



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.374

Beschwerdeentscheid vom 24. März 2023

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Der Nachweis, dass die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung erfüllt sind, ist vor Ablauf der Stundungsfrist einzureichen. Gesuchstellende Personen sind dazu auch ohne Aufforderung der Behörden verpflichtet (E. 4).

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

Les personnes requérantes sont tenues de démontrer, sans y avoir été invitées par les autorités, qu'elles remplissent les conditions d'une exonération a posteriori de l'impôt, et ce avant l'expiration du sursis (c. 4).

Sachverhalt

A.

A._____ erwarb mit Kaufvertrag vom 5. Oktober 2018 die Grundstücke Gbbl. Nrn. 1000, 1000-10, 1000-20 und 1000-30. Zugleich stellte sie ein Gesuch um Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum und nachträgliche Steuerbefreiung.

Gestützt auf die eingereichte Selbstdекlaration veranlagte das Grundbuchamt mit Verfügung vom 12. April 2019 die Handänderungssteuer auf Fr. 19'170.– und stundete diese im Betrag von Fr. 14'400.– gleichzeitig für die Dauer von drei Jahren ab dem Datum der Grundbuchanmeldung.

B.

Mit Verfügung vom 13. Dezember 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. 16'039.20 zur Bezahlung.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 13. Dezember 2021 erhob A. _____ am 11. Januar 2022 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Sie beantragt, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und ihr sei die nachträgliche Steuerbefreiung zu gewähren. Mit der Beschwerde reichte die Beschwerdeführerin das unterzeichnete GB-Formular 2b sowie eine Hauptwohnsitzbestätigung ein.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 16. Februar 2022 beantragt das Grundbuchamt, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.

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.

Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 4 und Art. 5 HG). Die Steuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt (Art. 16 und Art. 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 Art. 3 HG 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 13. Dezember 2021. Darin hob das Grundbuchamt die Stundung der Handänderungssteuer auf. Der Beschwerdeführerin wurde überdies die gestundete Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren, insgesamt ausmachend Fr. 16'039.20, zur Bezahlung auferlegt. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, die Beschwerdeführerin habe den Nachweis, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind, vor Ablauf der Stundungsfrist nicht erbracht.

3.2 In ihrer Beschwerde bringt die Beschwerdeführerin vor, sie habe den Nachweis, dass die Voraussetzungen der zur nachträglichen Steuerbefreiung erfüllt sind, zwar erst nach Ablauf der Stundungsfrist eingereicht, das Erinnerungsschreiben des Grundbuchamtes habe sie jedoch nicht erhalten. Tatsache sei, dass sie während der Frist von drei Jahren die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung erfüllt habe. Die Einwohnergemeinde B.____ habe bestätigt, dass sie seit dem 10. September 2018 ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz auf dem erworbenen Grundstück habe. Die entsprechenden Beweismittel würden mit der vorliegenden Beschwerde eingereicht. Es verletze Treu und Glauben, wenn wegen der kurzen Fristüberschreitung die gestundete Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren in der Höhe von Fr. 16'039.20 verlangt werde. Sie hätte sich, weil sie einen Neubau bezogen habe, auch auf eine vierjährige Stundungsfrist berufen können, womit der Nachweis rechtzeitig eingereicht gewesen wäre. Es widerspreche dem Willen des Gesetzgebers, wenn die nachträgliche Steuerbefreiung nur wegen Fristen verunmöglicht werde.

3.3 Das Grundbuchamt hält dem entgegen, es sei unbestritten, dass die Beschwerdeführerin bereits bei Vertragsabschluss ihren Wohnsitz an der Adresse des Vertragsobjekts gehabt habe. Auch unbestritten sei, dass die Beschwerdeführerin den Nachweis für die Steuerbefreiung nicht fristgerecht eingereicht habe. Mit Erinnerungsschreiben vom 1. September 2021 sei die Beschwerdeführerin aber auf den

bevorstehenden Fristenablauf und die daraus resultierenden Konsequenzen aufmerksam gemacht worden. Es sei grundsätzlich unerheblich, dass die Beschwerdeführerin geltend mache, sie habe das Erinnerungsschreiben nicht erhalten, weil das Grundbuchamt nicht verpflichtet sei, auf den Ablauf der Stundungsfrist hinzuweisen.

4.

4.1 Die Beschwerdeführerin hat das Wohneigentum am 7. November 2018 (Datum der Grundbuchanmeldung) erworben. Die dreijährige Stundungsfrist ist am 7. November 2021 abgelaufen. Bis dahin hat die Beschwerdeführerin den erforderlichen Nachweis, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind, nicht erbracht, weshalb das Grundbuchamt mit Verfügung vom 13. Dezember 2021 ihr Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen hat.

4.2 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). Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen. Verpasst eine gesuchstellende Person die Frist, fällt die Stundung automatisch dahin, auch wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 11b HG an sich erfüllt wären (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», in Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage 17, Erläuterungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Entsprechend wurde im Erinnerungsschreiben des Grundbuchamtes vom 1. September 2021 darauf hingewiesen, dass die Erwerberin oder der Erwerber dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundungsfrist unaufgefordert den Nachweis zu erbringen hat, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind. Die Beschwerdeführerin reichte das ausgefüllte GB-Formular 2b sowie die Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde B.____ vom 23. Dezember 2021 (GB-Formular 2c) erst nach Ablauf der Stundungsfrist am 11. Januar 2022 bei der DIJ ein.

4.3 Aus dem Einwand, sie habe das Erinnerungsschreiben des Grundbuchamtes vom 1. September 2021 nicht erhalten, kann die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Für das nachträgliche Steuerbefreiungsverfahren konkretisiert Art. 17a Abs. 1 HG die Mitwirkungspflicht dahingehend, dass die Erwerberin bzw. der Erwerber den Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG dem Grundbuchamt unaufgefordert zu erbringen hat (vgl. Art. 20 Abs. 3 VRPG). Die Beschwerdeführerin war demnach aufgrund ihrer Mitwirkungspflicht zum Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung auch ohne Aufforderung der Behörden verpflichtet. Aus der Sendungsverfolgung der Post in den Akten ergibt sich im Übrigen, dass ihr das besagte Schreiben am 2. September 2021 zugestellt worden ist (vgl. Beilage 5 zur Beschwerdevernehmlassung).

4.4 Bei der Stundungsfrist im Sinne von Art. 17 Abs. 2 i.V.m. Art. 17a Abs. 1 HG handelt es sich um eine Verwirkungsfrist. Diese kann, abgesehen von der spezialgesetzlichen Verlängerungsmöglichkeit für die Einzugsfrist nach Art. 11b Abs. 2 HG, nicht erstreckt werden. Art. 25 VRPG, wonach neue Tatsachen und Beweismittel auf jeder Verfahrensstufe bis zum Entscheidzeitpunkt bzw. bis zum förmlichen Schliessen

des Beweisverfahrens noch zu berücksichtigen sind, findet hier keine Anwendung, weil Art. 17a Abs. 1 und Art. 17b HG als *lex specialis* vorgehen (VGE 100.2020.106 vom 26. Mai 2021 E. 4.2, mit Hinweisen). Der Anspruch auf Steuerbefreiung erlischt folglich mit Fristablauf. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin ist somit der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 der Bundesverfassung [BV; SR 101] sowie Art. 11 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]) nicht verletzt, wenn die gestundete Handänderungssteuer verlangt wird, weil der erforderliche Nachweis nicht vor Ablauf der Stundung erbracht wurde.

4.5 Um allfällige Härten zu vermeiden, bleibt auf der prozessrechtlichen Ebene allein die Wiederherstellung der Frist vorbehalten (vgl. Art. 43 Abs. 2 VRPG; MICHEL DAUM, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020., Art. 43 N. 1 ff.). Selbst wenn die Einwände der Beschwerdeführerin sinngemäss als Gesuch um Wiederherstellung der Stundungsfrist zu verstehen wären, würde dies am Ergebnis nichts ändern. 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. BVR 2014 S. 130 E. 3.2.1). Solche Gründe sind weder ersichtlich noch dargetan. Eine Fristwiederherstellung ist somit ausgeschlossen.

5.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht die seinerzeit gewährte Stundung der Handänderungssteuer aufgehoben und der Beschwerdeführerin die Handänderungssteuer zur Bezahlung auferlegt hat.

6.

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. 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.

A. _____ hat dem veranlagenden Grundbuchamt die auf den Erwerb des Grundstücks entfallenden Handänderungssteuern in der Höhe von Fr. 14'400.– zuzüglich 3% Zins seit der

Grundbuchanmeldung zu bezahlen. Das bestehende Grundpfandrecht wird nach Bezahlung der Handänderungssteuer gelöscht.

3.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz in der Höhe von pauschal Fr. 2'000.– werden A. _____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4.

Parteikosten werden keine gesprochen.