



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.7208

Beschwerdeentscheid vom 11. Oktober 2022

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum)

- a *Die ausschliessliche Wohnnutzung gemäss Art. 11b Abs. 1 HG schliesst jede andere Art der Benutzung der Liegenschaft aus. Bereits bei Deckungsgleichheit zwischen dem erworbenen Grundstück und dem im Handelsregister eingetragenen Sitz der GmbH liegt keine ausschliessliche Wohnnutzung vor. (E. 3.4)*

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

- a *L'utilisation du bien-fonds exclusivement à des fins d'habitation au sens de l'article 11b, alinéa 1 LIMu n'autorise aucune autre affectation. La condition d'exonération n'est déjà plus remplie si l'adresse de l'immeuble acquis est la même que celle du siège de la Sàrl inscrit au registre du commerce (c. 3.4).*

Sachverhalt

A.

A._____ und B._____ erwarben die Grundstücke C._____ Gbbl. Nrn. 1000-1, 1000-2 und 2000-1 zu je hälftigem Miteigentum und stellten ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung für selbstgenutztes Wohneigentum. Der Grundbucheintrag erfolgte am 16. Juli 2018. Mit Verfügung vom 26. Oktober 2018 veranlagte das Grundbuchamt D._____ (nachfolgend: Grundbuchamt) die Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 11'923.30 und stundete die Steuer für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs. Gleich errichtete das Grundbuchamt ein gesetzliches Grundpfandrecht, das im Grundbuch eingetragen wurde.

B.

Am 4. September 2020 reichten A._____ und B._____ dem Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie die Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde C._____ ein.

Mit Verfügung vom 8. Oktober 2020 wies das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab und hob die Stundungsverfügung vom 26. Oktober 2018 auf. Gleichzeitig verlangte das Grundbuchamt von A._____ und B._____ mit je separater Verfügung die gestundete Steuer von Fr. 11'923.30 zuzüglich Zins und Gebühren unter solidarischer Haftung.

C.

Gegen seine Verfügung erhebt A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 29. Oktober 2020 (eingegangen am 2. November 2020) Beschwerde beim Grundbuchamt D._____, welches sie an die Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) weiterleitet.

Das Grundbuchamt verzichtet auf das Einreichen einer Vernehmlassung.

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 Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 3. November 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). Der Beschwerdeführer ist durch die an ihn adressierte Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

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.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 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 Grundbuchamtes vom 8. Oktober 2020, mit welcher das Gesuch des Beschwerdeführers um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen wurde. Zur Begründung gibt das Grundbuchamt an, dass das Grundstück während der zweijährigen Wohnsitzdauer nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt worden sei, sondern an gleicher Adresse der Sitz der Z. _____ GmbH eingetragen gewesen sei. Deshalb seien die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht gegeben.

3.2 Der Beschwerdeführer hält entgegen, dass sich der Sitz der Z._____ GmbH nicht am E._____ -weg 10 in C._____ und folglich an seinem Hauptwohnsitz befinde. Anlässlich der Gründung der GmbH habe er noch keine Werkstatt gehabt, weshalb seine frühere Privatadresse an der F._____ -gasse 20 in C._____ als Sitz der GmbH eingetragen worden sei. Im Juni 2016 habe er an der G._____ -strasse 30 in C._____ die Räumlichkeiten seiner Werkstatt bezogen. Die Adresse sei dem Handelsregisteramt als Sitz der GmbH gemeldet worden. Da er bei der Werkstatt keinen Briefkasten habe aufstellen können, sei zuerst seine alte Privatadresse an der F._____ -gasse 20 und nach dem Umzug an den E._____ -weg 10 diese als Korrespondenzadresse geführt worden. Eine Geschäftstätigkeit sei dort jedoch nie ausgeübt worden. Der Sitz der Z._____ GmbH habe sich immer an der G._____ -strasse 30 befunden. In seiner weiteren Eingabe hält der Beschwerdeführer sinngemäss fest, dass das Handelsregisteramt fälschlicherweise nicht nur die Korrespondenzadresse der GmbH von der F._____ -gasse 20 an den E._____ -weg 10 gewechselt habe, sondern auch deren Sitz.

3.3 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. Bei einer anderen Nutzung ist die Steuerbefreiung ausgeschlossen.

Dem Vortrag der vorberatenden Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 ist zu entnehmen, 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 selbst nutzt. Die Steuerbefreiung gilt ausschliesslich für selbst bewohntes Wohneigentum, nicht aber dann, wenn auf demselben Grundstück Geschäftsräume mitbenutzt werden (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, S. 5).

Gestützt auf Art. 117 Abs. 2 der Handelsregisterverordnung vom 17. Oktober 2007 (HRegV; SR 221.411) ist bei einer im Handelsregister eingetragenen Rechtsdomiziladresse ohne c/o-Adresse davon auszugehen, dass die Gesellschaft dort über ein Lokal verfügt, welches den Mittelpunkt ihrer administrativen Tätigkeit bildet (wo sich die Büros der Verwaltung befinden) und wo ihr Mitteilungen aller Art zugestellt werden können (CLEMENS MEISTERHANS/MICHAEL GWELESSIANI, Praxiskommentar zur Handelsregisterverordnung, 4. Aufl. 2021, Art. 117 N 496).

3.4 Der Beschwerdeführer wohnt gemäss Hauptwohnsitzbestätigung seit dem 2. September 2018 am E._____ -weg 10 in C._____. Das Rechtsdomizil der Z._____ GmbH befand sich laut Handelsregisterauszug zwischen dem 1. November 2018 und dem 11. November 2020 ebenfalls an dieser Adresse. Bereits aufgrund der Deckungsgleichheit zwischen dem erworbenen Grundstück und dem im Handelsregister

eingetragenen Sitz der Z._____ GmbH liegt keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinne von Art. 11b Abs. 1 HG vor. Der Beschwerdeführer reicht keine Unterlagen ein, die während der massgeblichen zweijährigen Wohnsitzdauer ab Wohnsitzbegründung auf einen anderen Sitz der GmbH als den im Handelsregister eingetragenen hindeuten würden. Die Domiziladresse impliziert eine – wenn auch nur geringe – Geschäftstätigkeit auf dem strittigen Grundstück. Zumindest die Post der GmbH musste der Beschwerdeführer am E._____ -weg 10 in C._____ entgegennehmen, da er nach eigenen Aussagen bei der Werkstatt an der G._____ -strasse 30 keinen Briefkasten aufstellen konnte. Die weiteren Ausführungen des Beschwerdeführers vermögen daran nichts zu ändern.

Der Gesetzgeber des Kantons Bern wollte nur die ausschliessliche Wohnnutzung steuerlich begünstigen und keine Mischnutzung. Die Voraussetzungen gemäss Art. 11b Abs. 1 HG sind daher vorliegend nicht erfüllt. Der Beschwerdeführer ist verpflichtet, die gestundete Handänderungssteuer von Fr. 11'923.30 zuzüglich Zinsen seit der Grundbuchanmeldung und Gebühren zu bezahlen.

4.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer 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 Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz in der Höhe von pauschal Fr. 2'000.– werden A._____ zur Bezahlung auferlegt.

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

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.

4.

Zu eröffnen:

- A._____(R)
- Grundbuchamt D._____

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.