

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

32.13-08.9

Beschwerdeentscheid vom 30. Juni 2009

Handänderungssteuer; Anrechnungswerte bei Erbteilung (Realteilung)

Bei Realteilungen wird die Handänderungssteuer nur auf den Ausgleichsleistungen erhoben (Art. 9 HPG). Verzichten die Parteien auf Ausgleichsleistungen, obwohl sie bewusst Zuteilungen vornehmen, welche nicht den bisherigen Anteilsverhältnissen entsprechen, so besteht keine Steuerpflicht. Werden einer Liegenschaft anhaftende Grundpfandschulden von der Person, welche ein Grundstück zu Alleineigentum erhält, übernommen, so erbringt diese Person nur insoweit eine Gegenleistung, als sie in einem über ihren Anteil hinausgehenden Mass Grundpfandschulden übernimmt.



Impôt sur les mutations; valeur d'imputation en cas de partage successoral (partage matériel)

En cas de partage matériel, l'impôt sur les mutations est perçu uniquement sur la compensation des valeurs (art. 9 LIMG). Si les parties renoncent à la compensation des valeurs tout en procédant volontairement à des attributions qui ne correspondent pas aux anciennes relations de participation, il n'existe aucun assujettissement à l'impôt. Si des dettes hypothécaires grevant un bien-fonds sont reprises par la personne qui obtient un immeuble en propriété individuelle, celle-ci ne fournit une contre-prestation que dans la mesure où les dettes hypothécaires qu'elle reprend excèdent le montant de sa propre part.

Sachverhalt

A.

A., B., C., D. und E. waren als Erbengemeinschaft F. als Gesamteigentümer und -eigentümerinnen des Grundstücks Gemeinde G. Gbbl. Nr. 1000 im Grundbuch eingetragen. Mit Datum vom 27. Februar und 9. März 2007 schlossen sie einen Erbteilungsvertrag für die Realteilung des Grundstücks ab, wobei das fragliche Grundstück parzelliert wurde. Daraus gingen folgende Parzellen hervor:

- Stammparzelle Gbbl. Nr. 1000
- Baulandparzelle Gbbl. Nr. 2000
- Baulandparzelle Gbbl. Nr. 3000.

A. übernahm die Stammparzelle Gbbl. Nr. 1000, B. übernahm die Baulandparzelle Gbbl. Nr. 2000 und D. übernahm die Baulandparzelle Gbbl. Nr. 3000. Die Witwe des Erblassers, E., wurde für den Verzicht auf das im Grundbuch zu ihren Gunsten eingetragene Nutzungsrecht mit einem Betrag von Fr. 106'848.– abgefunden. Dieser Betrag ist die einzige Barausgleichsleistung im Zusammenhang mit der vorliegenden Erbteilung. In der Selbstdeklaration vom 6. April 2007 diente er dem Vertreter der Erbengemeinschaft F., Notar H., als Grundlage für die Berechnung der Handänderungssteuer, was eine solche von Fr. 961.65 ergab (0,9 % von Fr. 106'848.–).

In seiner Veranlagungsverfügung vom 16. August 2007 korrigierte das Grundbuchamt diese Selbstdeklaration. Es berechnete in Anwendung von Art. 617 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) eine Handänderungssteuer von Fr. 3'608.45.

B.

Gegen diese Veranlagungsverfügung erhob die Erbengemeinschaft F. am 11. September 2007 Einsprache. Sie beantragte, die Handänderungssteuer sei gemäss der eingereichten Selbstdeklaration vorzunehmen. Zur Begründung führte sie aus, es handle sich um eine Realteilung gemäss Art. 9 des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungs- und Pfandrechtssteuern [HPG; BSG 215.326.2]). Mit Ausnahme der Abgeltung des Nutzungsrechts der Witwe seien keine Ausgleichsleistungen erbracht worden. Die Änderung der Beteiligungsquoten am parzellierten Grundstück gelte nicht als Ausgleichsleistung. Die Einsetzung eines virtuellen Verkehrswertes sei ungerechtfertigt, denn selbst bei einem Tausch von Grundstücken werde lediglich vom höheren amtlichen Wert der getauschten Grundstücke ausgegangen. Die Erbengemeinschaft sei frei, den ihrer Ansicht nach massgeblichen Teilungswert festzusetzen oder eben eine Realtei-

lung der vorhandenen Liegenschaftswerte ohne Wertediskussion vorzunehmen. Das Schreiben der Kantonalen Steuerverwaltung und die Schätzung eines Privaten würden sich zudem nicht als Grundlage für die Berechnung der Handänderungssteuer eignen. Der geschätzte Wert des Landes sei denn auch viel zu hoch.

In seiner Einspracheverfügung vom 12. Dezember 2007 bestätigte das Grundbuchamt seine Veranlagungsverfügung vom 16. August 2007. Es erwog, die Anwendung von Art. 9 HPG sei unbestritten. Die Ablösung einer Nutzniessung könne jedoch nicht mit einer Handänderungssteuer belegt werden, da nur Grundstücke dieser Steuer unterlägen. Damit die Ausgleichsleistungen bestimmt werden könnten, müsse man den Teilungswert der in die Erbteilung einbezogenen Grundstücke festlegen. Da die Erbengemeinschaft keine Teilungswerte bekannt gegeben habe, sei gemäss Art. 617 ZGB der Verkehrswert als massgeblicher Wert eingesetzt worden. Dieses Vorgehen entspreche der konstanten Praxis der Grundbuchämter.

C.

Gegen die Einspracheverfügung des Grundbuchamts vom 12. Dezember 2007 erhebt die Erbengemeinschaft F. am 11. Januar 2008 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK). Sie beantragt die Aufhebung der Veranlagungsverfügung vom 16. August 2007 und der darauf folgenden Einspracheverfügung vom 12. Dezember 2007. Die Handänderungssteuer sei auf den Betrag von Fr. 961.65 gemäss Selbstdeklaration zu veranlagern. Zudem sei der Anteil der aufgrund der Veranlagungsverfügung durch die Erbengemeinschaft F. zu viel bezahlten Handänderungssteuern nebst Zins von 5% seit Einzahlungstag zurückzuerstatten.

In seiner Vernehmlassung vom 11. Februar 2008 beantragt der Grundbuchverwalter die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Er führt aus, die Parteien hätten sich zu keinem Zeitpunkt zur Höhe des Teilungswertes geäussert. Sie hätten auch nie ausdrücklich auf die Festlegung eines Teilungswertes verzichtet und die zugewiesenen Grundstücke als gleichwertig anerkannt, obwohl sie mit Schreiben vom 15. Mai 2007 bzw. mit Mahnung vom 20. Juli 2007 dazu aufgefordert worden seien. Ihnen sei dargelegt worden, dass andernfalls der Verkehrswert der Grundstücke als massgeblicher Wert der Realteilung zugrunde gelegt würde. Da es die Erbengemeinschaft F. versäumt habe, dieser Aufforderung nachzukommen, habe er in Anwendung von Art. 18a HPG i.V.m. Art. 617 ZGB die Verkehrswerte als massgebliche Werte bestimmt und diese durch die Steuerverwaltung festsetzen lassen. Die Steuerpflichtigen hätten die Möglichkeit gehabt, andere Teilungswerte zu bestimmen. Wenn sie davon keinen Gebrauch gemacht hätten, könnten sie sich nicht beanstanden, dass die gesetzlich vorgesehene Regelung subsidiär angewendet werde.

Mit Stellungnahme vom 14. März 2008 zogen die Beschwerdeführer die Beschwerde, soweit E. und C. betreffend, zurück. A., B. und D. halten jedoch an den in der Beschwerde gestellten Rechtsbegehren fest. Auf die Festlegung von Teilungswerten sei verzichtet worden, da die zugewiesenen Grundstücke als gleichwertig angesehen würden. Die betragsmässige Festlegung der Teilungswerte sei daher nicht notwendig gewesen. In der fraglichen Erbteilung würden neben der Abgeltung des Nutzungsrechts an E. ausschliesslich Grundstücke zugewiesen und weder Ausgleichszahlungen für die Zuteilungen noch anderweitige Abgeltungen im Rahmen der Erbteilung vorgenommen.

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

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

1.

1.1 Gegen die Einspracheverfügung des Grundbuchamts betreffend Handänderungssteuern kann bei der JGK Beschwerde erhoben werden (Art. 27 Abs. 2 HPG). Die JGK ist damit zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Das Verfahren richtet sich gemäss Art. 26 Abs. 1 HPG nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

1.2 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 VRPG).

Mit Schreiben vom 14. März 2008 wurde die Beschwerde, soweit E. und C. betreffend, zurückgezogen. Insoweit ist sie gegenstandslos geworden.

Die verbleibenden Beschwerdeführer sind durch die angefochtene Einspracheverfügung beschwert und daher befugt, dagegen Beschwerde zu erheben. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit die Beschwerdeführer die Aufhebung der Veranlagungsverfügung vom 16. August 2007 verlangen. Der Einsprache ist voller Devolutiveffekt zugekommen, und die Einspracheverfügung vom 12. Dezember 2007 ist an die Stelle der Verfügung vom 16. August 2007 getreten. Anfechtungsobjekt bildet damit ausschliesslich die Einspracheverfü-

gung vom 12. Dezember 2007 (vgl. Art. 53 Abs. 2 VRPG; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 60 N. 7).

2.

Grundsätzlich ist dem Kanton beim Erwerb eines Grundstücks eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 5 HPG). Objekt dieser Rechtsverkehrssteuer ist der zivilrechtliche Eigentumsübergang, dem in Art. 5 Abs. 2 HPG weitere Rechtsgeschäfte gleichgestellt werden wie beispielsweise die Änderung im Personenbestand oder im Beteiligungsumfang einer Gemeinschaft zu gesamter Hand. Steuerpflichtig ist der Rechtserwerber oder die Rechtserwerberin (Art. 2 Bst. a HPG). In den Art. 6 bis 10 HPG werden die Bemessungsgrundlagen für die Handänderungssteuer festgehalten. Die Handänderungssteuer wird grundsätzlich auf der Gegenleistung für den Grundstückserwerb erhoben. Die Gegenleistung besteht aus allen vermögensrechtlichen Leistungen, die die Erwerberin oder der Erwerber der Veräusserin oder dem Veräusserer oder Dritten zu erbringen hat (Art. 6 HPG). Für Realteilungen enthält Art. 9 HPG eine Sonderregelung, wonach die Handänderungssteuer nur auf den Ausgleichsleistungen erhoben wird, wenn die ganze oder die teilweise Aufhebung von gemeinschaftlichem Grundeigentum durch Übertragung von Grundstücken der Gemeinschaft auf einzelne oder alle beteiligten Mitglieder der Gemeinschaft erfolgt. Der Steuersatz beträgt in der Regel 1,8 % (Art. 11 Abs. 1 HPG). Wird ein Grundstück von einem Nachkommen, vom andern Ehegatten, von der anderen eingetragenen Partnerin oder dem anderen eingetragenen Partner rechtsgeschäftlich erworben, so beträgt der Steuersatz nur 0,9 % (Art. 11 Abs. 2 HPG).

Eine Realteilung liegt nach dem Wortlaut von Art. 9 HPG vor, wenn die ganze oder teilweise Aufhebung von gemeinschaftlichem Grundeigentum durch Übertragung von Grundstücken der Gemeinschaft auf einzelne oder alle beteiligten Mitglieder der Gemeinschaft erfolgt. Das Kreisschreiben der Justizdirektion des Kantons Bern betreffend Abgaberecht vom 15. April 1986 (nachfolgend: Kreisschreiben) enthält einige Ausführungen zu Realteilungen aus handänderungssteuerrechtlicher Sicht. Gemäss Ziff. 9 Bst. a des Kreisschreibens sind die im Vertrag angegebenen Anrechnungswerte oder in Ermangelung solcher Werte die amtlichen Werte massgebend für die Abgabeberechnung. Werden die zugeteilten Grundstücke von den Parteien als gleichwertig bezeichnet (und erfolgen somit keine Ausgleichszahlungen), so ist die Realteilung abgabefrei (vorbehalten bleiben Umgehungsgeschäfte). Die Erklärung über die Gleichwertigkeit ist selbst dann als Preisfestsetzung anzuerkennen, wenn die amtlichen Werte unterschiedlich sind (Entscheid JD Nr. 3316/78 vom 14. April 1981).

3.

3.1 Um die beabsichtigte Erb- und Realteilung vorzunehmen, wurde das Grundstück Gemeinde G. Gbbl. Nr. 1000 parzellierte und in drei Nutzungseinheiten aufgeteilt. Daraus resultierten ein bebautes Grundstück (Stammparzelle Nr. 1000) und zwei unüberbaute Baulandparzellen (Nr. 2000 und 3000). Nach Durchführung der Erb- und Realteilung präsentieren sich die Eigentumsverhältnisse an den Liegenschaften wie folgt:

- A. ist Alleineigentümer der überbauten Parzelle Nr. 1000,
- B. ist Alleineigentümerin der Baulandparzelle Nr. 2000,
- D. ist Alleineigentümer der Baulandparzelle Nr. 3000.

3.2 Sowohl die Beschwerdeführer als auch das Grundbuchamt gehen davon aus, dass auf die vorliegende Teilung Art. 9 HPG anwendbar ist. Unbestritten ist auch, dass die Festlegung eines beliebigen Teilungswerts möglich ist und dass die Grundbuchämter die von den Parteien festgelegten Anrechnungswerte anerkennen. Strittig ist hingegen, was im vorliegenden Fall als Grundlage für die Berechnung der Handänderungssteuer dienen soll. Während die Beschwerdeführer die Abgeltung für den Verzicht auf ein Nutzungsrecht durch E. in der Höhe von Fr. 106'848.– als massgeblichen Wert erachten, verwendet das Grundbuchamt als Bemessungsgrundlage die Mehrzuteilungen, welche es aufgrund der (geschätzten) Verkehrswerte der Parzellen errechnet hat.

Das Grundbuchamt führt in der angefochtenen Verfügung aus, dass die Erben-gemeinschaft trotz entsprechender Aufforderung keine Angaben zu den Anrechnungswerten der Parzellen gemacht habe. Die Entschädigung für die Ablösung der Dienstbarkeit sei für die Bemessung unmassgeblich, da sie keine Entschädigung für den Erwerb eines Grundstückes darstelle. Deshalb sei praxisgemäss vom Verkehrswert auszugehen (Art. 18a HPG i.V.m. Art. 617 ZGB). Ausgleichsleistungen fänden soweit statt, als Zuteilungen über die eigene Beteiligung hinaus erfolgten. Folglich errechnete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer, indem es mittels der vorliegenden Schätzungen die massgeblichen Verkehrswerte jeder Parzelle festlegte, dann die Realteilungsansprüche ermittelte und anschliessend die (Mehr-) Zuteilungen berechnete (vgl. Beiblatt zur Veranlagungsverfügung). Der massgebliche Wert für die Parzelle Gbbl. Nr. 1000 von A. wurde auf Fr. 290'000.–, jener der Parzelle Gbbl. Nr. 2000 von B. auf Fr. 174'000.– und jener der Parzelle Gbbl. Nr. 3000 von D. auf Fr. 177'500.– bestimmt, was einen Gesamtwert von Fr. 641'500.– ergab. Sodann erwog das Grundbuchamt, die Witwe habe einen Realteilungsanspruch von $\frac{1}{2}$, ausmachend Fr. 320'750.–, und die Nachkommen einen solchen von je $\frac{1}{8}$, ausmachend Fr. 80'187.50. Die Mehrzuteilung von A. betrage somit Fr. 209'812.50, jene von B. Fr. 93'812.50 und jene von D. 97'312.50. Die Summe aller Mehrzuteilungen betrage Fr. 400'937.50. Dieser Betrag stelle die Grundlage für die Berechnung der Handänderungssteuer

dar. In Anwendung von Art. 11 Abs. 2 HPG sei eine Steuer von Fr. 3'608.45 geschuldet (0,9 % von Fr. 400'937.50).

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Verwendung des Verkehrswerts als Grundlage für die Berechnung der Handänderungssteuer sei im vorliegenden Fall nicht zulässig. Ausser der Abfindung für das Nutzungsrecht seien keine Ausgleichsleistungen erfolgt. Vielmehr sei ausdrücklich auf die Festlegung eines Teilungswerts verzichtet und die zugewiesenen Grundstücke als gleichwertig anerkannt worden.

3.3 Dem Erbteilungsvertrag vom 27. Februar bzw. 9. März 2007 lässt sich keine Regelung entnehmen, wonach die Parteien *ausdrücklich* auf die Festlegung eines Teilungswerts verzichtet und die zugewiesenen Grundstücke als gleichwertig anerkannt hätten. Allerdings wurde auf die Festsetzung von Ausgleichsleistungen verzichtet, und die Unterzeichnenden haben anerkannt, in Bezug auf den Nachlass von F. vollständig auseinandergesetzt zu sein und gegenseitig keine weiteren güter- und erbrechtlichen Ansprüche zu stellen (vgl. Ziff. 7.1. des Erbteilungsvertrags).

Wie das Grundbuchamt richtig festgehalten hat, handelt es sich bei der Abfindung für das Nutzungsrecht nicht um eine Ausgleichsleistung (an E.). Als Berechnungsgrundlage ist jedoch – entgegen der Auffassung des Grundbuchamts – auch nicht die Summe der Mehrzuteilungen massgebend, sondern vielmehr die für die Wertverschiebung erbrachten *Ausgleichsleistungen*. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut von Art. 9 HPG. Danach wird die Handänderungssteuer nur auf den Ausgleichsleistungen erhoben. Nicht als Ausgleichsleistungen gelten gemäss der expliziten Anordnung des Gesetzgebers bloss «Änderungen der Beteiligungsquoten» (Art. 9 Satz 2 HPG). Das bedeutet, dass die Steuer nur ausgelöst wird, wenn die die Wertverschiebung ausgleichenden Gegenleistungen auch tatsächlich erbracht werden. Verzichten die Parteien auf Ausgleichsleistungen, obwohl sie bewusst Zuteilungen vornehmen, welche nicht den bisherigen Anteilsverhältnissen entsprechen, so besteht keine Steuerpflicht. Daraus folgt, dass nicht schon eine Mehrzuteilung an sich, sondern erst eine für die Wertverschiebung allenfalls erbrachte Ausgleichsleistung die Steuerpflicht auslöst. Realteilungen mit Wertverschiebungen ohne Ausgleichsleistungen bleiben steuerfrei.

Die Ausgleichsleistung kann in der Übergabe von Aktiven (Geld oder andere Vermögenswerte) oder in der Übernahme von Passiven bestehen (vgl. Art. 6 HPG). Werden einer Liegenschaft anhaftende Grundpfandschulden von der Person, welche ein Grundstück zu Alleineigentum erhält, übernommen, so erbringt diese Person nur insoweit eine Gegenleistung, als sie in einem über ihren Anteil hi-

nausgehenden Mass Grundpfandschulden übernimmt (vgl. Entscheid der JGK Nr. 32.13-02.8 vom 4. September 2002).

3.4 Im vorliegenden Fall wurden zum Ausgleich der bestehenden Mehrzuteilungen keine Aktiven – etwa in Form von Geldleistungen – übertragen. Hingegen lastet auf der Stammparzelle Gbbl. Nr. 1000 eine Hypothek mit einer Schuldsumme von Fr. 84'000.–. Der Verkehrswert dieses Grundstücks beträgt gemäss einer Schätzung vom 19. September 2001 Fr. 290'000.–. Der interne Teilungsanspruch von A. beträgt Fr. 80'187.50. Der Wert des übernommenen Grundstücks übersteigt somit seinen Anteil um Fr. 209'812.50. In diesem Umfang liegt eine Mehrzuteilung vor. A. erbringt dafür zwar keine Ausgleichsleistungen in Form von Aktiven. Er übernimmt jedoch die auf dem Grundstück lastenden Grundpfandschulden von Fr. 84'000.–. Im Aussenverhältnis, d.h. gegenüber den Gläubigern, haften die Erben für Nachlassschulden solidarisch, im Innenverhältnis nach Massgabe ihrer Erbanteile (Art. 640 Abs. 3 ZGB). Pfandschulden sollen demjenigen Erben überbunden werden, der in der Erbteilung die Pfandsache übernimmt (Art. 615 ZGB). Eine Gegenleistung für die Zuteilung von Vermögenswerten aus dem Nachlass erbringt ein Erbe nur insoweit, als er in einem über seinen Anteil hinausgehenden Mass Erbschaftsschulden übernimmt.

Der (interne) Anteil von A. an den gesamten Grundpfandschulden beträgt Fr. 10'500.– (1/8 von Fr. 84'000.–). Die übernommenen Schulden von Fr. 84'000.– übersteigen seinen Anteil um Fr. 73'500.–. Diese Differenz muss steuerrechtlich als Ausgleichsleistung für die Mehrzuteilung betrachtet werden. Die übrigen Mitglieder der Erbengemeinschaft F. übernehmen keine Grundpfandschulden.

Im Weiteren gilt es zu berücksichtigen, dass A. an der Ablösung des auf der Liegenschaft im Grundbuch eingetragenen Nutzungsrechts zu Gunsten von E. einen höheren Anteil als seine Geschwister übernimmt. Die Abfindung des Nutzungsrechts wurde mit Fr. 106'848.– kapitalisiert. Die vier Geschwister schulden damit E. je einen Betrag von Fr. 26'712.–. A. übernimmt jedoch Fr. 71'712.–, während die Anteile von B., C. und D. je Fr. 11'712.– betragen (Ziff. 4.4 des Erbteilungsvertrags). Der Mehrbetrag von Fr. 45'000.– steht gemäss Ziffer 4.1 des Erbteilungsvertrags in direktem Zusammenhang mit der Zuweisung des Grundstücks Gbbl. Nr. 1000 zu Alleineigentum und ist daher ebenfalls steuerrechtlich als Ausgleichsleistung von A. für die Mehrzuteilung zu betrachten.

Die Summe der Ausgleichsleistungen beträgt somit Fr. 118'500.–. Davon ist eine Handänderungssteuer von 0,9 % (Art. 11 Abs. 2 HPG) zu erheben, was einen Betrag von Fr. 1'066.50 ergibt.

4.

Die Beschwerdeführer verlangen die Rückerstattung der zu viel bezahlten Handänderungssteuern nebst Zins von 5 % seit Einzahlungstag.

Gemäss Art. 21 Abs. 1 HPG werden zu viel bezahlte Beträge mit Zins zurückerstattet. Die Beschwerdeführer haben Fr. 3'608.45 bezahlt; ihnen sind daher Fr. 2'541.95 samt Zins zurückzuerstatten. Für die Höhe des Zinses gilt der Satz, welcher vom Regierungsrat für den Verzugs- und Vergütungszins bei der Staatssteuer festgesetzt wird (Art. 21 Abs. 3 HPG). Dieser betrug bis zum 31. Dezember 2007 3,5 %, vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 4 % und seit dem 1. Januar 2009 beträgt er 3,5 % (Anhang I zur Verordnung vom 18. Oktober 2000 über den Bezug und die Verzinsung von Abgaben und anderen zum Inkasso übertragenen Forderungen, über Zahlungserleichterungen, Erlass sowie Abschreibungen infolge Uneinbringlichkeit [Bezugsverordnung, BEZV; BSG 661.733]).

5.

Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG trägt die unterliegende Partei die Verfahrenskosten. Die Beschwerdeführer sind mit ihren Begehren nur teilweise durchgedrungen. Ihnen sind daher Fr. 150.– der auf insgesamt Fr. 1'000.– veranschlagten Verfahrenskosten zur Bezahlung aufzuerlegen. Die restlichen Verfahrenskosten sind nicht zu erheben (Art. 108 Abs. 1 und 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG).

Soweit die Beschwerdeführer obsiegen, haben sie Anspruch auf Ersatz ihrer im Zusammenhang mit dem Beschwerdeverfahren stehenden Parteikosten (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Da im Einspracheverfahren keine Parteientschädigung gesprochen wird (Art. 107 Abs. 3 VRPG), kann der in der Kostennote von Notar H. vom 14. Februar 2009 dafür aufgeführte Aufwand nicht berücksichtigt werden. Ebenfalls nicht entschädigt werden kann der vor dem Einspracheverfahren geltend gemachte Aufwand. Für das vorliegende Beschwerdeverfahren ist daher von massgebenden Parteikosten von Fr. 1205.70 (Fr. 1092.50 Honorar, Fr. 28.– Auslagen und Fr. 85.20 MWST) auszugehen. Davon hat der Kanton Bern (Kreisgrundbuchamt) den Beschwerdeführern aufgerundet Fr. 1050.– (inkl. Auslagen und MWST) zu ersetzen (Art. 41 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 [KAG; BSG 168.11] und Art. 41 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes [Parteikostenverordnung; BSG 168.811]).

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist und sie nicht gegenstandslos geworden ist.

Ziffer 1 der Einspracheverfügung des Kreisgrundbuchamts vom 12. Dezember 2007 wird aufgehoben und die Handänderungssteuer im Geschäft vom 19. April 2007 auf Fr. 1066.50 festgesetzt.

2.

Das Kreisgrundbuchamt wird angewiesen, den zu viel bezahlten Betrag von Fr. 2'541.95 samt Zins (3,5 % bis zum 31. Dezember 2007 bzw. 4 % vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 und 3,5 % seit dem 1. Januar 2009) an die Beschwerdeführer zurückzuerstatten.

3.

Die Verfahrenskosten betragen insgesamt Fr. 1'000.—. Davon wird ein Anteil von Fr. 150.— den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zur Bezahlung auferlegt. Die verbleibenden Verfahrenskosten trägt der Kanton.

Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald der vorliegende Beschwerdeentscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4.

Den Beschwerdeführern wird für das Verfahren vor der JGK eine Parteientschädigung von Fr. 1050.— (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zugesprochen. Dieser Betrag ist beim Kreisgrundbuchamt einzufordern.