



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.6193

Beschwerdeentscheid vom 9. Januar 2023

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Verpasst eine gesuchstellende Person die Frist für den Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung, fällt die Stundung automatisch dahin. Ungenügende Begründung der Beschwerde. Keine Wiederherstellung der Frist.

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

Si une personne requérante rate le délai imparti pour démontrer qu'elle remplit les conditions d'exonération, le sursis devient inéluctablement caduc. Recours insuffisamment motivé, pas de restitution du délai.

Sachverhalt

A.

A._____ erwarb mit Kaufvertrag vom 24. Mai 2017 die Stockwerkeinheiten Gbbl. Nrn. 100-1 und 1000-1. Die Grundbuchanmeldung erfolgte am 4. Juli 2017. Zugleich stellte sie ein Gesuch um Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum und nachträgliche Steuerbefreiung.

Gestützt auf die eingereichte Selbstdeklaration veranlagte das Grundbuchamt, mit Verfügung vom 8. August 2017 die Handänderungssteuer auf Fr. 10'872.– und stundete diese gleichzeitig für die Dauer von vier Jahren ab dem Datum der Grundbuchanmeldung.

B.

Mit Verfügung vom 10. August 2021 hob das Grundbuchamt die Stundung auf und wies das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab. Zugleich auferlegte es A._____ die gestundete Handänderungssteuer mit Zins und Gebühren im Gesamtbetrag von Fr. 12'509.25 zur Bezahlung.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 10. August 2021 erhob A. _____ am 7. September 2021 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Sie beantragt, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben, eventuell sei die Frist für das Einreichen der Unterlagen zu verlängern und subeventuell sei die verpasste Frist wiederherzustellen. Mit der Beschwerde reichte die Beschwerdeführerin das unterzeichnete GB-Formular 2b sowie eine Hauptwohnsitzbestätigung ein.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 30. Dezember 2021 beantragt das Grundbuchamt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Von der Gelegenheit, dazu schriftlich Stellung zu nehmen, hat die Beschwerdeführerin keinen Gebrauch gemacht.

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 Beschwerde gegen die angefochtene Verfügung des Grundbuchamtes zuständig.

1.2 Zur Beschwerdeführung ist 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 Beschwerdeführerin ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

2.

2.1 Angefochten ist vorliegend die Verfügung des Grundbuchamtes vom 10. August 2021, mit der das Grundbuchamt die Stundung der Handänderungssteuer aufgehoben und der Beschwerdeführerin die gestundete Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren, insgesamt ausmachend Fr. 12'509.25, zur Bezahlung auferlegt hat. Zur Begründung führte das Grundbuchamt darin aus, die Beschwerdeführerin habe den Nachweis, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind, vor Ablauf der Stundungsfrist nicht erbracht.

2.2 Die Beschwerdeführerin beantragt, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben, eventuell sei die Frist für das Einreichen der Unterlagen zu verlängern und subeventuell sei die verpasste Frist wiederherzustellen. Zur Begründung bringt sie vor, aufgrund von Corona habe sie ihre Arbeitsstelle verloren. Der damit verbundene administrative Aufwand sei für sie wegen ungenügender Deutschkenntnisse sehr anspruchsvoll gewesen. Ausserdem habe sie ihr Bein gebrochen, was zusätzlichen Aufwand verursacht

habe. Sie sei immobil gewesen und habe vorübergehend bei einem Kollegen gewohnt. Dieser habe zwar ihren Briefkasten geleert, sie habe aber trotzdem nicht alles erfasst. Überdies habe sie die Corona-Impfungen schlecht vertragen und ihre Familie, die in den Niederlanden lebe, habe ihr nicht helfen können. Sie habe beim Grundbuchamt angerufen und ihr sei erklärt worden, welche Formulare sie einreichen müsse. Leider sei sie zu spät gewesen. Sie sei davon ausgegangen, dass die Frist verlängert werde, und habe sie nicht absichtlich verpasst.

2.3 Das Grundbuchamt hält dem entgegen, die Erwerberin oder der Erwerber sei verpflichtet, dem Grundbuchamt das Vorliegen der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung unaufgefordert nachzuweisen. Selbst bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nach Art. 11b HG könne die nachträgliche Steuerbefreiung nicht gewährt werden, wenn die Beweismittel zu spät eingereicht würden. Die Frist könne nicht erstreckt werden. Damit seien der Umstand der Arbeitslosigkeit, insbesondere die Aufwendungen für das RAV, sowie die gesundheitlichen Probleme der Beschwerdeführerin für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht relevant. Die Beschwerdeführerin ersuche um Wiederherstellung der Stundungsfrist. Zur Behandlung eines förmlichen Wiederherstellungsgesuchs sei das Grundbuchamt zuständig. Um das Verfahren zu vereinfachen, habe es der Beschwerdeführerin die Möglichkeit eingeräumt, ihr Unverschulden darzulegen und mit sachdienlichen Unterlagen zu belegen. Innerhalb der gewährten Frist habe es die Beschwerdeführerin unterlassen, sich vernehmen zu lassen. Sie müsse daher die Folgen der Beweislosigkeit tragen. Es stelle die Abweisung des Gesuchs um Wiederherstellung in Aussicht.

3.

3.1 Parteieingaben müssen einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen (Art. 32 Abs. 2 VRPG). An die Begründung werden praxisgemäss keine hohen Anforderungen gestellt, obwohl sie ebenfalls zu den wesentlichen Elementen einer Parteieingabe gehört (BVR 2002 S. 426 E. 3a). Es reicht aus, wenn aus einem Rechtsmittel ersichtlich ist, inwiefern (in welchen Punkten) und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Begründung der Eingabe braucht nicht zuzutreffen; sie muss aber sachbezogen sein (vgl. für das bundesgerichtliche Verfahren BGE 134 I 303 E. 1.3, 131 II 470 E. 1.3, 131 II 449 E. 1.3). Es genügt nicht, bloss zu behaupten, der angefochtene Entscheid sei falsch. Die Begründung muss sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und sinngemäss darauf schliessen lassen, weshalb dieser unrichtig sein soll, d.h. welche Rechtsnormen oder Grundsätze der Ermessensausübung nach Auffassung der opponierenden Partei verletzt oder inwiefern Sachverhaltselemente unrichtig oder unvollständig festgestellt worden sind (vgl. BGE 130 I 312 E. 1.3.1 [Pra 95/2006 Nr. 37]; zum Ganzen BVR 2006 S. 470 E. 2.4; VGE 21091 vom 21.5.2001, in NStP 2001 S. 43 E. 2a). Es ist mit anderen Worten darzulegen, inwiefern ein Beschwerdegund nach Art. 66 bzw. 80 VRPG erfüllt sein soll (vgl. BVR 1993 S. 394 E. 1b; MICHEL DAUM, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020., Art. 32 N. 22).

3.2 Der als Beschwerde bezeichneten Eingabe vom 7. August 2021 ist zwar zu entnehmen, dass die Beschwerdeführerin wegen Arbeitslosigkeit und gesundheitlichen Problemen den Nachweis für das Vorliegen der Voraussetzungen nach Art. 11b HG nicht rechtzeitig eingereicht hat. Die Beschwerdeführerin reichte zudem bei der DIJ das ausgefüllte GB-Formular 2b sowie die Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde B. _____ vom 26. Juli 2021 (GB-Formular 2c) ein. Daraus ergibt sich aber weder direkt noch sinngemäss, inwiefern und weshalb die Verfügung des Grundbuchamtes vom 10. August 2021 beanstandet wird. Auch von Laien wird mithin erwartet, dass sie dartun, inwiefern und aus welchen Gründen sie dem angefochtenen Entscheid nicht zustimmen können (BVR 2006 S. 470 E. 2.4.3; MICHEL DAUM, a.a.O., Art. 32 N. 11). Demnach fehlt es der Beschwerde vom 7. September 2021 an einer sachbezogenen Begründung, weshalb sie die Mindestanforderung von Art. 32 VRPG nicht erfüllt. Auf die Beschwerde ist folglich mangels einer rechtsgenügenden Begründung nicht einzutreten.

4.

4.1 Die Beschwerdeführerin ersucht auch um die Wiederherstellung der Stundungsfrist. Eine Frist kann wiederhergestellt werden, wenn eine Partei oder ihre Vertreterin bzw. ihr Vertreter durch einen anderen Grund als die mangelhafte Eröffnung unverschuldeterweise abgehalten worden ist, fristgerecht zu handeln, sofern die Partei unter Angabe des Grundes innert 30 Tagen nach Wegfall des Hindernisses darum ersucht und die versäumte Rechtshandlung nachholt (Art. 43 Abs. 2 VRPG). Eine versäumte Frist kann nur wiederhergestellt werden, wenn die säumige Person aus hinreichenden, objektiven oder subjektiven Gründen davon abgehalten worden ist, fristgerecht zu handeln oder eine Vertretung zu bestellen und wenn ihr auch keine Nachlässigkeit vorzuwerfen ist. Es muss sich um Gründe von einigem Gewicht handeln, z.B. schwere Erkrankung oder Unfall, höhere Gewalt, plötzlich eintretende Handlungsunfähigkeit, unerwarteter Tod naher Angehöriger (vgl. Art. 43 Abs. 2 VRPG; BVR 2014 S. 130 E. 3.2.1; vgl. MICHEL DAUM, a.a.O., Art. 43 N. 14). Zur Behandlung eines förmlichen Wiederherstellungsgesuchs ist erstinstanzlich das Grundbuchamt zuständig. Über das Gesuch um Wiederherstellung der Stundungsfrist ist daher grundsätzlich nicht im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu befinden.

4.2 Der Entscheid in der Sache ist ebenso wie das Verfahren grundsätzlich auf den Streitgegenstand begrenzt. Dieser bezeichnet im Beschwerdeverfahren den Umfang, in dem das mit der angefochtenen Verfügung geregelte Rechtsverhältnis umstritten ist. Zur Bestimmung des Streitgegenstands ist somit von der angefochtenen Verfügung bzw. vom angefochtenen Entscheid, dem sog. Anfechtungsobjekt, auszugehen. Dieses gibt den Rahmen des Streitgegenstands vor, der nicht über das hinausgehen kann, was die Vorinstanz geregelt hat oder hätte regeln sollen, welche wiederum nur das von der verfügenden Behörde Angeordnete prüfen darf (BVR 2011 S. 391 E. 2.1 mit Hinweisen). Dieser Grundsatz gilt indes nicht ausnahmslos. Namentlich kann das Beschwerdeverfahren aus Gründen der Prozessökonomie ausnahmsweise auf eine ausserhalb des Anfechtungsobjekts, d. h. auf eine ausserhalb des durch die Verfügung bestimmten Rechtsverhältnisses liegende spruchreife Frage ausgedehnt werden, wenn diese mit dem bisherigen Streitgegenstand derart eng zusammenhängt, dass von einer Tatbestands Gesamtheit gesprochen werden kann. Sodann muss sich die Verwaltung mindestens in Form einer Prozessklärung zur Streitfrage geäußert haben (BVR 2017 S. 514 E. 1.2).

Um das Verfahren zu vereinfachen, hat vorliegend das Grundbuchamt während des hängigen Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 25. November 2021 die Möglichkeit eingeräumt, ihr Unverschulden darzulegen und mit sachdienlichen Unterlagen zu belegen. Innerhalb der bis am 6. Dezember 2021 gewährten Frist hat es die Beschwerdeführerin jedoch unterlassen, sich vernehmen zu lassen und entsprechende Beweismittel nachzureichen, weshalb das Grundbuchamt die Abweisung des Gesuchs um Wiederherstellung der Frist in Aussicht gestellt hat (vgl. Beschwerdevernehmlassung vom 30. Dezember 2021, Ziff. 9). Eine Fristwiederherstellung ist somit ausgeschlossen, weshalb es sich rechtfertigt, ausnahmsweise auf das Weiterleiten des Gesuchs der Beschwerdeführerin um Wiederherstellung der Stundungsfrist zur Behandlung durch das Grundbuchamt zu verzichten und es abzuweisen.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegende Beschwerdeführerin 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. 1'000.– festgesetzt. Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Das Gesuch um Wiederherstellung der Stundungsfrist wird abgewiesen.

3.

A._____ hat dem veranlagenden Grundbuchamt die auf den Erwerb des Grundstücks entfallenden Handänderungssteuern in der Höhe von Fr. 12'509.25 zuzüglich 3% Zins seit der Grundbuchanmeldung zu bezahlen. Das bestehende Grundpfandrecht wird nach Bezahlung der Handänderungssteuer gelöscht.

4.

Die Kosten des Verfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz in der Höhe von pauschal Fr. 1'000.– werden A._____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

5.

Parteikosten werden keine gesprochen.