

Münstergasse 2
3011 Bern
Telefon 031 633 76 76
Telefax 031 633 76 25

32.13-07.42

Beschwerdeentscheid vom 5. Juni 2008

Handänderungsteuer (gemeinnütziger Zweck)



- a Keine Handänderungssteuer ist zu entrichten, bei Handänderungen an juristische Personen, die öffentliche oder gemeinnützige Zwecke verfolgen, sofern das Grundstück ausschliesslich und unwiderruflich diesen Zwecken dient (Art. 12 Bst. f HPG). (E. 2)
- b Ist der Zweck einer Gemeindeanstalt darauf ausgerichtet, dass sie der Gemeinde grundsätzlich die für die Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben benötigten Liegenschaften zu Verfügung stellen soll, kann sich der zweckkonforme Erwerb von Liegenschaften nicht auf reine Verwaltungsgebäude beschränken. Vielmehr entspricht es ihrem Zweck, alle von der Gemeinde zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben benötigten Liegenschaften zu erwerben. Damit liegt auch der Erwerb eines Baurechtsgrundstückes zur Errichtung einer öffentlichen Velostation im öffentlichen Zweck der Gemeindeanstalt und fällt grundsätzlich unter den Ausnahmetatbestand von Art. 12 Bst. f HPG.
- Allein aufgrund der vertraglichen Regelung einer allfälligen Nutzungsänderung im Sinne einer rechtlichen Absicherung kann nicht darauf geschlossen werden, dass eine Nutzungsänderung bereits im Zeitpunkt der Vertragsschliessung beabsichtigt ist und die Liegenschaft demzufolge nicht unwiderruflich dem vorgesehenen öffentlichen Zweck dient. (E. 4)

Impôts sur les mutations (buts d'utilité publique)

- a *Aucun impôt n'est à acquitter lors d'une mutation au profit d'une personne morale qui poursuit des buts de service public ou de pure utilité publique, pour autant que l'immeuble en question serve exclusivement et irrévocablement ces buts (art. 12, lit. f LIMG). (c. 2)*
- b *Si le but d'un établissement communal est défini de telle sorte qu'il doit mettre à la disposition de la commune les biens-fonds nécessaires à l'accomplissement de ses tâches publiques, l'acquisition de biens-fonds conforme au but peut ne pas se limiter aux immeubles purement administratifs. L'établissement doit au contraire, conformément à son but, acquérir tous les biens-fonds nécessaires à l'accomplissement des tâches publiques de la commune. L'acquisition d'un droit de superficie pour la construction d'une vélostation publique est donc prévue dans le but public de l'établissement communal et bénéficie de ce fait de l'exemption de l'impôt permise par l'article 12, lettre f LIMG.*
On ne peut pas conclure, sur la seule base d'une disposition contractuelle prévoyant un éventuel changement d'affectation et servant de protection juridique, qu'un changement d'affectation est déjà envisagé au moment de la conclusion du contrat et que le bien-fonds ne sert donc pas irrévocablement le but public prévu. (c. 4)

Sachverhalt

A.

Die Stadtbauten Bern (nachfolgend: StaBe) ist laut Art. 1 ihrer Statuten eine selbstständige, autonome, öffentlich-rechtliche Anstalt (Gemeindeanstalt nach Art. 65 des Gemeindegesetzes vom 16. März 1998 [GG; BSG 170.11]). Ihr Zweck ist es, die in ihrem Eigentum befindlichen Gebäude und Anlagen, welche sie mehrheitlich für die Bedürfnisse der Stadt Bern bereitstellt, wirtschaftlich optimal zu bewirtschaften und insbesondere die Raumbedürfnisse der Stadtverwaltung zu befriedigen (Art. 1 des Reglements der Stadtbauten Bern [Stadtbautenreglement; StaBeR; SSSB 152.013]). Mit Baurechtsvertrag vom 6. Juli 2006 räumte A. der StaBe im nördlichsten Bereich ihres am B.-Platz gelegenen Grundstücks (Bern-Grundbuchblatt Nr. 1000) ein selbstständiges und dauerndes Baurecht ein. Die StaBe plant, auf diesem Terrain eine öffentlich zugängliche, weitgehend unterirdische und eingeschossige Velostation zu erstellen (vgl. II./4. des Baurechtsvertrags A. – Stadtbauten Bern / Velostation C.-Gässli vom 6. Juli 2006).

Am 10. Januar 2007 meldete der verurkundende Notar den Baurechtsvertrag zur grundbuchlichen Behandlung beim Kreisgrundbuchamt (nachfolgend: Grundbuchamt) an. In der Selbstdeklaration setzte er die Handänderungssteuer auf CHF 0.00 fest, was er mit der Anwendbarkeit von Art. 12 Bst. a des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungs- und Pfandrechtssteuern (HPG; BSG 215.326.2) begründete.

Das Grundbuchamt hielt mit Veranlagungsverfügung vom 16. Januar 2007 fest, Art. 12 Bst. a HPG sei nicht anwendbar und veranlagte die geschuldete Handänderungssteuer auf CHF 21'996.00 (1.8 % von Fr. 1'222'000.00).

B.

Mit Eingabe vom 16. Februar 2007 erhob die StaBe Einsprache gegen die Verfügung des Grundbuchamtes. Sie beantragte im Wesentlichen, es sei neu zu verfügen, dass keine Handänderungssteuer zu entrichten sei, da das vorliegende Geschäft unter Art. 12 Bst. a sowie unter Art. 12 Bst. f HPG falle.

Mit Einspracheverfügung vom 5. März 2007 bestätigte das Grundbuchamt die Veranlagungsverfügung vom 16. Januar 2007. Es befand, dass keine Steuerbefreiung nach Art. 12 Bst. f HPG vorliege.

C.

Gegen die Einspracheverfügung des Grundbuchamtes führt die StaBe mit Eingabe vom 5. April 2007 Verwaltungsbeschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK). Sie stellt den Antrag, die Einspracheverfügung des Grundbuchamtes vom 5. März 2007 sei aufzuheben und die Handänderungssteuer betreffend den Baurechtsvertrag, Urschrift Nr. 1335, sei mit CHF 0.00 zu veranlagern. Zur Begründung führt sie aus, die StaBe sei für die Belange der Handänderungssteuer im Sinne von Art. 12 Bst. a HPG der Einwohnergemeinde Bern gleichzustellen. Eventualiter wird geltend gemacht, die StaBe sei als juristische Person zu qualifizieren, welche im Sinne von Art. 12 Bst. f HPG öffentliche Zwecke verfolge, und das Baugrundstück sei ausschliesslich und unwiderruflich öffentlichen Zwecken gewidmet.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 8. Mai 2007 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Verwaltungsbeschwerde und verweist auf die Vorakten und den angefochtenen Entscheid.

Mit Schlussbemerkungen vom 2. Juli 2007 hält die StaBe an den in der Verwaltungsbeschwerde gestellten Rechtsbegehren fest.

Auf den Inhalt der einzelnen Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen.

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zieht in Erwägung:

1.

Gegen die Einspracheverfügung des Grundbuchamtes betreffend Handänderungssteuern kann bei der JGK Verwaltungsbeschwerde erhoben werden (Art. 27 Abs. 2 HPG). Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

Zur Verwaltungsbeschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der angefochtenen Verfügung hat (Art. 65 Bst. a VRPG). Die Beschwerdeführerin ist durch die angefochtene Einspracheverfügung beschwert und daher befugt, Beschwerde zu führen. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

Dem Kanton ist beim Erwerb eines Grundstückes grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 5 HPG). Als Grundstück im Sinne des HPG gelten auch Baurechte (Art. 4 HPG), weshalb die hier zu beurteilende Errichtung eines Baurechts grundsätzlich unter die Steuerpflicht fällt. Steuerpflichtig ist der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin (Art. 2 Bst. a HPG).

Art. 12 HPG sieht eine Reihe von Ausnahmen von der Steuerpflicht vor. So ist unter anderem beim Erwerb durch eine öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit gemäss Gemeindegesetz keine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 12 Bst. a HPG). Weiter ist keine Handänderungssteuer geschuldet bei Handänderungen an juristische Personen, die öffentliche Zwecke verfolgen, sofern das Grundstück ausschliesslich und unwiderruflich diesen Zwecken dient (Art. 12 Bst. f HPG).

3.

3.1 Die Beschwerdeführerin beruft sich zunächst auf den Ausnahmetatbestand von Art. 12 Bst. a HPG. Sie führt aus, die StaBe sei laut Stadtbautenreglement wohl in der Rechtsform einer selbständigen, autonomen, öffentlich-rechtlichen Anstalt geschaffen worden. Für die Qualifikation im Rahmen der handänderungssteuerrechtlichen Kriterien dürfe jedoch nicht alleine auf diese begriffliche Umschreibung abgestellt werden. Entscheidend sei vielmehr, dass ihre Autonomie massiv zugunsten der Einflussmöglichkeiten des Muttergemeinwesens eingeschränkt sei und sie lediglich vollziehende Verwaltungstätigkeit

ausübe. Eine unternehmerische Selbständigkeit sei dadurch praktisch ausgeschlossen. Die Steuerverwaltung habe denn auch in ihrer Verfügung vom 17. Dezember 2004 befunden, es rechtfertige sich, Gemeindeunternehmen in Sinne von Art. 65 GG den Gemeinden, Gemeindeverbänden und Unterabteilungen gleichzustellen und nach Art. 83 Abs. 1 Bst. c des Gesetzes vom 29. Oktober 1944 über die direkten Staats- und Gemeindesteuern (StG; BSG 661.11) von der Gewinn- und Kapitalsteuer zu befreien.

3.2

Die JGK hat es bereits mit Entscheid vom 22. Mai 2006 abgelehnt, die StaBe als Gemeindeanstalt den öffentlich-rechtlichen Körperschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit gemäss Art. 2 GG gleichzustellen und nach Art. 12 Bst. a HPG von der Handänderungssteuer zu befreien. Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern hat eine gegen diesen Entscheid erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde am 2. April 2007 abgewiesen (BVR 2007 S. 454). Das Urteil des Verwaltungsgerichts blieb unangefochten und ist in Rechtskraft erwachsen.

Die Beschwerdeführerin macht in ihren Schlussbemerkungen geltend, sie habe das Urteil des Verwaltungsgerichts einzig mit Blick auf die Besonderheiten des Verfahrens vor Bundesgericht nicht angefochten. Das Bundesgericht verlange in konstanter Praxis, dass bei angefochtenen Urteilen mit Mehrfachbegründungen für jede einzelne Begründung dazulegen sei, weshalb sich diese als rechtswidrig erweise. Denn stütze eine unangefochten gebliebene Begründung den angefochtenen Entscheid, so entfalle das Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der beanstandeten Erwägung, weswegen auf das Rechtsmittel nicht eingetreten werde. Da die Auffassung des Verwaltungsgerichts in jenem Fall, eine Steuerbefreiung nach Art. 12 Bst. f HPG sei nicht gegeben, nicht zu beanstanden gewesen sei, wäre auf ein einzig gegen die Beurteilung unter dem Aspekt von Art. 12 Bst. a HPG gerichtetes Rechtsmittel an das Bundesgericht vermutlich gar nicht eingetreten worden. Die Frage, ob sich die Beschwerdeführerin per Analogie auf Art. 12 Bst. a HPG berufen könne, wäre damit im Falle einer Anfechtung durch das Bundesgericht nicht geprüft worden.

Die Ausführungen der Beschwerdeführerin vermögen nicht zu überzeugen: Lässt sich eine Ausnahme von der Steuerpflicht auf Art. 12 Bst. a HPG stützen, so stellt sich die Frage einer Steuerbefreiung nach Art. 12 Bst. f nicht mehr. Die Ausnahmetatbestände von Art. 12 HPG müssen nicht kumulativ erfüllt sein, sondern es genügt, wenn einer zutrifft. Die von der Beschwerdeführerin dargestellte Praxis des Bundesgerichts hätte somit einer Anfechtung des Verwaltungsurteils nicht entgegengestanden.

Die Beschwerdeführerin vermag mit ihrer Kritik am rechtskräftigen Verwaltungsgerichtsurteil vom 2. April 2007 im Weiteren keine neuen Gesichtspunkte aufzuzeigen, welche dieses in Frage stellen würden.

Die JGK sieht daher keinen Grund, auf ihren durch das Verwaltungsgericht bestätigten Entscheid vom 22. Mai 2006 zurückzukommen. Die StaBe als selbständige, autonome, öffentlich-rechtliche Anstalt kann nicht den öffentlich-rechtlichen Körperschaften im Sinne von Art. 12 Bst. a HPG gleichgestellt werden. Eben so wenig kann aus dem Umstand, dass die StaBe durch die kantonale Steuerverwaltung von der Steuerpflicht im Sinne von Art. 83 Abs. 1 Bst. c StG befreit worden ist, eine Steuerbefreiung in Bezug auf die Handänderungssteuer abgeleitet werden.

4.

4.1 Eventualiter macht die Beschwerdeführerin geltend, dass die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung gemäss Art. 12 Bst. f HPG erfüllt seien. Die StaBe sei als juristische Person mit öffentlicher Zwecksetzung zu qualifizieren. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, die Einrichtung einer Velostation unter Zurverfügungstellen derselben an die Öffentlichkeit entspreche nicht dem Zweck der Beschwerdeführerin, entbehre jeglicher Grundlage. Auch das Kriterium des unwiderruflichen Dienens des Grundstückes zu diesen Zwecken sei gegeben. Wenn auch der Vertrag die Möglichkeit einer Zweckänderung vorsehe, so seien die Hürden für eine tatsächliche, spätere Änderung der Nutzung doch als sehr hoch zu erachten. Zudem sei eine andere als eine öffentliche Zweckbestimmung des Grundstücks nicht denkbar.

4.2 Art. 12 Bst. f HPG bestimmt, dass bei Handänderungen an eine juristische Person, die öffentliche Zwecke verfolgt, keine Handänderungssteuer zu entrichten ist, sofern das handändernde Grundstück ausschliesslich und unwiderruflich diesen Zwecken dient. Von der Erhebung der Handänderungssteuer kann nur dann abgesehen werden, wenn das Grundstück dem öffentlichen Zweck zum einen unmittelbar (mit seinem Verwendungszweck) dient und dieses Dienen zum andern ausschliesslich und – soweit im Zeitpunkt der Veranlagung beurteilbar – unwiderruflich ist (BVR 2007 S. 454 E. 4.2.3).

Unbestritten ist, dass die StaBe als juristische Person öffentliche Zwecke verfolgt (BVR 2007 S. 454 E. 4.2). Streitig ist hingegen einerseits, ob das erworbene Grundstück diesen Zwecken dient, und andererseits, ob die Voraussetzung der unwiderruflichen Nutzung zu diesen Zwecken gegeben ist.

4.3 Die StaBe bewirtschaftet die in ihrem Eigentum befindlichen Gebäude und Anlagen, die sie mehrheitlich für die Bedürfnisse der Stadt Bern bereitstellt (Art. 1

Abs. 1 StaBeR). Sie befriedigt die Raumbedürfnisse der Stadtverwaltung und greift dabei entweder auf die eigenen Ressourcen zurück oder beschafft diese auf dem freien Markt (Art. 1 Abs. 2 StaBeR).

Das Grundbuchamt macht in seiner Vernehmlassung vom 8. Mai 2007 geltend, dass der reglementarische Zweck der StaBe einen Liegenschaftserwerb nur im Zusammenhang mit der Befriedigung von Raumbedürfnissen der Stadtverwaltung vorsehe. Es liefe dem Wortlaut des Zweckartikels zuwider, den Erwerb einer Velostation für die Öffentlichkeit unter diesen zu subsumieren. Eine Steuerausnahme könnte die Beschwerdeführerin demzufolge nur beanspruchen, wenn sie das Baurechtsgrundstück erworben hätte, um der Stadtverwaltung zur Befriedigung ihrer Raumbedürfnisse eine Velostation zur Verfügung zu stellen. Alles andere sei mit ihrem reglementarischen Zweck nicht vereinbar.

Das Grundbuchamt legt die Zweckbestimmung der StaBe sehr eng aus. Es interpretiert Art. 1 Abs. 2 StaBeR dahingehend, dass die StaBe nur Liegenschaften erwerben darf, die der Stadt als Verwaltungsgebäude, d.h. als Gebäude, in denen die eigentliche Stadtverwaltung untergebracht ist, dienen. Der Zweck der StaBe besteht indessen grundsätzlich darin, der Stadtverwaltung die für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben benötigten Liegenschaften nutzungsbereit zur Verfügung zu stellen, zu bewirtschaften und zu unterhalten. Dazu wurden der StaBe von der Einwohnergemeinde Bern die städtischen Liegenschaften übertragen. Zu diesen gehörten neben den Verwaltungsgebäuden unter anderem auch das Stadttheater, die Badeanstalten, die Gebäude des Tierparks, Jugendheime und Friedhöfe sowie öffentliche Grünanlagen (vgl. Botschaft des Stadtrates an die Stimmberechtigten vom 5. September 2002 betreffend die Ausgliederung der Stadtbauten in ein Gemeindeunternehmen Stadtbauten Bern [StaBe] und Übertragung von Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen auf die StaBe). Die StaBe stellt den Nutzenden diese Liegenschaften zur Verfügung und richtet ihre Dienstleistungen dabei auf die jeweils sehr unterschiedlichen Bedürfnisse ihrer Kundschaft aus. Aufgrund des doch sehr unterschiedlichen Charakters der auf die StaBe übertragenen Liegenschaften ist der Zweck der StaBe mithin darauf ausgerichtet, dass sie der Stadt Bern grundsätzlich die für die Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben benötigten Liegenschaften zu Verfügung stellen soll. Dementsprechend kann sich aber der zweckkonforme Erwerb von Liegenschaften durch die StaBe entgegen der Auffassung des Grundbuchamts nicht auf reine Verwaltungsgebäude beschränken. Vielmehr entspricht es ihrem Zweck, alle von der Stadt Bern zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben benötigten Liegenschaften zu erwerben.

Damit liegt aber auch der Erwerb eines Baurechtsgrundstückes zur Errichtung einer öffentlichen Velostation im öffentlichen Zweck der StaBe und fällt grundsätzlich unter den Ausnahmetatbestand von Art. 12 Bst. f HPG.

4.4 Abschliessend gilt es zu beurteilen, ob das Kriterium der Unwiderruflichkeit der öffentlichen Zwecknutzung dieser Liegenschaft erfüllt ist.

Unwiderrufliches Dienen ist gegeben, wenn ein Grundstück dem entsprechenden Zweck ununterbrochen und fortwährend bzw. während der gesamten Dauer seiner Zugehörigkeit zum betreffenden Vermögen dient. Eine abschliessende Beurteilung des Kriteriums der Unwiderruflichkeit ist bei einer einmalig zu entrichtenden Steuer schwierig. Umso wichtiger erscheint es, dass die entsprechende öffentliche Nutzung, welche auch zukünftig verfolgt werden soll bzw. muss, zumindest im Zeitpunkt der Veranlagung vorliegt (BVR 2007 S. 454 E. 4.2.1).

Der Baurechtsvertrag vom 6. Juli 2006 enthält die folgenden Bestimmungen:

II. Errichtung eines Baurechtes

[...]

4. Bauliche Nutzung

Die Einräumung des Baurechts ist Teil der Umsetzung des Masterplans Bahnhof Bern und dient im heutigen Zeitpunkt konkret der Realisierung des benötigten Parkraums für Velos im Bereich des SBB-Bahnhofs Bern. Die Stadt Bern als Bauberechtigte beabsichtigt, auf dem mit dem Baurecht belasteten Terrain eine öffentlich zugängliche, weitgehend unterirdische und eingeschossige Velostation zu erstellen. [...] Umschrieben ist hier die heute vorgesehene Nutzungsart, welche auch Einfluss auf die Regelung der Baurechtsbedingungen hat. Dies schliesst eine spätere, andere Nutzung nicht grundsätzlich aus, dazu gilt jedoch die nachfolgende Ziffer II/7.

[...]

7. Bauliche Änderungen

Die Erstellung von weiteren Bauten und Anlagen sowie die Vornahme von wesentlichen Änderungen an bestehenden Bauten (seien es nun bauliche oder Zweck-, bzw. Nutzungsänderungen) bedürfen während der gesamten Baurechtsdauer vorgängig der schriftlichen Zustimmung durch die Grundeigentümerin.

Ein Baugesuch wird durch die Grundeigentümerin erst unterzeichnet, wenn sich die Bauberechtigte gleichzeitig verpflichtet, die nach dem Umbau voraussichtlich geltenden, neuen wesentlichen wirtschaftlichen Bedingungen des Baurechtsverhältnisses zu akzeptieren. Die approximative Berechnung dieser Bedingungen erfolgt aufgrund der Baueingabepläne.

Wird die Bestimmung von Abs. 1 nicht eingehalten, stellt dies eine Verletzung des Vertrages im Sinne von Art. 779f ZGB dar, was die Grundeigentümerin berechtigt, gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

Die Einräumung des Baurechts dient konkret der Erstellung einer öffentlich zugänglichen Velostation im Bereich des SBB-Bahnhofs Bern. Der Vertrag ist auf diese Nutzung zugeschnitten und orientiert sich bei der Regelung der Baurechtsbedingungen ausdrücklich an der vorgesehenen Nutzung. Es ist indes verständlich, dass die Parteien den Fall einer Nutzungsänderung im Sinne einer rechtlichen Absicherung auch im Baurechtsvertrag geregelt haben wollten. Eine allfälli-

ge Nutzungsänderung darf jedoch nur mit einer vorgängigen Vertragsänderung in Absprache mit der Grundeigentümerin vorgenommen werden. Eine Umnutzung kann demnach nicht leichthin durchgesetzt werden. Aufgrund der vertraglichen Regelung kann nun aber nicht geschlossen werden, dass eine Nutzungsänderung bereits heute beabsichtigt ist und die Liegenschaft demzufolge nicht unwiderruflich dem vorgesehenen öffentlichen Zweck dient. Zu einer solchen Annahme bestehen im heutigen Zeitpunkt keine Hinweise. Im Übrigen wäre es den Vertragsparteien auch ohne die fragliche Vertragsklausel jederzeit unbenommen, eine Vertragsänderung vorzunehmen und im gegenseitigen Einverständnis eine Umnutzung zu vereinbaren. Hinzu kommt schliesslich, dass die StaBe grundsätzlich öffentliche Zwecke verfolgt und eine Umnutzung zu einem anderen öffentlichen und mit den Zielen der StaBe vereinbaren Zweck keinen Einfluss auf die Befreiung von der Handänderungssteuer hätte.

Es kann deshalb heute von einer ausschliesslichen und unwiderruflichen Nutzung des Baurechtsgrundstückes zum vorgesehenen öffentlichen Zweck ausgegangen werden.

5.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die StaBe als selbständige, öffentlich-rechtliche Gemeindeanstalt nicht nach Art. 12 Bst. a HPG von der Handänderungssteuer befreit ist. Hingegen fällt die vorliegende Handänderung unter den Ausnahmetatbestand von Art. 12 Bst. f HPG. Die Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechts zur Bewirtschaftung einer Velostation unterliegt demnach nicht der Handänderungssteuer. Die Beschwerde ist gutzuheissen.

6.

6.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Kanton die Verfahrenskosten (Art. 108 Abs. 2 VRPG).

6.2 Die Beschwerdeführerin hat sich im vorliegenden Beschwerdeverfahren anwaltlich vertreten lassen. Sie hat deshalb Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Mit Schreiben vom 15. April 2008 reichte der Vertreter der Beschwerdeführerin, Rechtsanwalt D. (im Folgenden: Parteivertreter), seine Kostennote ein und machte darin ein Honorar von CHF 12'500.00, Auslagen von CHF 29.30 und Mehrwertsteuer von CHF 952.25, total ausmachend CHF 13'481.55, geltend.

Gemäss Art. 104 Abs. 1 VRPG umfassen die Parteikosten den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand. Dabei ist stets der Aufwand zu berücksichtigen, der zur Interessenwahrung objektiv betrachtet gerechtfertigt ist.

Weiter verfügt die Behörde für die Festsetzung der Parteikosten über einen weiten Beurteilungs- und Bemessungsspielraum (vgl. dazu MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 104 N 2 ff.).

Im Beschwerdeverfahren beträgt das Honorar CHF 400.00 bis 11'800.00 pro Instanz (Art. 11 Abs. 1 Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes [Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811]). Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 [KAG; BSG 168.11]).

Der Parteivertreter weist in seinem Schreiben vom 15. April 2008 darauf hin, dass die Streitfrage für die Beschwerdeführerin von grundsätzlicher Bedeutung sei. Der Aufwand möge daher gemessen am Streitwert als eher hoch erscheinen. Die erforderlichen Abklärungen entsprächen indessen vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Natur der Streitsache ohne weiteres dem gebotenen Aufwand. Hiezu ist zu bemerken, dass die Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren in erster Linie geltend macht, sie sei nach Art. 12 Bst. a HPG steuerbefreit. Die Ausführungen in der Beschwerde und in den Schlussbemerkungen befassen sich denn auch im überwiegenden Masse mit der Auslegung von Art. 12 Bst. a HPG. Indessen wurde die Frage, ob die Beschwerdeführerin als Gemeindeanstalt den öffentlichen-rechtlichen Körperschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit gemäss Art. 2 GG gleichzustellen und nach Art. 12 Bst. a HPG von der Handänderungssteuer zu befreien sei, bereits in einem früheren, durch die Beschwerdeführerin angeregten Beschwerdeverfahren vom Verwaltungsgericht des Kantons Bern entschieden. Die Beschwerdeführerin hat dieses Urteil nicht angefochten. Der in der Kostennote geltend gemachte Aufwand erscheint vor diesem Hintergrund als nicht gerechtfertigt.

In Würdigung des gebotenen Aufwandes, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses erscheint daher ein Parteikostenersatz von CHF 8000.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) als angemessen.

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird **gutgeheissen** und die Verfügung des Kreisgrundbuchamtes vom 5. März 2007 wird aufgehoben. Es werden keine Handänderungssteuern veranlagt.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

3.

Der StaBe wird für das Beschwerdeverfahren vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion ein Parteikostenersatz in der Höhe von CHF 8000.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zugesprochen. Diese ist beim Kreisgrundbuchamt einzufordern.