



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.8792

Beschwerdeentscheid vom 13. Oktober 2021

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

- a *Gemäss Art. 43 Abs. 1 VRPG können aber behördlich angesetzte Fristen erstreckt werden, wenn vor Ablauf der Frist darum ersucht wird. Diese Voraussetzung gilt auch für gesetzliche Fristen, die erstreckt werden können. (E. 4.1).*
- b *Bei Unverschulden besteht die Möglichkeit, eine verpasste (gesetzliche oder behördliche) Frist wiederherzustellen (Art. 43 Abs. 2 VRPG). Es gilt ein strenger Massstab. Danach schliesst jedes Verschulden die Wiederherstellung aus, selbst wenn dies im Einzelfall zu Härten führen kann. Nicht jeder Grund kommt in Betracht, sondern nur solche von einigem Gewicht. (E. 4.4).*

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

- a *Conformément à l'article 43, alinéa 1 LPJA, les délais impartis par l'autorité peuvent être prolongés si la requête en est faite avant leur expiration. Cette condition s'applique également aux délais légaux susceptibles d'une prolongation (c. 4.1).*
- b *Il est possible de restituer un délai (fixé par la loi ou par l'autorité) à une personne empêchée d'agir sans faute de sa part (art. 43, al. 2 LPJA). Ce critère s'applique strictement: toute faute exclut la restitution, même en situation de rigueur. Par ailleurs, la restitution d'un délai ne peut être accordée que pour des motifs d'une certaine importance (c. 4.4).*

Sachverhalt

A.

Mit Kaufvertrag vom 26. Juni 2018 erwarben die Ehegatten B. und E. _____ als einfache Gesellschaft das Grundstück C. _____-Gbbl. Nr. 1000 zu Gesamteigentum. Mit Gesuch vom 1. Oktober 2018 ersuchten sie beim zuständigen Grundbuchamt A. _____ (nachfolgend: Grundbuchamt) um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum im Betrage von Fr. 7'200.00. Mit Verfügung vom 24. April 2019 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer in der beantragten Höhe für die Dauer von vier Jahren ab Datum des Grundstückerwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Am 26. Oktober 2020 gelangten B. und E. _____ an das Grundbuchamt mit dem Ersuchen, es sei ihnen die Frist der Stundung der Handänderungssteuern von Fr. 7'200.00 um ein Jahr, d.h. bis am 1. Oktober 2023 zu verlängern. Sie machten geltend, der Hausbau sei nicht fertig gestellt und somit nicht bewohnbar. Sie würden im Frühling 2021 im Vertragsobjekt Wohnsitz nehmen.

C.

Mit Verfügung vom 18. November 2020 wies das Grundbuchamt das Gesuch um Fristerstreckung sowie das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab. Gleichzeitig wurde die Stundungsverfügung vom 24. April 2019 aufgehoben und den Gesuchstellenden die Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 7'200.00 zuzüglich Zins und Gebühren zur Bezahlung auferlegt.

D.

Am 17. Dezember 2020 reichten B. UND E. _____, vertreten durch Füsprecher D. _____, Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) ein mit folgenden Rechtsbegehren:

1. *Die Verfügung vom 18. November 2020 betreffend Handänderungssteuern (selbstgenutztes Wohneigentum) sei aufzuheben.*
2. *Die Bezugsfrist sei im Sinne von Art. 43 Abs. 2 VRPG wiederherzustellen.*
3. *Das Gesuch vom 26. Oktober 2020 der Beschwerdeführer für die Erstreckung der Frist für die Stundung der Handänderungssteuer um ein Jahr sei zu genehmigen.*
4. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.*

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 18. Januar 2021 beantragt das Grundbuchamt, die Beschwerde sei unter Kostenfolge vollumfänglich abzuweisen.

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 26. März 2021 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 angefochtene 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 18. November 2020. Damit wurde einerseits das Gesuch der Beschwerdeführenden vom 26. Oktober 2020 um Fristerstreckung und andererseits deren Gesuch vom 1. Oktober 2018 um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen. Gleichzeitig wurde die Stundungsverfügung des Grundbuchamts vom 24. April 2019 aufgehoben und B. und E._____ die Handänderungssteuern im Betrag von Fr. 7'200.00 zuzüglich Zins und Gebühren zur Bezahlung auferlegt.

3.2 Die Beschwerdeführenden bringen zur Begründung vor, es sei unbestritten, dass das Gesuch um Fristerstreckung 25 Tage nach Ablauf der Einzugsfrist eingereicht worden sei. Aufgrund der epidemiologischen Lage seien die Bauarbeiten stark beeinträchtigt worden. Der Bauverzug habe zu einer starken Belastung der Beschwerdeführenden geführt. In dieser Situation sei die Frist, welche so nicht präsent gewesen sei, verpasst worden. Die Beschwerdeführenden seien davon ausgegangen, dass eine Fristerstreckung noch bis zum Ablauf der vier Jahre (zwei Jahre Einzugsfrist und zwei Jahre Nutzungsfrist) möglich sei. Die Einzugsfrist sei auch bei einem normalen Bauablauf kaum einhaltbar. Die Beschwerdeführer seien sodann irrtümlich davon ausgegangen, dass für die Berechnung der Einzugsfrist erst das Datum des Erwerbs eines weiteren Landstreifens, welcher am 8. August 2019 ins Grundbuch eingetragen wurde, ausschlaggebend sei.

3.3 In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 18. Januar 2021 führt das Grundbuchamt entsprechend der Begründung in der angefochtenen Verfügung aus, dass die Beschwerdeführenden am 1. Oktober 2018 Eigentum am unüberbauten Grundstück C._____-GbbL Nr. 1000 erworben hätten, so dass sie innert zwei Jahren ab diesem Datum - somit bis zum 1. Oktober 2020 – Wohnsitz begründen oder aber ein Gesuch um Verlängerung der Frist hätten einreichen müssen. Ihr Gesuch vom 26. Oktober 2020 sei nach Verstreichen von mehr als zwei Jahren ab dem Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks eingegangen und damit zu spät erfolgt. Da die Eigentümer innert der vierjährigen Stundungsfrist die gesetzlich geforderte zweijährige Nutzung als Hauptwohnsitz nicht mehr erfüllen könnten, könne keine nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer erfolgen.

4.

4.1 Nach Art. 11b Abs. 2 Satz 3 HG kann um Erstreckung der Einzugsfrist ersucht werden. Die Stundung der Handänderungssteuer verlängert sich um die Dauer einer allfälligen Erstreckung (Art. 17 Abs. 2 HG). Eine direkte Erstreckung der Stundungsfrist sieht das Gesetz indes nicht vor.

Das HG sagt nichts darüber aus, bis wann ein Gesuch um Fristerstreckung nach Art. 11 Abs. 2 HG beim Grundbuchamt eingereicht werden muss. Nach Art. 26 Abs. 1 HG richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des VRPG, soweit das Handänderungssteuergesetz nichts Abweichendes bestimmt. Da es sich bei der Einzugsfrist um eine gesetzliche Frist handelt, die jedoch verlängert werden kann, ist auch dem VRPG nichts über den Zeitpunkt der Einreichung des Gesuches zu entnehmen. Das VRPG legt nur fest, dass gesetzliche Fristen nicht erstreckt werden können (Art. 43 Abs. 1 VRPG). Art. 11b Abs. 2 Satz 3 HG weicht indessen von diesem Grundsatz ab.

Gemäss Art. 43 Abs. 1 VRPG können aber behördlich angesetzte Fristen erstreckt werden, wenn vor Ablauf der Frist darum ersucht wird. Diese Voraussetzung muss auch für gesetzliche Fristen gelten, die erstreckt werden können. Es kann nicht dem gesetzgeberischen Willen entsprechen, dass für die ausnahmsweise mögliche Erstreckung von gesetzlichen Fristen geringere Anforderungen gestellt werden als für behördlich festgelegte Fristen, die generell erstreckt werden können.

4.4 Bei Unverschulden besteht die Möglichkeit, eine verpasste (gesetzliche oder behördliche) Frist wiederherzustellen (Art. 43 Abs. 2 VRPG; MICHEL DAUM in: Herzog/Daum (Hrsg.), Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Auflage 2020, Art. 43 N. 10). Sogenannte entschuldbare Gründe, bei denen von einem Unverschulden ausgegangen werden kann, liegen dann vor, wenn die Frist aus hinreichenden, objektiven oder subjektiven Gründen nicht eingehalten und der säumigen Person auch keine Nachlässigkeit vorgeworfen werden kann. Die Partei oder ihr Vertreter muss ohne Verschulden am Handeln innert Frist gehindert gewesen sein. Es gilt mithin ein strenger Massstab. Danach schliesst jedes Verschulden die Wiederherstellung aus, selbst wenn dies im Einzelfall zu Härten führen kann. Nicht jeder Grund kommt in Betracht, sondern nur solche von einigem Gewicht. So rechtfertigen organisatorische Unzulänglichkeiten, Arbeitsüberlastung, Ferienabwesenheiten oder Unkenntnis der gesetzlichen Vorschriften noch keine Wiederherstellung. Hingegen sind schwere Erkrankung, höhere Gewalt, plötzlich eintretenden Handlungsunfähigkeit, unerwarteter Tod naher Angehöriger, unvorhersehbarer Ausfall von Kanzleipersonal und nicht innert nützlicher Frist überwindbare Verkehrshindernisse anerkannte Gründe (MICHEL DAUM, a.a.O.; Art. 43 N. 15, mit Hinweisen).

Die von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Ausführungen, weshalb sie das Gesuch um Fristerstreckung erst nach Ablauf der gesetzlichen Einzugsfrist eingereicht haben, stellen keine Gründe dar, welche eine Wiederherstellung der verpassten Frist rechtfertigen würden. Die andauernde Pandemie und die daraus resultierende persönliche Situation der Beschwerdeführenden sind weder als höhere Gewalt noch als schwere Erkrankung im Sinne von Art. 43 Abs. 2 VRPG zu betrachten. Aus dem Umstand, dass die Beschwerdeführenden davon ausgegangen sind, eine Fristerstreckung sei noch bis zum Ablauf der vierjährigen Stundungsfrist möglich, vermögen sie ebenfalls nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, ist doch eine direkte Erstreckung dieser Frist nicht vorgesehen (vgl. E. 4.3 hiavor). Schliesslich ist nicht nach-

vollziehbar, warum der nachträgliche Zukauf eines Landstreifens und dessen Vereinigung mit dem Grundstück C. _____-Gbbl. Nr. 1000 eine neue Einzugsfrist auslösen sollte.

4.5 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht das Gesuch um Fristerstreckung der Beschwerdeführenden vom 26. Oktober 2020 abgewiesen hat. Da die Beschwerdeführenden innerhalb der vierjährigen Stundungsdauer die gesetzlich geforderte zweijährige Nutzung als Hauptwohnsitz nicht mehr erfüllen können, durfte die Vorinstanz gleichzeitig das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abweisen und den Beschwerdeführenden die Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 7'200.00 zuzüglich Zins und Gebühren zur Bezahlung auferlegen.

Die Beschwerde ist als unbegründet vollumfänglich 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. 1'500.00 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.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz in der Höhe von pauschal Fr. 1'500.00 werden B. und E. _____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.