



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: 2022.DIJ.1105

Beschwerdeentscheid vom 20. September 2022

Handänderungssteuer: selbstgenutztes Wohneigentum

- a *Die Einhaltung der Frist nach Art. 17a Abs. 1 HG ist ebenfalls eine Voraussetzung für die Befreiung von der Handänderungssteuer.*
- b *Geht der Nachweis gemäss Art. 17a Abs. 1 HG beim Grundbuchamt nicht innerhalb der Stundungsfrist ein und vermag der Steuerpflichtige das Versenden dieser Dokumente nicht zu beweisen, gilt die Frist im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG als nicht eingehalten und der Anspruch auf Steuerbefreiung erlischt mit dem Fristablauf.*

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

- a *Le respect du délai selon l'article 17a, alinéa 1 LIMu constitue l'une des conditions à remplir pour bénéficier d'une exonération de l'impôt sur les mutations.*
- b *Si la preuve visée à l'article 17a, alinéa 1 LIMu ne parvient pas au bureau du registre foncier avant l'expiration du sursis et que la personne contribuable n'est pas en mesure de prouver l'envoi de ces documents, le délai au sens de l'article 17a, alinéa 1 LIMu est considéré comme non respecté et le droit à l'exonération fiscale s'éteint à l'expiration du délai.*

Sachverhalt

A.

Am 12. Dezember 2018 erwarb A._____ die Liegenschaft B._____ Gbbl. Nr. 179 zu Alleineigentum. In seiner Selbstdeklaration der Handänderungssteuer vom 11. Dezember 2018 führte er als Bemessungsgrundlage einen Betrag von Fr. 385'000.– auf und ersuchte gleichzeitig um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum.

Das Grundbuchamt C._____ (nachfolgend: Grundbuchamt) veranlagte mit Verfügung vom 16. Mai 2019 die Handänderungssteuer auf Fr. 6'930.– und stundete sie im selben Umfang für die Dauer von drei Jahren ab Grundstückerwerb. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2021 wies das Grundbuchamt A._____ darauf hin, dass die Stundungsfrist am 12. Dezember 2021 ablaufen wird. Er wurde deswegen aufgefordert, vor Ablauf der Frist eine Hauptwohnsitzbestätigung der Gemeinde B._____ (Formular 2c) und das Formular betreffend den Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums im Hinblick auf die beantragte nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer (Formular 2b) einzureichen. Beim Grundbuchamt ging innert Frist kein solcher Nachweis ein.

In der Folge hob das Grundbuchamt mit Verfügung vom 12. Januar 2022 die am 16. Mai 2019 verfügte Stundung auf. Zugleich verfügte das Grundbuchamt, dass die bisher gestundete Handänderungssteuer von Fr. 6'930.– sowie ein Zins von Fr. 641.05 und eine Gebühr von Fr. 300.– zu bezahlen seien.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 12. Januar 2022 erhebt A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 8. Februar 2022, Postaufgabe vom 9. Februar 2022, Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) und beantragt sinngemäss die Aufhebung der Verfügung. Der Beschwerde legt er zudem die Veranlagungsverfügung vom 16. Mai 2019 (Formular 2a) und die Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde (EG) B._____ vom 7. Dezember 2021 (Formular 2c) bei.

In der Vernehmlassung vom 3. März 2022 beantragt das Grundbuchamt die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der Verfügung vom 12. Januar 2022.

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 Nach 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), soweit das HG nichts Abweichendes

vorsieht. 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 Verfügung des Grundbuchamtes vom 12. Januar 2022 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). Der Beschwerdeführer war am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

2.

Beim Erwerb eines Grundstückes ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 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 Abs. 1 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 nach 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 im vorliegenden Fall die Verfügung des Grundbuchamtes vom 12. Januar 2022. Darin hebt das Grundbuchamt die Stundung auf und verfügt, dass die Handänderungssteuer von Fr. 6'930.– zuzüglich Zins und Gebühr zu bezahlen sei. Es führt dazu aus, vor Ablauf der Stundungsfrist sei dem Grundbuchamt nachzuweisen, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundungsfrist erfüllt sein werden. Das Grundbuchamt habe den Beschwerdeführer auf den Ablauf dieser Frist aufmerksam gemacht, trotzdem sei kein entsprechender Nachweis rechtzeitig beim Grundbuchamt eingegangen.

3.2 Der Beschwerdeführer bringt vor, dass er am 7. Dezember 2021 von seinem Bankberater daran erinnert worden sei, die Unterlagen für die Handänderungssteuer einzureichen. Er habe beim Grundbuchamt telefonisch nachgefragt, welche Unterlagen zum Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung einzureichen seien. Daraufhin habe er bei der EG B._____ die Hauptwohnsitzbestätigung eingeholt. Am Morgen des 8. Dezember 2021 habe er die Dokumente in den Briefkasten in B._____ geworfen und per A-Post an das Grundbuchamt gesendet.

3.3 Das Grundbuchamt hält dem in seiner Vernehmlassung entgegen, die erforderlichen Nachweise zur Steuerbefreiung seien bis zum Ablauf der Stundungsfrist am 12. Dezember 2021 beim ihm nicht eingegangen. Der Beschwerdeführer könne nicht rechtsgenügend darlegen, dass die nötigen Dokumente im Verlauf vom Dezember 2021 beim Grundbuchamt eingegangen seien. Da die Sendung nicht mit eingeschriebenem Brief erfolgt sei, könne nicht eruiert werden, ob die Sendung effektiv abgeschickt, bei der Post stecken blieb oder an eine falsche Adresse verschickt wurde. Die Eingabe der Hauptwohnsitzbestätigung der EG B._____ vom 7. Dezember 2021 per E-Mail vom 13. Januar 2022 sei verspätet und nach ergangener Verfügung erfolgt. Ausserdem fehle ein umfassender Nachweis, der in seiner Gesamtheit über die blossе Bestätigung des rechtzeitigen Einzugs hinausgehe.

3.4 Nach der allgemeinen Beweislastregel hat grundsätzlich diejenige Partei die Folgen der Beweislosigkeit eines Sachumstands zu tragen, die daraus Vorteile ableitet (vgl. Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]; BGer 2C_58/2017 vom 23. Juni 2017, E. 2.2.2; BVR 2016 S. 5 E. 5.3 mit Hinweisen; MICHEL DAUM, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 18 N. 11).

Wie bereits hiervor in E. 2 erwähnt, hat die Erwerberin oder der Erwerber nach Art. 17a Abs. 1 HG 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. Die oder der Antragstellende ist verpflichtet, dem Grundbuchamt unaufgefordert das Vorliegen der Bedingungen für die Steuerbefreiung mit allen sachdienlichen Unterlagen nachzuweisen. Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen. Verpasst eine gesuchstellende Person die Frist, fällt die Stundung automatisch dahin (vgl. 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 über die Handänderungssteuer [HG], Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013, Beilage 17, Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6).

Damit legt das HG fest, dass die Beweislast im Verfahren betreffend Stundung respektive nachträglicher Steuerbefreiung von der gesuchstellenden Person zu tragen ist. Ihr obliegt der Nachweis für das fristgerechte Einreichen der Unterlagen. Demnach hat der Beschwerdeführer zu beweisen, dass er die Unterlagen zum Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung noch vor Ablauf der Stundungsfrist an das Grundbuchamt gesendet bzw. in einen Briefkasten der schweizerischen Post eingeworfen hat (MICHEL DAUM, a.a.O., Art. 42 N. 7 mit Hinweisen).

3.5 Im vorliegenden Fall wurde die Stundung bis zum 12. Dezember 2021 gewährt. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2021 ist der Beschwerdeführer vom Grundbuchamt auf diesen Umstand aufmerksam gemacht worden. Beim Grundbuchamt sind jedoch bis zum Ablauf der Stundung keine Unterlagen über den Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 17a Abs. 1 HG eingegangen.

Der Beschwerde ist zu entnehmen, dass der Beschwerdeführer am Morgen des 8. Dezember 2021 die Hauptwohnsitzbestätigung sowie ein anderes Formular, welches er bereits beim Erwerb des Grundstücks vom Notar D._____ erhalten habe, in den Briefkasten in B._____ eingeworfen hat. Der Beschwerde hat er die Hauptwohnsitzbestätigung der EG B._____ vom 7. Dezember 2021 (Formular 2c) sowie die Veranlagungsverfügung (Formular 2a) beigelegt, weshalb davon auszugehen ist, dass der Beschwerdeführer mit den Dokumenten, welche er an das Grundbuchamt gesendet haben will, diese bei der DIJ eingereichten Dokumente meint. Laut Hauptwohnsitzbestätigung hat der Beschwerdeführer am 1. April 2019 und somit rechtzeitig seinen Hauptwohnsitz im Grundstück **Nr. 179** begründet. Das Ausstelldatum der Hauptwohnsitzbestätigung vom 7. Dezember 2021 deutet darauf hin, dass diese vom Beschwerdeführer vor Ablauf der Stundungsfrist bei der EG B._____ eingeholt worden ist. Der Beschwerdeführer hat jedoch den Nachweis zu erbringen, dass er diese Dokumente vor Ablauf der Stundungsfrist am 12. Dezember 2021 an das Grundbuchamt gesendet bzw. in einen Briefkasten der schweizerischen Post eingeworfen hat. Dies gelingt ihm vorliegend nicht. Damit wurde der fragliche Nachweis gemäss Art. 17a Abs. 1 HG vor Ablauf der Stundung nicht erbracht.

3.6 Das Einhalten der Frist im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG stellt nebst den in Art. 11b HG erwähnten Voraussetzungen ein eigenes Kriterium für die nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Art. 11a HG dar. Das bedeutet, dass selbst bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nach Art. 11b HG die nachträgliche Steuerbefreiung nicht möglich ist, wenn die Beweismittel zu spät eingereicht werden. Bei der Stundungsfrist gemäss Art. 17 Abs. 2 HG i.V.m. Art. 17a Abs. 1 HG handelt es sich um eine Verwirkungsfrist, nach deren Ablauf eingereichte Nachweise das Grundbuchamt nicht zu berücksichtigen hat (VGE 100.2020.106 vom 26.5.2021 E. 4.2 und 4.5 je mit Hinweisen). Der Nachweis bzw. die Beweismittel gemäss Art. 17a Abs. 1 HG sind beim Grundbuchamt nicht innerhalb der Stundungsfrist eingegangen und der Beschwerdeführer vermag das Versenden dieser Dokumente nicht zu beweisen. Der Beschwerdeführer hat damit die Frist im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG nicht eingehalten und der Anspruch auf Steuerbefreiung ist mit dem Fristablauf erloschen (vgl. VGE 100.2020.106 vom 26.5.2021 E. 4.5).

3.7 Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung vorliegend nicht erfüllt. Die Verfügung des Grundbuchamtes ist somit nicht zu beanstanden (vgl. Art. 17a Abs. 3 HG).

Unter diesen Umständen erübrigt sich eine Prüfung der Frage, ob der Beschwerdeführer die Einzugsfrist eingehalten und das Grundstück danach während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt hat.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist deshalb abzuweisen.

4.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese sind auf pauschal Fr. 1'500.– festzulegen (Art. 19 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung [GebV; BSG 154.21]). 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.– werden A. _____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.