



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: 2021.DIJ.1922

Beschwerdeentscheid vom 07. Mai 2021

Handänderungssteuer – Selbstgenutztes Wohneigentum

Die nachträgliche Steuerbefreiung soll nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers nur denjenigen Erwerberinnen und Erwerbern gewährt werden, die das erworbene Grundstück selbst bewohnen (E. 4.2).

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

Selon la volonté manifeste du législateur, l'exonération fiscale a posteriori ne doit être accordée qu'aux acquéreurs qui occupent eux-mêmes l'immeuble acquis (c. 4.2).

Sachverhalt

A.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 10. Juli 2017 erwerben B._____ die Grundstücke C._____ - Gbbl. Nrn. 1000 und 2000. Dabei handelt es sich um eine 3½-Zimmer-Wohnung im 2. OG mitte (Stockwerkeinheit mit Nebenräumen) im Gebäude D._____ in C._____ und einen Autoeinstellplatz. Die grundsätzlich geschuldete Handänderungssteuer von Fr. 10'466.– stundet das Grundbuchamt A._____ (im Folgenden: Grundbuchamt) mit Verfügung vom 1. November 2017 für die Dauer von 3 Jahren.

Für die gestundete Handänderungssteuer ist ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen worden.

B.

Am 9. Mai 2020 reichen B. _____ dem Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie je eine Hauptwohnsitzbestätigung der Gemeinde C. _____ vom 5. Mai 2020 ein. Gemäss den Hauptwohnsitzbestätigungen wohnen B. _____ seit dem 11. Oktober 2016 bzw. 2. November 2010 im Parterre des Gebäudes D. _____ in C. _____.

Das Grundbuchamt fordert mit Schreiben vom 18. September 2020 B. _____ auf darzulegen, welche Wohnung (in welchem Geschoss) sie bewohnen. Mit Email vom 9. November 2020 erklären sie, dass sie in den letzten Jahren am D. _____ in C. _____ gewohnt haben, allerdings im Parterre und nicht in der auf sie eingetragenen Wohnung im OG. Die Eltern des Ehegatten hätten die Wohnung im Parterre schon vor Jahren gekauft und er selber habe seither immer dort gewohnt. Später hätten sie (B. _____) die Wohnung im OG gekauft, seien aber mit ihren Kindern im Parterre geblieben, während seine Eltern ins OG gezogen seien. Somit hätten sie de facto mit seinen Eltern die Wohnung getauscht.

Mit Verfügungen vom 22. Februar 2021 hebt das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 1. November 2017 auf und weist das Gesuch vom 29. August 2017 um nachträgliche Steuerbefreiung ab. Es auferlegt B. _____ die gestundete Handänderungssteuer inkl. Zins und Gebühren zur Bezahlung.

C.

Gegen die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 22. Februar 2021 erheben die B. _____ am 2. März 2021 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Sie beantragen darin sinngemäss die Aufhebung der angefochtenen Verfügungen und die Befreiung von der gestundeten Handänderungssteuer.

In seiner Vernehmlassung vom 23. März 2021 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge.

In ihrer Stellungnahme vom 6. April 2021 halten die Beschwerdeführenden an ihrer Beschwerde fest.

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 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 Verfügungen des Grundbuchamtes vom 22. Februar 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 angefochtenen Verfügungen 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 sind vorliegend die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 22. Februar 2021, mit welchen das Gesuch vom 29. August 2017 um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und die Stundungsverfügung vom 1. November 2017 aufgehoben wurde. Zur Begründung gibt das Grundbuchamt an, die Beschwerdeführenden hätten während der gesetzlichen Frist ihren Hauptwohnsitz nicht in der betroffenen Wohneinheit begründet. Massgebend sei die ausschliessliche Nutzung desjenigen Grundeigentums, für welches die Steuerbefreiung geltend gemacht werde, zu Wohnzwecken durch die Erwerberin oder den

Erwerber. Der Umstand, dass die Beschwerdeführenden seit Jahren in demselben Gebäude (aber in einer anderen Wohnung) Wohnsitz hätten, vermöge an der Nichterfüllung der gesetzlich vorgeschriebenen Selbstbenutzung nichts zu ändern.

3.2 Die Beschwerdeführenden legen ihrer Beschwerde Hauptwohnsitzbestätigungen der Gemeinde C._____ vom 8. März 2021 bei, wonach sie am D._____ im 2. Stock wohnten. In diesen Bestätigungen wird unter Bemerkungen ausgeführt: «Bis am 09.07.2017 im Parterre (D._____) wohnhaft. Ab 10.07.2017 im 2. Stock (EWID 8) gem. vorliegender Bescheinigung wohnhaft.».

Das Grundbuchamt weist in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 23. März 2021 darauf hin, dass das Vorbringen der Beschwerdeführenden, doch seit dem 10. Juli 2017 in der Wohnung im 2. OG, für welche die Stundung gewährt wurde, Wohnsitz zu haben, in direktem Widerspruch zu ihren früheren Aussagen stehen würden. Aus dem Einwohnermelderegister GERES sei zu entnehmen, dass eine Korrektur entsprechend den neu eingereichten Hauptwohnsitzbestätigungen am 8. März 2021 erfolgt sei, also am Tag der Ausstellung der Bescheinigungen. Irgendwelche Gründe für die Korrektur seien nicht ersichtlich.

Die Beschwerdeführenden führen in ihrer Stellungnahme vom 6. April 2021 folgendes aus: «Wie bereits schriftlich mitgeteilt, wohnen wir von Beginn an im D._____ in C._____ in der Parterrewohnung und mein Vater wohnt im 2. OG, während die Eigentumsverhältnisse unterschiedlich sind, d.h. die Wohnung im Parterre gehört meinem Vater und die Wohnung im 2. OG gehört mir. Diese Wohnungen wurden rechtlich weder getauscht noch verschenkt. »

Demnach ist erstellt, dass die Beschwerdeführenden während der Stundungsfrist durchgängig im Parterre des Gebäudes D._____ in C._____ und nicht in der Wohnung im 2. OG wohnhaft waren.

4.

4.1 Die Beschwerdeführenden machen sinngemäss geltend, das Grundbuchamt beziehe die Verwandtschaftsverhältnisse der Beschwerdeführenden und der anderen Wohnpartei in seiner Beurteilung kaum mit ein. Die Idee der Bewohnung der Parterrewohnung und der Wohnung im 2. OG sei damals gewesen, einen administrativen Gang zu umgehen, weil das Verwandtschaftsverhältnis massgebend gewesen sei, und sie davon ausgegangen seien, dass diese mit der Handänderungssteuer im Einklang stehe. Sie seien familiär sehr verbunden und hätten jahrelang zusammen in der Parterrewohnung gelebt, so seien sie auch heute noch finanziell und auch persönlich eng zusammen. Sie und die Kinder spazierten tagsüber offen von der Wohnung im Parterre zur Wohnung im 2. OG und umgekehrt. Deshalb sähen sie keinen Sinn darin, ein solches Wohnverhältnis mit einer Handänderungssteuer zu belasten, da die Wohnungen und Familien im gleichen Objekt seien. Gemäss Art. 12 HG falle keine Handänderungssteuer an, wenn Gesamteigentum in Miteigentum umgewandelt werde oder wenn eine Wohnung an einen Ehepartner oder Nachkommen verkauft werde. Es sei nicht einzusehen, weshalb eine Handänderungssteuer anfallen solle, wenn Vater und Sohn im gleichen Objekt die Wohnung jeweils dem anderen nur zum Wohnen überlasse, ohne das Eigentum zu übertragen.

4.2 Wie bereits ausgeführt muss das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dienen und von dieser oder diesem während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, *persönlich und ausschliesslich* zum Wohnzweck genutzt wird (Art. 11b Abs. 1 HG).

Der 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 (Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013/3, Beilage 17) sieht in den Erläuterungen zu Art. 11b Abs. 1 HG ausdrücklich vor, dass die Erwerberin oder der Erwerber das Grundstück als Wohneigentum selbst nutzen muss. Der Sinn und Zweck der Bestimmung ist die Förderung des selbstbewohnten Wohneigentums. Die nachträgliche Steuerbefreiung soll nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers nur denjenigen Erwerberinnen und Erwerbern gewährt werden, die das erworbene Grundstück vollumfänglich selbst bewohnen.

Die Beschwerdeführenden haben demgegenüber das erworbene Grundstück, die im 2. OG gelegene Wohnung, nicht selber bewohnt, sondern nach eigenen Angaben dem Vater des Beschwerdeführers zur Bewohnung überlassen. Damit sind die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung nach Art. 11b Abs. 1 HG nicht erfüllt. Das Grundbuchamt hat somit zu Recht mit Verfügungen vom 22. Februar 2021 das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und den Beschwerdeführenden die bisher gestundete Handänderungssteuer (inkl. Zins und Gebühr) zur Bezahlung auferlegt.

Die Beschwerdeführenden können auch aus dem Hinweis auf die Ausnahmen von der Steuerpflicht gemäss Art. 12 Abs. 1 Bst. c und d HG nichts zu ihren Gunsten ableiten. Beim Institut der nachträglichen Steuerbefreiung (Art. 11b f. HG) handelt es sich gerade nicht um eine Ausnahme von der Steuerpflicht. Die Steuerbefreiung ist vielmehr an ein bestimmtes Verhalten der Erwerberin oder des Erwerbers geknüpft, welches diese während einer bestimmten Dauer nach dem Erwerb eines Grundstücks einhalten müssen.

4.3 Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist 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. 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 Höhe von pauschal Fr. 2'000.– werden B. _____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.