



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.4183

Beschwerdeentscheid vom 25. Oktober 2022

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Befindet sich das Rechtsdomizil einer Firma an der Wohnadresse der erworbenen Liegenschaft, liegt keine ausschliessliche Wohnnutzung vor (E. 4.2).

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

Si le domicile légal d'une entreprise se trouve à l'adresse de l'immeuble objet de l'acquisition, ce dernier n'est pas utilisé exclusivement à des fins d'habitation (c. 4.2).

Sachverhalt

A.

A_____ und A._____ erwarben mit Kaufvertrag vom 9. Juli 2019 das Grundstück C_____ Gbbl. Nr. 1000 zu Gesamteigentum mit interner hälftiger Beteiligung. Die Grundbuchanmeldung erfolgte am 20. September 2019. Zugleich stellten sie ein Gesuch um Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum und nachträgliche Steuerbefreiung.

Gestützt auf die eingereichte Selbstdeklaration veranlagte das Grundbuchamt B._____ (nachfolgend: Grundbuchamt) mit Verfügung vom 3. April 2020 die Handänderungssteuer auf Fr. 10'530.– und stundete diese gleichzeitig für die Dauer von vier Jahren ab dem Datum der Grundbuchanmeldung.

B.

Mit zwei Verfügungen vom 13. Juni 2022 hob das Grundbuchamt die Stundung auf und wies das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab. Zugleich auferlegte es A_____ und A._____ die gestundete Handänderungssteuer mit Zins und Gebühren im Gesamtbetrag von Fr. 11'392.60 zur Bezahlung.

C.

Gegen die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 13. Juni 2022 erhoben A_____ und A._____ am 17. Juni 2022 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Sie beantragen sinngemäss, die angefochtenen Verfügungen seien aufzuheben und ihnen sei die nachträgliche Steuerbefreiung zu gewähren.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 13. Juli 2022 beantragt das Grundbuchamt, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen und die angefochtenen Verfügungen seien zu bestätigen.

Die Beschwerdeführenden haben von der Gelegenheit, dazu eine schriftliche Stellungnahme einzureichen, 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 angefochtenen Verfügungen 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 Beschwerdeführenden sind durch die angefochtenen Verfügungen 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 sind vorliegend die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 13. Juni 2022. Darin hob das Grundbuchamt die Stundung der Handänderungssteuer auf. Den Beschwerdeführenden auferlegte es überdies die gestundete Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren, insgesamt ausmachend Fr. 11'392.60, zur Bezahlung. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, die Beschwerdeführenden hätten das Grundstück C_____ Gbbl. Nr. 1000 während der zweijährigen Wohnsitzdauer nicht ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt, weil sich an gleicher Adresse seit Mai 2021 der Sitz der Firma D._____ befinde. Damit seien die gesetzlichen Voraussetzungen zur Gewährung der nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt.

3.2 In ihrer Beschwerde bringen die Beschwerdeführenden vor, das erworbene Grundstück werde nur von ihnen selber genutzt. Sie hätten dem Grundbuchamt bereits am 15. November 2019 eine schriftliche Bestätigung geschickt. Die Briefe an die Firma D._____ würden an ein Treuhandbüro in E._____ weitergeleitet. Der Firma würden keine Kosten verrechnet und es würden keine Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt. Entsprechende Kontoauszüge könnten nachgereicht werden. Sie seien nicht darüber informiert gewesen, dass das erworbene Grundstück nicht als Domiziladresse genutzt werden dürfe, damit die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung erfüllt seien. Der zu bezahlende Betrag sei zu stornieren. Sie würden den Hauptsitz in den nächsten 90 Tagen verlegen.

4.

4.1 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». Daraus 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. Entsprechendes ergibt sich auch aus den Bemerkungen zu Art. 11b HG im 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 HG (in Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013, Beilage 17, S. 5). Der Gesetzgeber des Kantons Bern wollte somit nur die ausschliessliche Wohnnutzung steuerlich begünstigen.

4.2 Der Hauptwohnsitz der Beschwerdeführenden befindet sich gemäss den am 7. Juni 2022 beim Grundbuchamt eingegangenen Hauptwohnsitzbestätigungen der Einwohnergemeinde C _____ vom 2. Juni 2022 seit dem 16. Januar 2020 an der F. _____ 10 in G. _____. Wie dem Handelsregister zu entnehmen ist, ist seit dem 27. Mai 2021 und damit vor Ablauf der zweijährigen Wohnsitzdauer auch das Rechtsdomizil der D. _____ (CHE 100-100-100) an der Adresse F. _____ 10 in G. _____ eingetragen. Die Gesellschaft bezweckt die Durchführung von allgemeinen Bauarbeiten, insbesondere Maurerarbeiten, Schalungen, Umbauten und Renovationen.

Gestützt auf Art. 117 Abs. 2 der Handelsregisterverordnung vom 17. Oktober 2007 (HRegV; SR 221.411) ist bei einer im Handelsregister eingetragenen Domiziladresse ohne c/o-Adresse davon auszugehen, dass die Gesellschaft dort über ein Lokal verfügt, welches den Mittelpunkt ihrer administrativen Tätigkeit bildet und wo ihr Mitteilungen aller Art zugestellt werden können (vgl. CLEMENS MEISTERHANS/MICHAEL GWELESIANI, Praxiskommentar zur Handelsregisterverordnung, 4. Aufl. 2021, Art. 117 N. 496). Auch wenn die Tätigkeit der D. _____ in der Zeit zwischen dem 27. Mai 2021 und dem 16. Januar 2022 hauptsächlich anderswo stattfand, wie die Beschwerdeführenden vorbringen, impliziert die Domizilverzeigung doch eine – wenn auch nur geringe – Geschäftstätigkeit auf dem betroffenen Grundstück. Zumindest muss an dieser Adresse die Post entgegengenommen werden. Insofern liegt keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinne von Art. 11b Abs. 1 letzter Satz HG vor. Daran ändert eine zukünftige Sitzverlegung nichts. Auch aus dem Einwand, ihnen sei nicht bekannt gewesen, dass das erworbene Grundstück für eine Steuerbefreiung nicht als Domiziladresse genutzt werden dürfe, können die Beschwerdeführenden nichts zu ihren Gunsten ableiten. Ihnen wäre es zuzumuten gewesen, sich zu informieren.

4.3 Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Vorinstanz zu Recht die seinerzeit gewährte Stundung der Handänderungssteuer aufgehoben und den Beschwerdeführenden die Handänderungssteuer zur Bezahlung auferlegt hat.

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.

A_____ und A._____ haben dem veranlagenden Grundbuchamt die auf den Erwerb des Grundstücks entfallenden Handänderungssteuern in der Höhe von Fr. 10'530.– 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_____ und A._____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4.

Parteikosten werden keine gesprochen.