



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.2995

Beschwerdeentscheid vom 9. September 2021

Handänderungssteuer – Selbstgenutztes Wohneigentum

Die ausschliessliche Wohnnutzung gemäss Art. 11b Abs. 1 HG schliesst jede andere Art der Benutzung der Liegenschaft aus. Bereits bei Deckungsgleichheit zwischen der Liegenschaft und der Domiziladresse einer GmbH liegt keine ausschliessliche Wohnnutzung mehr vor (E. 4.3).

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

L'utilisation exclusive à des fins d'habitation prévue par l'article 11b, alinéa 1 LIMu est inconciliable avec tout autre type d'utilisation. Lorsqu'un immeuble tient à la fois lieu de logement et d'adresse domiciliaire d'une société à responsabilité limitée, il n'est plus utilisé exclusivement à ces fins (c. 4.3).

Sachverhalt

A.

Mit Kaufvertrag vom 26. Februar 2018 erwarben die Eheleute A._____ als einfache Gesellschaft das Grundstück G._____-Gbbl. Nr. 1000 zu Gesamteigentum. Mit Gesuch vom 28. Februar 2018 ersuchten sie beim zuständigen Grundbuchamt C._____ (nachfolgend: Grundbuchamt) um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum im Betrage von Fr. 14'400.00. Mit Verfügung vom 27. April 2018 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer in der beantragten Höhe für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Am 13. Januar 2021 reichten die Eheleute A._____ dem Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie je eine Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde G._____ vom 12. Januar 2021 ein.

Das Grundbuchamt forderte A._____ mit Schreiben vom 17. Februar 2021 auf, zum Umstand Stellung zu nehmen, dass an der Adresse des Grundstücks G._____ Gbbl.-Nr. 1000 zwei juristische Personen ihr Domizil verzeichneten. Damit liege gemäss ständiger Praxis der Grundbuchämter des Kantons Bern keine ausschliessliche Wohnnutzung vor, womit die gesetzlichen Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt seien. Mit Schreiben vom 4. März 2021 teilen A._____ dem Grundbuchamt mit, dass die beiden Gesellschaften keine operativen Tätigkeiten hätten und weder Mieten noch andere Entschädigungen an die Grundeigentümer zahlen würden. Die Liegenschaft würde nicht zu Geschäftszwecken genutzt.

Mit Verfügung vom 26. März 2021 wies das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung vom 18. Januar 2021 (recte: 28. Februar 2018) ab und hob die Stundungsverfügung vom 27. April 2018 auf. Es auferlegte A._____ die gestundete Handänderungssteuer inkl. Zins und Gebühren zur Bezahlung.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 26. März 2021 erheben A._____ am 22. April 2021 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Sie beantragen darin die Aufhebung der angefochtenen Verfügung und die nachträgliche Befreiung von den Handänderungssteuern.

In seiner Vernehmlassung vom 26. Mai 2021 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge. Die Beschwerdeführenden halten in ihrer Stellungnahme vom 21. Juni 2021 an ihren Beschwerdeanträgen 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 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.

Angefochten ist vorliegend die Verfügung des Grundbuchamtes vom 26. März 2021, mit welcher das Gesuch vom 28. Februar 2018 um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und die Stundungsverfügung vom 27. April 2018 aufgehoben wurde. Zur Begründung gibt das Grundbuchamt an, dass die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt seien, da die von Art. 11b Abs. 1 geforderte ausschliessliche Wohnnutzung nicht gegeben sei. Bereits aufgrund der Deckungsgleichheit zwi-

schen der erworbenen Liegenschaft und der Domizil- und Postzustelladresse der Z._____ GmbH resp. der Y._____ GmbH liege keine ausschliessliche Wohnnutzung vor.

Unbestritten ist, dass sich die Domiziladressen der Z._____ GmbH (UID: CHE-257.126.645) und der Y._____ GmbH (UID: CHE-460.163.004) gemäss Einträgen im Handelsregister an der E._____ 10 in F._____ und somit auf dem Grundstück G._____ Gbbl.-Nr. 1000 befinden. Strittig ist hingegen, ob eine Domiziladresse auf dem erworbenen Grundstück der ausschliesslichen Nutzung dieses Grundstücks zum Wohnzweck und damit den Voraussetzungen der Steuerbefreiung entgegensteht.

4.

4.1 Die Beschwerdeführenden machen sinngemäss geltend, die erworbene Liegenschaft diene ausschliesslich ihrem persönlichen Wohnzweck, womit die Voraussetzungen für eine nachträgliche Steuerbefreiung erfüllt seien. Die beiden an derselben Adresse domizilierten Holdinggesellschaften bezweckten lediglich das Halten der Aktien der X._____ AG. Diese übten als reine Finanzholdings keine Geschäftstätigkeiten aus und hätten an dieser Adresse weder Büros, Infrastruktur noch sonstige Gegenstände. Dementsprechend bezahlten die Holdinggesellschaften weder Miete noch andere Entschädigungen an die Beschwerdeführenden.

4.2 Der Sinngehalt einer Norm ist durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung ist der Wortlaut. Vom Wortlaut kann abgewichen werden, wenn aufgrund der weiteren Auslegungselemente triftige Gründe für die Annahme bestehen, dass er nicht den wahren Sinn der Vorschrift wiedergibt (zur Auslegungsmethodik statt vieler BVR 2013 S. 151 E. 3.3, 2013 S. 173 E. 4.3, 2012 S. 401 E. 3.3, 2011 S. 183 E. 4.3.1 je mit Hinweisen).

Der Wortlaut von Art. 11b Abs. 1 HG lautet wie folgt: «Die gestundete Steuer gemäss Artikel 11a Absatz 1 wird nicht erhoben, wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient. Ein Hauptwohnsitz ist von der Erwerberin oder vom Erwerber während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck zu nutzen».

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 zweier Jahre ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt werden muss. Gemäss dem Gesetzeswortlaut ist eine Steuerbefreiung somit ausgeschlossen, wenn die Liegenschaft etwas anderem als dem Wohnzweck der Erwerberin oder des Erwerbers dient.

Nichts Anderes ist auch dem Vortrag der vorbereitenden Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 zu entnehmen. Aus diesem geht hervor, 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 selber nutzt (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).

4.3 Vorliegend befindet sich das Rechtsdomizil sowohl der Y._____ GmbH als auch der Z._____ GmbH gemäss Handelsregistereinträgen an der E._____ 10 in F._____ und damit an der Adresse der Liegenschaft G._____ -GbbL Nr. 1000. Bereits aufgrund der Deckungsgleichheit zwischen der erworbenen Liegenschaft mit der Rechtsdomiziladresse der Y._____ GmbH und der Z._____ GmbH liegt keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinne von Art. 11b Abs. 1 letzter Satz HG vor. Entgegen der Vorbringen der Beschwerdeführenden impliziert die Domiziladresse eine – wenn auch nur geringe – Geschäftstätigkeit auf dem strittigen Grundstück. Eine solche wird auch durch die eingereichten Jahresrechnungen 2019, welche durch die W._____ AG erstellt wurden, bestätigt, welche einen bestimmten Verwaltungsaufwand ausweisen. Der Zweck der beiden Gesellschaften wird gemäss Handelsregistereinträgen sodann mit dem Erwerb und der Verwaltung von Beteiligungen im In- und Ausland umschrieben. Damit gehört die Vermögensverwaltung gerade zu den geschäftlichen Tätigkeiten der Gesellschaften. Dies erfordert zumindest Kontakte der Gesellschaften mit Behörden (z.B. Steuerverwaltung) und Finanzinstituten, welche ebenfalls geschäftliche Tätigkeiten darstellen. Zudem ist aufgrund von Art. 117 Abs. 2 der Handelsregisterverordnung vom 17. Oktober 2007 (HRegV; SR 221.411) 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 (vgl. CLEMENS MEISTERHANS/MICHAEL GWELESSIANI, Praxiskommentar zur Handelsregisterverordnung, 4. Aufl. 2021, Art. 117 N. 496). Der Gesetzgeber des Kantons Bern wollte jedoch nur die ausschliessliche Wohnnutzung steuerlich begünstigen und keine Mischnutzung. Die Voraussetzungen gemäss Art. 11b Abs. 1 HG sind daher vorliegend nicht erfüllt.

Die Ansicht der Vorinstanz, dass eine Domiziladresse auf dem erworbenen Grundstück der ausschliesslichen Wohnnutzung des Grundstücks entgegensteht, entspricht demnach dem Willen des Gesetzgebers. Es liegt folglich kein überspitzter Formalismus vor.

Das Grundbuchamt hat somit zu Recht mit Verfügung vom 26. März 2021 das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und den Beschwerdeführenden die bisher gestundete Handänderungssteuer (inkl. Zins und Gebühr) zur Bezahlung auferlegt. 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 A. _____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.