sich die Stundungsverfügung, welche den Charakter einer Zwischenverfügung hat, auf die Endverfügungen aus und kann zusammen mit diesen angefochten werden. Dieser Umstand hat auch zur Folge, dass die in der Stundungsverfügung festgesetzte Einzugsfrist nicht mangels Anfechtung rechtsbeständig 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 auch unter diesem Aspekt prüfen müssen.

Weil die Beschwerdeführenden in der Beschwerde gegen die das Verfahren abschliessenden Abweisungsverfügungen auch die Stundungsdauer rügen, die in der Stundungsverfügung festgesetzt wurde, gilt diese als mitangefochten und muss im Rahmen der vorliegenden Beschwerde gegen die Abweisung des Gesuchs um nachträgliche Steuerbefreiung auf ihre Richtigkeit überprüft werden (VGE 100.2019.115 vom 23. November 2020 E. 5.3).

6.

Entscheidend für die 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 auf dem Gesuchsformular aufgeführte ankreuzbare Feld kann nicht als Antrag der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers für eine bestimmte Stundungsdauer interpretiert werden. Mit dem Ankreuzen bzw. nicht Ankreuzen des Feldes wird vielmehr lediglich eine Angabe zum Sachverhalt gemacht, der für die Stundungsverfügung relevant ist. Auch beim Erlass der Stundungsverfügung gilt der Grundsatz, dass die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen feststellen (Art. 18 Abs. 1 VRPG).

Aus dem Kaufvertrag vom 29. März 2016 geht hervor, dass das erworbene Grundstück im Zeitpunkt des Erwerbs unüberbaut war. Dieser Kaufvertrag war der Vorinstanz bekannt. 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.

7.

Die korrekte Stundungsfrist von vier Jahren ist am 20. Mai 2020 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).

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. - Im vorliegenden Fall ist die Stundungsverfügung mitangefochten (vgl. 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.

Aus den eingereichten Hauptwohnsitzbestätigungen der Gemeinde D._____ vom 12. Juni 2019 geht hervor, dass die Beschwerdeführenden am 1. Juli 2017 in die auf dem erworbenen Grundstück errichtete Baute (G._____ 10) eingezogen sind. Daraus ergibt sich, dass sie die geforderte Wohndauer von mindestens zwei Jahren innerhalb der korrekten Stundungsfrist von vier Jahren, d.h. bis 20. Mai 2020, eingehalten haben. In dem von ihnen am 17. Juni 2019 eingereichten Formular 2b bestätigen sie zudem ausdrücklich, dass sie seit dem Erwerb des Grundstücks dort während zwei Jahren ununterbrochen und ausschliesslich ihren Hauptwohnsitz hatten 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 auch in dieser Hinsicht begründet und die nachträgliche Steuerbefreiung im Betrag von Fr. 3'895.10 ist zu gewähren. Das in gleicher Höhe bestehende Grundpfandrecht auf dem Grundstück ist zu löschen (Art. 17a Abs. 2 HG).

8.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde vom 30. Oktober 2020 gutzuheissen ist. Die Abweisungsverfügungen des Grundbuchamts vom 29. September 2020 sind aufzuheben. Für den Erwerb des Grundstücks D._____ Gbbl. Nr. 1000 ist den Beschwerdeführenden die Steuerbefreiung im Betrag von Fr. 3'895.10 zu gewähren. Das bestehende Grundpfandrecht in gleicher Höhe ist zu löschen.

9.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 und 2 i.V. mit Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG).

Das unterliegende Grundbuchamt hat den obsiegenden Beschwerdeführenden ihre Parteikosten zu ersetzen. Diese werden nach Einsicht in die Kostennote ihres Rechtsvertreters, die zu keinen Bemerkungen Anlass gibt, auf insgesamt Fr. 1'299.55 (inkl. Auslagen und MWST) festgesetzt (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Verfügungen des Grundbuchamts A._____ vom 29. September 2020 werden aufgehoben.

2.

B._____ und C._____ werden für den Erwerb des Grundstücks D._____ Gbbl. Nr. 1000 im Betrag von Fr. 3'895.10 von der Handänderungssteuerpflicht befreit. Das bestehende Grundpfandrecht in gleicher Höhe wird auf dem betroffenen Grundstück gelöscht.

3.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

4.

Der Kanton Bern hat B._____ und C._____ einen Parteikostenersatz von insgesamt Fr. 1299.55 zu bezahlen. Dieser Betrag ist beim Grundbuchamt A._____ einzufordern.