



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: 2024.DIJ.11026

Beschwerdeentscheid vom 14. Januar 2025

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Nach einem allgemeinen Grundsatz kann niemand Vorteile aus eigener Rechtsunkenntnis ableiten. Für den vorliegend zu beurteilenden Fall bedeutet dies, dass der Beschwerdeführer aus dem Einwand, er habe die Frist wegen mangelnder notarieller Beratung verpasst, nichts zu seinen Gunsten ableiten kann. Nach Art. 43 Abs. 2 VRPG kann eine Frist wiederhergestellt werden, sofern die Partei unter Angabe des Grundes innert 30 Tagen nach Wegfall des Hindernisses darum ersucht und die versäumte Rechtshandlung nachholt. Beim Hinderungsgrund der Erkrankung muss in einem Arztzeugnis dargelegt werden, weshalb und inwiefern die betroffene Person die fristwahrende Handlung aus gesundheitlichen Gründen nicht vornehmen und auch nicht jemand anderen damit betrauen konnte. Vorliegend hat der Beschwerdeführer den Grund erst im Beschwerdeverfahren vor der DIJ – und damit zu spät – geltend gemacht. Zudem finden sich in den Akten keine Hinweise, dass der Beschwerdeführer die fristwahrende Handlung aus gesundheitlichen Gründen nicht vornehmen und auch nicht jemand anderen damit betrauen konnte (E. 4.2).

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

Selon un principe général, nul ne saurait tirer avantage de sa méconnaissance du droit. En l'espèce, le recourant alléguant avoir manqué le délai faute de conseil notarié ne peut rien en déduire à son profit. En vertu de l'article 43, alinéa 2 LPJA, un délai peut être restitué pour autant que la partie en fasse la demande, avec indication du motif, dans les 30 jours à compter de celui où l'empêchement a cessé, et que l'acte omis soit exécuté dans ce délai. Si une personne est incapable d'agir pour cause de maladie, le certificat médical doit expliquer pourquoi et dans quelle mesure elle ne pouvait accomplir l'acte sauvegardant le délai ni en charger une tierce personne. Dans la présente affaire, le recourant n'a allégué ce

motif qu'en procédure de recours devant la DIJ et donc, trop tard. Par ailleurs, le dossier ne démontre en rien que, pour des motifs médicaux, le recourant n'ait pu agir à temps ou charger un tiers de le faire (c. 4.2).

Prozessgeschichte

A.

Am 29. Dezember 2020 erwarben A._____ und B._____ das Grundstück C_____ Gbbl. Nr. 100 zu Miteigentum. Die Grundbuchanmeldung erfolgte ebenfalls am 29. Dezember 2020. Gleichzeitig stellten sie ein Gesuch um Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum und nachträgliche Steuerbefreiung.

Gestützt auf die eingereichte Selbstdeklaration veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer mit Verfügung vom 24. Februar 2021 auf Fr. 16'110.-- und stundete diese im Umfang von Fr. 14'400.-- gleichzeitig für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückerwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer errichtete es ein gesetzliches Grundpfandrecht und trug dieses im Grundbuch ein.

B.

B._____ zog das Stundungsgesuch mit Eingabe vom 19. Februar 2021 teilweise zurück. Mit Verfügung vom 1. März 2021 hob das Grundbuchamt Ziff. 2 der Stundungsverfügung vom 24. Februar 2021, «soweit den Miteigentumsanteil von 1/2 von B._____ betreffend», auf. Zugleich stellte das Grundbuchamt die den Miteigentumsanteil von B._____ betreffende und gestundete Steuer in der Höhe von Fr. 7'200.00 zzgl. Zins von 3 % seit Grundbuchanmeldung bei ihr in Rechnung. Das Grundpfandrecht wurde in diesem Umfang reduziert. Die von A._____ zu entrichtende und weiterhin gestundete Steuer beträgt Fr. 7'200.--.

Am 7. Mai 2021 verkaufte B._____ ihren Miteigentumsanteil an A._____, womit dieser Alleineigentümer des Grundstücks wurde.

C.

Mit Verfügung vom 12. Februar 2024 wies das Grundbuchamt das Gesuch von A._____ um nachträgliche Steuerbefreiung ab und hob Ziff. 2 der Stundungsverfügung vom 29. Dezember 2020 auf, soweit es diese nicht bereits mit Verfügung vom 1. März 2021 aufgehoben hatte. Zugleich verfügte es, dass die gestundete Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 7'200.-- und eine Gebühr von Fr. 300.-- zu bezahlen seien.

D.

Gegen die Verfügungen vom 12. Februar 2024 erhob A._____ am 19. Februar 2024 Einsprache beim Grundbuchamt. Er beantragte, die Verfügung sei aufzuheben, der Bezug der Handänderungssteuer zu erlassen und die Grundpfandverschreibung im Grundbuch zu löschen.

In der Einspracheverfügung vom 30. April 2024 wies das Grundbuchamt die Einsprache ab.

E.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 30. April 2024 hat A. _____ am 22. Mai 2024 bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) Beschwerde erhoben. Er beantragt sinngemäss, die Verfügung des Grundbuchamtes sei aufzuheben und er sei nachträglich von der Handänderungssteuer zu befreien.

Auf Nachfrage der DIJ teilte der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 18. Juni 2024 mit, dass er neben der Beschwerde gegen die Einspracheverfügung des Grundbuchamtes auch ein Gesuch um Erlass der Handänderungssteuer stelle. Dafür wurde das separate Verfahren 2024.DIJ.12841 eröffnet und zugleich, bis zum rechtskräftigen Entscheid der DIJ im vorliegenden Beschwerdeverfahren sistiert.

Das Grundbuchamt beantragt mit Beschwerdevernehmlassung vom 24. Juli 2024, die Beschwerde sei abzuweisen.

Die Direktion für Inneres und Justiz zieht in Erwägung:

1.

Seit dem 1. April 2023 kann nach Art. 27 Abs. 1 des Handänderungssteuergesetzes vom 18. März 1992 (HStG; BSG 215.326.2) gegen alle Verfügungen des Grundbuchamtes Einsprache erhoben werden. Die Einspracheverfügung kann anschliessend mit Beschwerde bei der DIJ angefochten werden (Art. 27 Abs. 2 HStG). Die DIJ ist daher für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

Zur Beschwerde 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 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]). Der Beschwerdeführer 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 Da sich die am 1. April 2023 in Kraft getretenen Änderungen im HStG auf die materielle Beurteilung der vorliegenden Beschwerde nicht auswirken, werden nachfolgend durchgehend die neuen Bestimmungen zitiert.

2.2 Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 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 (Art. 11a Abs. 2 und 3 HStG).

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 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).

Die Erwerberin oder der Erwerber hat gegenüber dem Grundbuchamt innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung erfüllt sind (Art. 17a Abs. 1 HStG). Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um 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).

3.

3.1 Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass er dem Grundbuchamt die für die Steuerbefreiung erforderlichen Unterlagen zu spät eingereicht hat. Er führt jedoch aus, dass er den Nachweis aus gesundheitlichen Gründen nicht rechtzeitig habe erbringen können. Zudem sei er von zwei Notaren ungenügend beraten worden. Insbesondere sei er nicht darauf aufmerksam gemacht worden, dass er die Handänderungssteuer stunden könne, wenn er das Haus selbst bewohne und dass er das Formular 2b zwingend zu unterschreiben habe. Schliesslich kenne er als Laie den Unterschied zwischen einer Wohnsitzbescheinigung und einer Hauptwohnsitzbestätigung nicht.

3.2 Das Grundbuchamt hält dem in seiner Beschwerdevernehmlassung entgegen, gesundheitliche Beeinträchtigungen würden nicht von der Pflicht des rechtzeitigen Handelns nach Art. 17a HStG befreien bzw. der Gesetzgeber räume der Veranlagungsbehörde keinen diesbezüglichen Ermessensspielraum ein. Soweit die Vorbringen sich auf die eigene Rechtsunkenntnis bzw. allfällige Fehler in der notariellen Beratung beziehen würden, könnten diese nicht berücksichtigt werden. Im Sinne eines allgemeinen Rechtsgrundsatzes würden Gesetze mit Publikation als bekannt gelten.

4.

4.1 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. Diese Schlussfolgerung wird sowohl vom Wortlaut der Bestimmungen im Gesetz betreffend die Handänderungssteuer als auch von den Erläuterungen des Vortrags gestützt (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, Beilage 17, Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Es entspricht deshalb dem Willen des Gesetzgebers, dass die Erwerberin oder der Erwerber bei zu spät eingereichten Unterlagen nicht in den Genuss der nachträglichen Steuerbefreiung kommt (JGKE 2019.JGK.5591 vom 20.2.2020 bestätigt durch VGE 2020/106 vom 26.5.2021).

Für das nachträgliche Steuerbefreiungsverfahren gemäss dem Handänderungssteuergesetz konkretisiert Art. 17a Abs. 1 HStG die Mitwirkungspflicht dahingehend, dass die Erwerberin bzw. der Erwerber den Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung dem Grundbuchamt innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundung unaufgefordert zu erbringen hat (vgl. Art. 20 Abs. 3 VRPG). 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).

4.2 Vorliegend erwarb der Beschwerdeführer das Wohneigentum am 29. Dezember 2020. Die dreijährige Stundungsfrist lief damit am 29. Dezember 2023 ab. Die Frist für den Nachweis, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung erfüllt sind, endete 30 Tage später. Mit Schreiben vom 2. Oktober 2023 wies das Grundbuchamt den Beschwerdeführer ausdrücklich auf das Ende der Frist und die Möglichkeit die Unterlagen noch während 30 Tagen nach Ablauf der Frist einzureichen hin. – Nichts zu seinen Gunsten ableiten kann der Beschwerdeführer aus der angeblich mangelhaften Beratung seines Notars. Das Grundbuchamt führt zur Begründung der angefochtenen Einspracheverfügung einzig aus, der Beschwerdeführer habe die Frist zum Nachweis der Voraussetzung der Steuerbefreiung verpasst. Inwiefern sein Irrtum, welche Dokumente er hätte unterzeichnen und/oder einreichen müssen, relevant sein sollte, vermag der Beschwerdeführer nicht aufzuzeigen und ist auch nicht ersichtlich. Abgesehen davon ist der Beschwerdeführer darauf hinzuweisen, dass nach einem allgemeinen Grundsatz niemand Vorteile aus eigener Rechtsunkenntnis ableiten kann (vgl. BGE 126 V 308 E. 2b).

Der Einwand des Beschwerdeführers, er habe die Frist zum Einreichen der für die Steuerbefreiung erforderlichen Dokumente aus gesundheitlichen Gründen verpasst, kann als Gesuch um Wiederherstellung der Frist verstanden werden. Eine Frist kann nach Art. 43 Abs. 2 VRPG wiederhergestellt werden, sofern die Partei unter Angabe des Grundes innert 30 Tagen nach Wegfall des Hindernisses darum ersucht und die versäumte Rechtshandlung nachholt. Der Beschwerdeführer hätte demnach beim Grundbuchamt geltend machen müssen, dass er die Frist aus gesundheitlichen Gründen verpasst habe und beantragen, diese sei wiederherzustellen. In der Einsprache vom 19. Februar 2024 finden sich jedoch keine entsprechenden Ausführungen. Dementsprechend hat sich auch das Grundbuchamt nicht dazu geäussert. Der Beschwerdeführer macht erstmals in der vorliegend zu beurteilenden Beschwerde – und damit zu spät – geltend, er habe die Frist aus gesundheitlichen Gründen verpasst. Der Vollständigkeit halber ist jedoch auf Folgendes hinzuweisen: Als Hinderungsgründe für die Partei oder Vertretung, fristgerecht zu handeln, kommen nur Gründe von einigem Gewicht, 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; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 43 N. 14). Die verhinderte Person hat die Gründe für die Säumnis darzulegen

und mit geeigneten Beweismitteln zu untermauern. Beim Hinderungsgrund der Erkrankung muss in einem Arztzeugnis dargelegt werden, weshalb und inwiefern die betroffene Person die fristwahrende Handlung aus gesundheitlichen Gründen nicht vornehmen und auch nicht jemand anderen damit betrauen konnte (Michel Daum, a.a.O., Art. 43 N 22 mit Hinweis auf BVR 2005 S. 281 E.2.3). In den Akten finden sich keine Hinweise, dass diese Voraussetzung im vorliegend zu beurteilenden Fall erfüllt gewesen wäre.

5.

Die DIJ kommt zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, da der Nachweis der erfüllten Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nicht rechtzeitig erbracht wurde.

Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer die entstandenen 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. 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.