



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: 2023.DIJ.1340

Beschwerdeentscheid vom 19. August 2024

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

- a *Eine echte Rückwirkung von Normen, bei der neues Recht auf einen Sachverhalt angewendet wird, der sich abschliessend vor Inkrafttreten dieses Rechts verwirklicht hat, ist grundsätzlich unzulässig (E. 2.3).*
- b *Die 2-jährige Einzugsfrist (Art. 11b Abs. 2 HstG) wird nur bei Renovationsbedürftigkeit gewährt. Erfolgt der Einzug trotz vorgenommener Arbeiten innerhalb der einjährigen Einzugsfrist liegt keine Renovationsbedürftigkeit vor (E. 4.3).*
- c *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 dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung unaufgefordert zu erbringen hat. Das Versenden eines Erinnerungsschreibens durch das Grundbuchamt ist freiwillig (E. 5.2 f.).*

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

- a *La rétroactivité proprement dite, à savoir l'application de nouvelles normes à des faits survenus en totalité avant l'entrée en vigueur de celles-ci, est en principe interdite (c. 2.3).*
- b *Le délai de deux ans pour s'installer dans un bâtiment (art. 11b, al. 2 LIMu) n'est accordé que si ce dernier doit être rénové. Si l'installation a lieu dans le délai d'un an en dépit de travaux effectués, la condition liée à la nécessité d'une rénovation n'est pas remplie (c. 4.3).*

c Pour l'exemption fiscale a posteriori, l'article 17a, alinéa 1 LIMu concrétise l'obligation de collaborer de telle sorte que la personne acquéreuse doit remettre d'elle-même au bureau du registre foncier les pièces démontrant le respect des conditions d'exemption, avant l'expiration du sursis. Le bureau n'est pas tenu d'envoyer de lettres de rappel à cet effet (c. 5.2 s.).

Prozessgeschichte

A.

A. _____ erwarb mit Kaufvertrag vom 29. November 2019 das Grundstück B. _____ Gbbl. Nr. 1000 zu Alleineigentum. Die Grundbuchanmeldung erfolgte am 18. Dezember 2019. Gleichzeitig stellte er ein Gesuch um Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum und nachträgliche Steuerbefreiung. Gestützt auf die eingereichte Selbstdeklaration veranlagte das Grundbuchamt mit Verfügung vom 16. April 2020 die Handänderungssteuer und stundete diese im Umfang von Fr. 14'400.-- für drei Jahre ab Datum des Grundstückserwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer errichtete es ein gesetzliches Grundpfandrecht und trug dieses im Grundbuch ein.

B.

Mit Verfügung vom 11. Januar 2023 wies das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab und hob die Stundungsverfügung vom 16. April 2020 auf. Gleichzeitig verfügte es, die Handänderungssteuer von Fr. 14'400.-- zuzüglich Zins von 3% seit der Grundbuchanmeldung sei zu bezahlen. Es stellte A. _____ Fr. 16'023.60.-- in Rechnung (inkl. Gebühr für die Verfügung).

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 11. Januar 2023 hat A. _____ am 19. Januar 2023 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) erhoben. Darin beantragt er sinngemäss, die Verfügung des Grundbuchamtes sei aufzuheben. Mit der Beschwerde hat er zudem die Hauptwohnsitzbestätigung (GB-Formular 2c) der Einwohnergemeinde C. _____ vom 16. Januar 2023 eingereicht.

Das Grundbuchamt beantragt mit Beschwerdevernehmlassung vom 15. Februar 2023, die Beschwerde vom 19. Januar 2023 sei vollumfänglich abzuweisen und die Verfügung vom 11. Januar 2023 zu bestätigen.

Die Direktion für Inneres und Justiz zieht in Erwägung:

1.

1.1 Auf den 1. April 2023 sind Änderungen des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer (HG; BSG 215.326.2) in Kraft getreten. Geändert wurden unter anderem der Gesetzestitel und die offizielle Abkürzung. Der Erlass heisst neu Handänderungssteuergesetz (HStG; BSG 215.326.2).

Gemäss dem unverändert gebliebenen Art. 26 Abs. 1 HStG richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21), soweit das HStG nichts Abweichendes bestimmt. Bis zum 31. März 2023 enthielt Art. 27 HG keine Rechtspflegebestimmungen betreffend Verfügungen des Grundbuchamtes über die nachträgliche Steuerbefreiung. In Anwendung von Art. 62 Abs. 1 Bst. a VRPG beurteilte die DIJ daher die Verfügungen des Grundbuchamtes. Seit dem 1. April 2023 kann nach Art. 27 Abs. 1 HStG gegen alle Verfügungen des Grundbuchamtes Einsprache erhoben werden. Die Einspracheverfügung kann anschliessend mit Beschwerde bei der DIJ angefochten werden (Art. 27 Abs. 2 HStG). Es stellt sich die Frage, ob die DIJ zur Beurteilung der eingereichten Beschwerde vom 19. Januar 2023 zuständig ist oder das Grundbuchamt diese als Einsprache behandeln muss. Da das Übergangsrecht den vorliegenden Fall nicht regelt, gelten die allgemeinen übergangsrechtlichen Grundsätze (vgl. BVR 2017 S. 483 E. 2.2). Danach bleibt die einmal begründete Zuständigkeit während des hängigen Verfahrens bestehen (vgl. Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 25 N. 14). Die DIJ ist damit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 11. Januar 2023 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).

A. _____ ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1 Soweit sich die Änderungen im HStG auf die materielle Beurteilung der vorliegenden Beschwerde nicht auswirken, werden nachfolgend die neuen Bestimmungen zitiert.

2.2 Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 4 und 5 HStG). 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 HStG). Die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks kann bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung stellen, wenn sie oder er das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will (Art. 11a Abs. 1 HStG). 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 HStG). Die Stundungsverfügung stellt einen Zwischenschritt im Verfahren der Steuerbefreiung dar. Es handelt sich mithin um eine Zwischenverfügung im Sinne von Art. 61 Abs. 1 VRPG (VGE 100.2019.115 vom 23. 11.2020 E. 5. mit weiteren Hinweisen). 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 aus-

schliesslich zum Wohnzweck genutzt wird (Art. 11b Abs. 1 HStG). Der Hauptwohnsitz muss 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 HStG).

2.3 Art. 17a Abs. 1 HG, der bis zum 31. März 2023 in Kraft war, sah vor, dass die Erwerberin oder der Erwerber gegenüber dem Grundbuchamt *vor Ablauf der Stundung* unaufgefordert den Nachweis zu erbringen hat, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HStG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden. In der seit 1. April 2023 geltenden Fassung ist der Nachweis *innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundung* zu erbringen. Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung gut (Art. 17a Abs. 2 HStG). Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, weist es das Gesuch ab und hebt die Stundung auf (Art. 17a Abs. 3 HStG). Vorbehältlich besonderer übergangsrechtlicher Regelungen sind in zeitlicher Hinsicht grundsätzlich diejenigen Rechtssätze massgeblich, die bei der Erfüllung des rechtlich zu ordnenden oder zu Rechtsfolgen führenden Tatbestandes Geltung haben (BGE 146 V 364 E. 7.1). Tritt während der Rechtshängigkeit eines Verwaltungs- oder Verwaltungsjustizverfahrens neues materielles Recht in Kraft, das für die gesuchstellende Person günstiger ist, so kann der Sachverhalt aus prozessökonomischen Überlegungen nach neuem Recht beurteilt werden, sofern die gesuchstellende Person jederzeit ein neues Gesuch einreichen und damit die Anwendung des neuen Rechts erwirken könnte (BVR 2016 S. 293 E. 4.3.1). Eine echte Rückwirkung von Normen, bei der neues Recht auf einen Sachverhalt angewendet wird, der sich abschliessend vor Inkrafttreten dieses Rechts verwirklicht hat, ist grundsätzlich unzulässig. Im Sinne einer Ausnahme ist sie zulässig, wenn sie ausdrücklich angeordnet oder nach dem Sinn des Erlasses klar gewollt ist, in zeitlicher Beziehung mässig ist und sich durch überwiegende öffentliche Interessen rechtfertigen lässt. Eine die Adressaten begünstigende Rückwirkung ist unter denselben Voraussetzungen und dem Vorbehalt der Rechte Dritter zulässig (Alfred Kölz, Intertemporales Verwaltungsrecht, in ZSR 102/1983, 2. Halbband, S. 171 f.).

Der Beschwerdeführer hat das Wohneigentum am 18. Dezember 2019 erworben. Die dreijährige Stundungsfrist ist am 18. Dezember 2022 abgelaufen. Der Sachverhalt verwirklichte sich damit abschliessend vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung am 1. April 2023. Auch die Rechtshängigkeit der vorliegenden Beschwerde vom 19. Januar 2023 ist vor der Änderung des HStG am 1. April 2023 begründet worden. Zudem wäre auch die nach neuem Recht geltende Frist bereits am 18. Januar 2023 und damit vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung am 1. April 2023 abgelaufen. Die Voraussetzungen für eine echte Rückwirkung sind vorliegend nicht erfüllt. Deshalb ist auf den vorliegenden Fall Art. 17a Abs. 1 HG nach der bis am 31. März 2023 geltenden Fassung anwendbar.

3.

3.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe das Schreiben des Grundbuchamtes, in welchem er auf den Ablauf der Stundungsfrist hingewiesen worden sei, nicht erhalten oder er habe dieses verloren. Ihm sei nicht bewusst gewesen, dass er die Erfüllung der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung hätte

nachweisen müssen. Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, die Liegenschaft sei nach dem Erwerb am 18. Dezember 2019 bis im April 2020 renoviert worden. Er sei erst am 1. Mai 2020 in die Liegenschaft eingezogen, was sich auch aus der Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde C. _____ ergebe.

3.2 Das Grundbuchamt hält dem in seiner Beschwerdevernehmlassung entgegen, die steuerpflichtige Person habe vor Ablauf der Stundungsfrist unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung nach Art. 11b HStG erfüllt sind. Es sei gesetzlich nicht vorgeschrieben, dass das Grundbuchamt der steuerpflichtigen Person ein Erinnerungsschreiben zustellen müsse. Es handle sich dabei vielmehr um eine freiwillige Dienstleistung. Der Sendungsverfolgung der Post lasse sich zudem entnehmen, dass das per A-Post-Plus versandte Erinnerungsschreiben vom 4. Oktober 2022 dem Beschwerdeführer am 5. Oktober 2022 zugestellt worden sei. Selbst wenn der Beschwerdeführer das Schreiben nicht erhalten haben sollte, könne er daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten, da er den Nachweis unaufgefordert zu erbringen habe. Ausserdem halte Ziff. III/12/c des Kaufvertrages vom 29. November 2019 ausdrücklich fest, dass der Beschwerdeführer zur Kenntnis genommen hat, dass er dem Grundbuchamt vor Ablauf der Frist den Nachweis erbringen müsse. Das Grundbuchamt führt weiter aus, der Beschwerdeführer sei am 1. Mai 2020 und damit innerhalb eines Jahres seit dem Eigentumserwerb am 18. Dezember 2019 in die erworbene Liegenschaft eingezogen. Der Einzug sei damit durch die vorgenommenen Renovationen weder verzögert noch verhindert worden. Ein Anspruch auf eine vierjährige Stundungsdauer bestehe somit nicht.

4.

4.1 Vorliegend ist die Veranlagungsverfügung des Grundbuchamtes vom 11. Januar 2023 angefochten. Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde geltend, die erworbene Liegenschaft sei vor dem Einzug am 1. Mai 2020 renoviert worden. Er macht damit implizit geltend, es hätte ihm eine vierjährige Stundung gewährt werden müssen.

Die Stundungsverfügung ist eine Zwischenverfügung (vgl. E. 2.2). Solche Verfügungen, die nicht die Zuständigkeit oder den Ausstand betreffen, sind nur unter besonderen Voraussetzungen selbständig anfechtbar (Art. 61 Abs. 2 und 3 VRPG). Dies entspricht im Übrigen auch der Rechtsmittelbelehrung auf der Stundungsverfügung, wonach eine gegen die Stundung gerichtete Beschwerde nur zulässig ist, wenn ein nicht wiedergutzumachender Nachteil besteht. Ist die Beschwerde nicht zulässig oder wurde von ihr kein Gebrauch gemacht, so ist die Zwischenverfügung durch Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirkt (Art. 61 Abs. 4 VRPG). Selbst wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 Abs. 3 VRPG erfüllt sind, um die Zwischenverfügung selbständig anzufechten, muss diese somit nicht sofort angefochten werden; den Adressatinnen und Adressaten steht insofern ein Wahlrecht zu (VGE 100.2019.115 vom 23.11.2020 E. 5.2 mit weiteren Hinweisen).

Vorliegend wirkt sich die Stundungsverfügung auf die Endverfügung aus und kann zusammen mit dieser angefochten werden. Weil der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde implizit auch die in der Stundungsverfügung festgelegte Stundungsdauer rügt, gilt diese als mitangefochten und muss im Rahmen

der vorliegenden Beschwerde auf ihre Richtigkeit überprüft werden (VGE 100.2019.115 vom 23.11.2020 E. 5.3).

4.2 Für die Festlegung der Stundungsdauer ist die gesetzliche Regelung für die Einzugsfrist entscheidend. Diese beträgt ein Jahr seit dem Grundstückserwerb, wenn die entsprechende Baute bereits besteht. Muss die Baute noch erstellt werden, hat der Bezug innert zwei Jahren ab Grundstückserwerb zu erfolgen (Art. 11b Abs. 2 HStG). Aus dem Vortrag ergibt sich, dass der Gesetzgeber die Einzugsfrist von zwei Jahren für Erwerberinnen und Erwerber von Bauland oder sich im Bau befindenden Stockwerkeigentumseinheiten vorgesehen hat (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 betreffend die Handänderungssteuer [HG], Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013, Bemerkungen zu Art. 11b Abs. 2, S. 5).

Die zweijährige Einzugsfrist wird gemäss der heutigen Praxis der Grundbuchämter auch gewährt, wenn das Gebäude renoviert werden muss (vgl. Information der Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern über den Ablauf und Behandlung von Steuerbefreiungsgesuchen in der Fassung vom 01.04.2023 [Art. 17a-17b HStG] Ziff. 5, einsehbar unter: www.gba.dij.be.ch, Information zur Handänderungssteuer/Stundung und Steuerbefreiung/mehr zum Thema/Merkblatt betreffend nachträglicher Steuerbefreiung gemäss Art. 11a und 17a HStG; VGE 100.2019.115 vom 23.11.2020 E. 3.3). Auf dem Formular 2a zur Deklaration der Handänderungssteuer kann entsprechend angegeben werden, ob das Grundstück unüberbaut oder renovationsbedürftig ist. Damit geht die Praxis der Grundbuchämter über den Wortlaut von Art. 11b Abs. 2 HStG sowie den Vortrag hinaus, welche bloss die Neuerstellung von Bauten sowie sich noch im Bau befindliche Bauten erwähnen. Damit die Praxis der Grundbuchämter hinsichtlich der Gewährung einer zweijährigen Einzugsfrist mit dem Gesetz vereinbar ist, kann die Renovationsbedürftigkeit nicht jegliche Renovationen an der erworbenen Liegenschaft erfassen. Es muss sich vielmehr um eine stark renovationsbedürftige Liegenschaft handeln. Das bedeutet, dass die Liegenschaft baufällig ist und die vorzunehmenden Renovationen einem Neubau gleichgestellt werden können (vgl. dazu auch VGE 100.2019.115 vom 23.11.2020 E. 5.4).

4.3 Der Beschwerdeführer führt in seiner Beschwerde nicht näher aus, weshalb das Grundbuchamt ihm die zweijährige Einzugsfrist hätte gewähren müssen bzw. inwiefern die Liegenschaft renovationsbedürftig gewesen sei. Den vom Beschwerdeführer eingereichten Unterlagen kann entnommen werden, dass er in der Liegenschaft zwar verschiedene Bauarbeiten ausgeführt hat. Unter anderem hat er die Sanitäranlagen, das Cheminée, die Fenster, die Küche, die Elektroanlagen sowie die Böden sanieren bzw. umbauen lassen. Gleichzeitig ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer seinen Hauptwohnsitz am 1. Mai 2020 in der erworbenen Liegenschaft begründet hat. Er ist folglich bereits fünf Monate nach dem Grundstückserwerb und damit deutlich vor Ablauf der einjährigen Einzugsfrist eingezogen. Damit ist erstellt, dass die Renovationsarbeiten zumindest nicht derart waren, dass sie den Einzug in die erworbene Liegenschaft verzögert hätten. Die Voraussetzungen für die um ein auf zwei Jahre verlängerte Einzugsfrist sind damit offensichtlich nicht erfüllt. Das Grundbuchamt hat die Handänderungssteuer damit im

vorliegenden Fall zu Recht für drei Jahre gestundet. Die Stundungsverfügung des Grundbuchamtes vom 16. April 2020 ist insoweit nicht zu beanstanden.

5.

5.1 Der Beschwerdeführer hat vor Ablauf der Stundungsfrist am 18. Dezember 2022 den erforderlichen Nachweis nicht erbracht, dass er alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt hat. Das Grundbuchamt hat daher mit Verfügung vom 11. Januar 2023 das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen.

5.2 Wie hiervor in E. 2.3 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 erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden. Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen. Vielmehr sind die Erwerber und Erwerberinnen von Grundstücken aufgrund ihrer Mitwirkungspflicht zum Nachweis der Voraussetzungen verpflichtet und dies auch ohne Aufforderung der Behörde (vgl. VGE 2020/106 vom 26.5.2021 E. 4.4 mit Hinweisen). Das Einhalten der Frist stellt nebst den in Art. 11b HStG erwähnten Voraussetzungen ein weiteres Kriterium für die nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Art. 11a HStG dar. Das bedeutet, dass selbst bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nach Art. 11b HStG die nachträgliche Steuerbefreiung nicht möglich ist, wenn die Beweismittel zu spät eingereicht werden. Bei der Frist in Art. 17a Abs. 1 HG handelt es sich entsprechend um eine Verwirkungsfrist (VGE 100.2020.106 vom 26.05.2021 E. 4.2). Der Anspruch auf Steuerbefreiung erlischt folglich mit dem Fristablauf.

5.3 Der Beschwerdeführer hat das Grundstück am 18. Dezember 2019 erworben. Die Stundungsfrist beginnt mit dem Grundstückserwerb zu laufen und endete am 18. Dezember 2022. Das Datum des Einzugs in die erworbene Liegenschaft hat auf die Stundungsfrist und damit auch den Ablauf dieser Frist keinen Einfluss. Folglich ist der Anspruch des Beschwerdeführers auf die Steuerbefreiung mit dem Ablauf der Stundungsfrist am 18. Dezember 2022 erloschen. Daran vermag auch der Einwand des Beschwerdeführers, er habe das Erinnerungsschreiben des Grundbuchamtes nicht erhalten, nichts zu ändern. Der Beschwerdeführer hat dem Grundbuchamt den Nachweis unaufgefordert zu erbringen (vgl. Art. 17a Abs. 1 HG). Bei dem Erinnerungsschreiben des Grundbuchamtes handelt es sich um eine freiwillige Dienstleistung. Aus der Beschwerdevernehmlassung des Grundbuchamtes ergibt sich zudem, dass gemäss der Sendungsverfolgung der Post dem Beschwerdeführer das mit A-Post-Plus versendete Erinnerungsschreiben am 5. Oktober 2022 zugestellt worden ist. Noch wenn der Beschwerdeführer das Erinnerungsschreiben nicht erhalten haben sollte, ändert dies nichts an seiner Mitwirkungspflicht, dem Grundbuchamt den Nachweis unaufgefordert zu erbringen. Der Beschwerdeführer wurde ferner bereits in der Stundungsverfügung in Ziffer 4 auf diese Pflicht hingewiesen. Nach einem allgemeinen Grundsatz kann zudem niemand Vorteile aus seiner eigenen Rechtsunkenntnis ableiten (vgl. BGE 126 V 308 E. 2b mit Hinweisen). Die Aufhebung der Stundungsverfügung durch das Grundbuchamt ist damit nicht zu beanstanden.

6.

Zusammenfassend kommt die DIJ zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt sind. Die Verfügung des Grundbuchamtes vom 11. Januar 2023 ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist deshalb abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat dem verlangenden Grundbuchamt die auf den Erwerb des Grundstücks B. ____ Gbbl. Nr. 1000 entfallende Handänderungssteuer von Fr. 14'400.-- zuzüglich 3% Zins seit der Grundbuchanmeldung, zu bezahlen.

7.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer 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. 1'500.-- festgesetzt. Ersatzfähige Parteikosten sind nicht angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 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. _____ auferlegt.

Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.