

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

32.13-10.21

Beschwerdeentscheid vom 4. August 2010

Handänderungssteuer (Steuerbefreiung wegen öffentlichem Zweck)

Von der Erhebung der Handänderungssteuer kann nur abgesehen werden, wenn das handändernde Grundstück unmittelbar mit seinem Verwendungszweck dem öffentlichen Zweck dient und dieses Dienen ausschliesslich und unwiderruflich ist (E. 5).



Impôt sur les mutations (exonération pour cause de buts d'utilité publique)

Une exonération de l'impôt sur les mutations n'entre en ligne de compte que si l'immeuble transféré sert directement, de par son affectation, à la réalisation de buts d'utilité publique et pour autant qu'il serve ces buts de manière exclusive et irrévocable (c. 5).

Sachverhalt

A.

Mit Baurechtsvertrag vom 21. Juli 2009 (Urschrift Nr. 164) räumte die A. der B. ein selbständiges und dauerndes Baurecht zulasten des Grundstücks Nr. 1000 ein. Gleichzeitig übertrug sie der Baurechtsnehmerin die auf der Parzelle Nr. 1000 gelegenen Gebäude M.-platz 10, N.-strasse 20, O.-strasse 30 und P.-gasse 40 mit allen dazugehörigen baulichen Anlagen, jedoch ohne Grund und Boden. Für die Dienstbarkeit sollte ein neues Grundbuchblatt mit der Nr. 2000 eröffnet werden. Im Gegenzug verpflichtete sich die B. zur Bezahlung eines jährlichen Baurechtszinses von Fr. X sowie eines Übernahmepreises von Fr. Y für die erworbenen Gebäude.

Am 25. September 2009 meldete die verurkundende Notarin C. den Baurechtsvertrag zur grundbuchlichen Behandlung beim Kreisgrundbuchamt (neu: Grund-

buchamt, nachfolgend: Grundbuchamt) an. Im Rahmen der Selbstdeklaration der Handänderungs- und Pfandrechtssteuern erklärte sie, dass gestützt auf Art. 12 Bst. f des damals geltenden Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungs- und Pfandrechtssteuern (HPG; GS 1992 S. 67 ff.) in der Fassung vom 26. Januar 1999 (BAG 99-62, in Kraft bis 30. September 2009) keine Handänderungssteuer geschuldet sei.

Mit Verfügung vom 13. November 2009 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer auf Fr. Z (1,8 % von Fr. W). Dagegen erhob die B., vertreten durch Fürsprecherin und Notarin C., am 16. Dezember 2009 Einsprache. Das Grundbuchamt wies diese mit Einspracheverfügung vom 25. Februar 2010 ab und bestätigte seine Veranlagungsverfügung.

B.

Gegen die Einspracheverfügung des Grundbuchamtes führt die B., vertreten durch Fürsprecherin und Notarin C., mit Eingabe vom 22. März 2010 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK). Sie beantragt, die angefochtene Einspracheverfügung sei aufzuheben und die Handänderungssteuer betreffend den Baurechtsvertrag vom 21. Juli 2009 zwischen der A. und der B. sei mit Fr. 0.– zu veranlagern, da eine Ausnahme von der Steuerpflicht im Sinne von Art. 12 Bst. g des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer (HG; BSG 2.215.326) in der Fassung vom 9. April 2009 (in Kraft seit 1. Oktober 2009) bzw. Art. 12 Bst. f HPG vorliege. Des Weiteren sei das Grundbuchamt anzuweisen, die von der B. geleistete Zahlung von Fr. Z zuzüglich Zins von 3,5 % seit 25. September 2009 zurückzuerstatten. Zur Begründung führt die B. im Wesentlichen aus, es seien sämtliche Voraussetzungen der Steuerbefreiung gemäss Art. 12 Bst. g HG bzw. Art. 12 Bst. f HPG erfüllt, da sie als juristische Person einen öffentlichen Zweck verfolge, dem das mit Baurechtsvertrag erworbene Grundstück ausschliesslich und unwiderruflich diene.

In seiner Vernehmlassung vom 14. April 2010 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde.

Die B. reichte am 17. Mai 2010 Schlussbemerkungen ein.

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.

1.1 Gegen die Einspracheverfügung des Grundbuchamtes betreffend Handänderungssteuern kann bei der JGK Verwaltungsbeschwerde erhoben werden (Art. 27 Abs. 2 HG). Die JGK ist somit zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; 155.21), soweit das HG nichts Abweichendes bestimmt (Art. 26 Abs. 1 HG).

1.2 Die Beschwerdeführerin ist durch die angefochtene Einspracheverfügung besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung. Sie ist somit zur Erhebung der Beschwerde legitimiert (Art. 65 Abs. 1 VRPG). Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1 Gegenstand des Baurechtsvertrages zwischen der A. und der Beschwerdeführerin bildeten die Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts zulasten des Grundstücks Gbbl. Nr. 1000 und die Übertragung der auf dieser Parzelle gelegenen Gebäude des ehemaligen D., die bis anhin im Eigentum der A. standen. Die Abteilung für Kulturelles der A. nutzte die Räumlichkeiten des ehemaligen D. von Juli 2004 bis Juli 2009 im Rahmen einer kulturellen Zwischennutzung als Atelierhaus und Projektwerkstätte: Rund 70 Räume wurden als Ateliers an Kunstschaffende aus allen Bereichen vermietet. Die ehemalige E. wurde an die F. vermietet, welche dort den Gastrobetrieb G. führte. In den verbleibenden Räumlichkeiten, namentlich der H., wurden Ausstellungen und Veranstaltungen durchgeführt.

In der Gemeindeabstimmung vom 17. Mai 2009 über die künftige Nutzung des ehemaligen D. sprachen sich die Stimmberechtigten der A. für das Projekt des Vereins I. mit Sitz in J. aus. Dieses sah vor, dass eine Künstlergruppe das ehemalige D. im Baurecht von der A. übernehmen und die bisherige Zwischennutzung fortsetzen würde.

2.2 Im Hinblick auf den Abschluss des Baurechtsvertrages mit der A. errichtete der Verein I. mit Urkunde vom 22. Mai 2009 die Beschwerdeführerin als Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210). Diese bezweckt «die gemeinnützige Unterstützung und Förderung von zeitge-

nössischem Kulturschaffen, insbesondere indem günstige Arbeitsräume für KünstlerInnen aller Sparten zur Verfügung gestellt werden; zu diesem Zweck Übernahme des auf dem Grundstück Gbbl. Nr. 1000, O.-platz 30/P.-gasse 40, zu errichtenden Baurechts zu Eigentum; Sanierung und Unterhalt des entsprechenden Gebäudes; professionelle und nachhaltige Bewirtschaftung desselben». Die B. kann auch weitere Massnahmen zur Förderung des Stiftungszwecks ergreifen, arbeitet kostendeckend und erstrebt keinen Gewinn (Stiftungsurkunde vom 22. Mai 2009, Urschrift Nr. 146, Art. 2 der Statuten).

2.3 Mit Baurechtsvertrag vom 21. Juli 2009 räumte die A. der Beschwerdeführerin ein selbständiges und dauerndes Baurecht zulasten der Parzelle Nr. 1000 ein. Gleichzeitig gingen die auf dieser Parzelle gelegenen Gebäude ins Eigentum der Beschwerdeführerin über. Im Gegenzug verpflichtete sich diese in Ziffer 2.2.5 des Baurechtsvertrages unter anderem, das ehemalige D. ab dem 1. August 2009 entsprechend der vorherigen Zwischennutzung weiterzuführen, professionellen Künstlerinnen und Künstlern aller Sparten sowie Kulturorganisationen Raum zu geben, die ehemalige E. weiterhin an einen Gastrobetrieb zu vermieten und den Hof dem breiten Publikum für Festivals, Kino, Konzerte, Ausstellungen etc. vorzubehalten. Zudem erklärte sich die Beschwerdeführerin bereit, die vereinbarten Projektierungsarbeiten unverzüglich aufzunehmen, die Baubewilligung speditiv anzustreben und nach deren Erlangen die Bauarbeiten ohne Verzug abzuwickeln. Für den Fall, dass das in Ziffer 2.2.5 beschriebene Projekt mit der erwähnten Nutzung nicht innerhalb der vereinbarten Zeit verwirklicht werden sollte, wurde vereinbart, dass das Baurecht ende und die A. einen Anspruch auf Rückübertragung des Baurechts erhalte (vgl. Ziffer 2.4.3 Baurechtsvertrag).

2.4 Die Steuerverwaltung des Kantons Bern befreite mit Verfügung vom 16. Dezember 2009 die Beschwerdeführerin aufgrund von Art. 83 Abs. 1 Bst. g des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11) und Art. 56 Bst. g des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG; SR 642.11) sowie Art. 6 Abs. 1 des Gesetzes vom 23. November 1999 über die Erbschafts- und Schenkungssteuer (ESchG; BSG 662.1) wegen Verfolgung öffentlicher Zwecke von der Steuerpflicht. Dazu erwog sie, sie gehe aufgrund der in Ziffer 2.2.5 des Baurechtsvertrags enthaltenen Verpflichtung davon aus, dass es sich bei dem von der Beschwerdeführerin verfolgten Zweck um eine öffentliche Aufgabe handle.

3.

3.1 Da der Baurechtsvertrag vom 21. Juli 2009 datiert und die Grundbuchanmeldung am 25. September 2009 erfolgt ist, hat sich der Steuertatbestand verwirklicht, bevor am 1. Oktober 2009 die Revision des HPG vom 9. April 2009 in Kraft getreten ist. Entsprechend findet auf den vorliegenden Sachverhalt das HPG in der bis zum 30. September 2009 geltenden Fassung Anwendung und richtet sich nur das Verfahren nach dem neuen HG (Art. 30 HG).

3.2 Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 HPG). Den Steuertatbestand erfüllt neben der Übertragung des zivilrechtlichen Eigentums an einer Liegenschaft unter anderem auch die Errichtung eines in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechts (Bau-, Quellen-, Ausbeutungsrecht oder Wasserrechtsverleihung) zugunsten einer Drittperson (Art. 4 Bst. b und Art. 5 Abs. 1 Bst. b HPG). Steuerpflichtig ist der Rechtserwerber bzw. die Rechtserwerberin (Art. 2 Bst. a HPG).

Die Einräumung des Baurechts auf Parzelle Nr. 1000 sowie der Erwerb der auf dieser Parzelle gelegenen Gebäude durch die Beschwerdeführerin erfüllen den Steuertatbestand nach Art. 1 und 4 f. HPG, weshalb die Beschwerdeführerin grundsätzlich die Handänderungssteuer zu entrichten hat, es sei denn, es liege eine Ausnahme von der Steuerpflicht gemäss Art. 12 HPG vor.

3.3 Die Beschwerdeführerin beruft sich auf die Ausnahmebestimmung von Art. 12 Bst. f HPG. Nach dieser Vorschrift, die gleich lautet wie Art. 12 Bst. g HG, hat eine juristische Person keine Handänderungssteuer zu entrichten, wenn sie öffentliche oder gemeinnützige Zwecke verfolgt und das handändernde Grundstück ausschliesslich und unwiderruflich diesen Zwecken dient.

In seiner ursprünglichen Fassung sah Art. 12 Bst. f HPG lediglich eine Steuerbefreiung von gemeinnützig tätigen juristischen Personen vor. Erst anlässlich der Revision des HPG vom 26. Januar 1999 wurde der Anwendungsbereich des Steuerbefreiungstatbestandes auf juristische Personen ausgedehnt, die öffentliche Zwecke verfolgen. Damit wurde Art. 12 Bst. f HPG an die analogen Regelungen der damals geltenden Art. 62g des Gesetzes vom 29. Oktober 1944 über die direkten Staats- und Gemeindesteuern (aufgehoben durch das StG; heute Art. 83 Abs. 1 Bst. g StG) und Art. 56 Bst. g DBG angepasst, die jeweils eine Steuerbefreiung bei Verfolgung gemeinnütziger oder öffentlicher Zwecke vorsahen.

Art. 12 Bst. f HPG setzt neben der Verfolgung gemeinnütziger oder öffentlicher Zwecke durch die juristische Person voraus, dass das handändernde Grundstück ausschliesslich und unwiderruflich diesen Zwecken dient. Somit kann das Grund-

buchamt zwar grundsätzlich auf eine durch die kantonale Steuerverwaltung verfügte Steuerbefreiung wegen der Verfolgung öffentlicher oder gemeinnütziger Zwecke abstellen, hat aber darüber hinaus zu prüfen, ob die zusätzliche Voraussetzung des ausschliesslichen und unwiderruflichen Dienens erfüllt ist (vgl. Vortrag des Regierungsrates zur Revision des HPG, Tagblatt des Grossen Rates 1998, Beilage 22, S. 3).

4.

4.1 Nach Art. 11 Abs. 2 der Verordnung vom 18. Oktober 2000 über die Steuerbefreiung juristischer Personen (SBV; BSG 661.261) ist ein öffentlicher Zweck gegeben, wenn die juristische Person eine öffentliche Aufgabe wahrnimmt. Dabei kann die Steuerbefreiung nach Art. 11 Abs. 3 SBV nur dann gewährt werden, wenn die öffentliche Aufgabe durch öffentlich-rechtlichen Akt auf die juristische Person übertragen worden ist. Die Steuerbefreiung erfolgt zudem nur, wenn die Statuten sicherstellen, dass im Falle einer Auflösung Gewinn und Kapital zwingend einer anderen wegen Gemeinnützigkeit oder öffentlichem Zweck steuerbefreiten juristischen Person mit Sitz in der Schweiz zukommen (Art. 12 Abs. 2 SBV), und sie ist ausgeschlossen, wenn die Verfolgung des öffentlichen Zwecks auch Erwerbs- oder Selbsthilfeszwecken dient oder die Tätigkeit einer juristischen Person auf die Erzielung eines Gewinnes ausgerichtet ist (Art. 12 Abs. 3 SBV).

Öffentliche Aufgaben sind grundsätzlich jene Aufgaben, die kraft Verfassung oder Gesetz dem Staat zugewiesen sind (TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2009, § 1 N. 14; vgl. auch RETO KUSTER, Steuerbefreiung von Institutionen mit öffentlichen Zwecken, 1998, S. 220 ff.). Auf Gemeindeebene genügt es nach der Rechtsprechung jedoch, wenn es sich um eine Aufgabe handelt, die eine Gemeinde gewöhnlich hat und die von der Bevölkerung als kommunale Angelegenheit angesehen wird (BGE 112 Ib 20 E. 3b; BVR 2001 S. 106 E. 5). Gemäss Art. 17 der Gemeindeordnung der A. vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) fördert und vermittelt die Stadt Kultur in ihrer Vielfalt, insbesondere das zeitgenössische Kulturschaffen (Abs. 1). Sie unterstützt Kulturschaffende, kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungen und führt ausnahmsweise Einrichtungen selber (Abs. 2). Nach Art. 16 Abs. 2 Bst. e der Verordnung vom 27. Februar 2001 über die Organisation der Stadtverwaltung (Organisationsverordnung, OV; SSSB 152.01) berät die Abteilung für Kulturelles der Präsidialdirektion der A. Kulturschaffende und Organisationen bei der Projektfinanzierung und vermittelt Infrastruktur, Arbeits- und Proberäume oder Auftrittsmöglichkeiten. Somit stellt die Förderung und Vermittlung des zeitgenössischen Kulturschaffens eine öffentliche Aufgabe der A. dar.

Der Baurechtsvertrag vom 21. Juli 2009 hat zur Hauptsache die Errichtung eines Baurechts und die Übertragung der auf Parzelle Nr. 1000 gelegenen Gebäude

auf die Beschwerdeführerin und folglich zivilrechtliche Verhältnisse zum Gegenstand. Seine verwaltungsrechtliche Natur liegt daher – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin – nicht ohne weiteres auf der Hand (vgl. TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, a.a.O., § 33 N. 2 und N. 7 ff.).

4.2 Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern hat sich in seinem Urteil vom 2. April 2007 ausführlich mit dem Begriff des *ausschliesslichen* und *unwiderruflichen* Dienens im Sinne von Art. 12 Bst. f HPG auseinandergesetzt (BVR 2007 S. 454 E. 4.2 ff. mit zahlreichen Hinweisen). Demzufolge verlangt Ausschliesslichkeit, dass das erworbene Grundstück keiner anderen Nutzung als derjenigen, die dem betreffenden öffentlichen Zweck dient, zugeführt wird. Unwiderrufliches Dienen ist gegeben, wenn ein Grundstück dem entsprechenden öffentlichen (resp. gemeinnützigen) Zweck ununterbrochen und fortwährend bzw. während der gesamten Dauer seiner Zugehörigkeit zum betreffenden Vermögen dient. Von der Erhebung der Handänderungssteuer kann nur abgesehen werden, wenn das handändernde Grundstück zum einen *unmittelbar* mit seinem Verwendungszweck dem öffentlichen Zweck dient und dieses Dienen zum anderen ausschliesslich und – soweit im Zeitpunkt der Veranlagung beurteilbar – unwiderruflich ist.

Bisher hat die JGK in ständiger Praxis eine Steuerbefreiung gestützt auf Art. 12 Bst. f HPG verneint, wenn das handändernde Grundstück (teilweise) ertragbringend vermietet wurde – und zwar auch dann, wenn diese wirtschaftliche Nutzung im Vergleich zur öffentlichen Nutzung nur von untergeordneter Bedeutung war (vgl. JGKE 32.13-08.140 vom 18. Mai 2009, E. 4.2; JGKE 32.13-05.123 vom 22. Mai 2006, E. 4.1 und 4.2).

5.

5.1 Das Grundbuchamt hat eine Steuerbefreiung der Beschwerdeführerin in der angefochtenen Einspracheverfügung mit der Begründung abgelehnt, die Vermietung der ehemaligen E. diene der Beschwerdeführerin nicht unmittelbar durch ihren Eigennutzungswert für die statutarische Zweckerfüllung, sondern nur mittelbar mit dem Ertragswert aus den eingenommenen Mietzinsen.

Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass sie die E. ertragbringend an die F. bzw. den Gastrobetrieb G. vermietet. Sie wendet aber ein, die Vermietung der ehemaligen E. an einen Gastrobetrieb diene gleich wie die Vermietung der Künstlerateliers unmittelbar der Verwirklichung eines öffentlichen Zwecks. Dies folge einerseits aus dem Umstand, dass sie sich im Baurechtsvertrag gegenüber der A. habe verpflichten müssen, die ehemalige E. entsprechend der vorherigen Zwischennutzung an einen Gastrobetrieb weiterzuvermieten: Die Vermietung der ehemaligen E. werde vom Gemeinwesen im Sinne einer Bedingung gefordert, weshalb die Erfüllung der öffentlichen Aufgabe auch durch den Betrieb respekti-

ve die Vermietung der Bar geschehe. Andererseits handle es sich beim Gastrobetrieb G. nicht um eine gewöhnliche Bar, da er mehrmals wöchentlich kulturelle Anlässe durchführe und sich somit ebenfalls der Kulturförderung und damit dem von der Beschwerdeführerin verfolgten Zweck verschrieben habe. Und schliesslich könne der Umstand allein, dass die Beschwerdeführerin Mietzinseinnahmen erziele, nicht als Grund für die Ablehnung der Steuerbefreiung angeführt werden, da bei öffentlicher Zweckverfolgung anders als im Falle der Gemeinnützigkeit keine Opferwilligkeit vorausgesetzt sei.

In seiner Vernehmlassung weist das Grundbuchamt darauf hin, dass die Beschwerdeführerin gemäss eigenen Angaben auf ihrer Website neben der E. auch andere Räumlichkeiten für Anlässe von Kulturvermittlern, Privaten, Firmen usw. vermietet. Diese Saalvermietung diene ebenfalls nicht unmittelbar der Verwirklichung des statutarischen Zwecks der Beschwerdeführerin.

5.2 Die öffentliche Aufgabe, welche angeblich mit dem Baurechtsvertrag vom 21. Juli 2009 auf die Beschwerdeführerin übertragen worden sein soll, betrifft die Kulturförderung (vgl. E. 4.1). Das Betreiben einer Bar in der ehemaligen E. des D. kann aber zweifellos nicht als der Kulturförderung dienend qualifiziert werden, sondern ist primär kommerzieller Natur. Dessen war man sich auch im Vorfeld der Gemeindeabstimmung vom 17. Mai 2009 bewusst (vgl. Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten zur Gemeindeabstimmung vom 17. Mai 2009, S. 15 ff.). So hielt etwa der Gemeinderat schon in seinem Vortrag vom 28. Januar 2009 an den Stadtrat fest, dass das ehemalige D. gemäss dem Projekt des Vereins I. zwar vorwiegend kulturell, daneben aber – unter Verweis auf den Gastrobetrieb – auch kommerziell genutzt würde (Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat vom 28. Januar 2009 zum Übertrag der Liegenschaft ehemaliges D. vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen, S. 5). Kann aber im Betrieb der Bar keine öffentliche Aufgabe erblickt werden, so dient auch die Vermietung der ehemaligen E. an die F., welche den Gastrobetrieb führt, nicht unmittelbar (mit ihrem Verwendungszweck) der Verwirklichung eines öffentlichen Zwecks. An diesem Ergebnis vermag das Vorbringen der Beschwerdeführerin nichts zu ändern, dass der Gastrobetrieb G. mehrmals wöchentlich kulturelle Anlässe durchführe, veranstalten doch viele Gastrobetriebe regelmässig Anlässe wie Konzerte oder Ausstellungen, ohne dass dies allgemein als Wahrnehmung einer Staatsaufgabe aufgefasst würde.

5.3 Die Beschwerdeführerin leitet aus der Unfreiwilligkeit der Vermietung der ehemaligen E. an einen Gastrobetrieb eine unmittelbar öffentlichen Zwecken dienende Nutzung des handändernden Gebäudes ab.

Die öffentliche Natur einer Aufgabe beurteilt sich danach, ob der Staat kraft Verfassung oder Gesetz für ihre Erfüllung die Verantwortung trägt bzw. – bei Gemeindeaufgaben – ob eine Tätigkeit von der Bevölkerung als kommunale Angelegenheit angesehen wird (E. 4.1 hiavor). Die Vermietung von Räumlichkeiten an einen Gastrobetrieb fällt nach dem oben Gesagten grundsätzlich weder unter die in Art. 17 GO verankerte öffentliche Aufgabe der Kulturförderung noch wird sie von der Bevölkerung als Staatsaufgabe wahrgenommen. Allein der Umstand, dass sich eine private Institution in einem Vertrag mit dem Gemeinwesen zu einer bestimmten Tätigkeit verpflichtet, macht die Tätigkeit nicht bereits zu einer öffentlichen Aufgabe, eine solche Verpflichtung kann auch Ausdruck der Vertragsfreiheit der Parteien sein.

5.4 Anzumerken ist, dass die Voraussetzungen von Art. 12 Bst. f HPG im konkreten Fall selbst dann nicht erfüllt wären, wenn man die Vermietung der ehemaligen E. aufgrund der kulturellen Anlässe als unmittelbar einem öffentlichen Zweck dienend qualifizieren würde. Gemäss Baurechtsvertrag vom 21. Juli 2009 hat sich die Beschwerdeführerin lediglich dazu verpflichtet, die ehemalige E. an «einen Gastrobetrieb» zu vermieten; welcher Natur dieser Betrieb sein muss bzw. dass dieser sich zur Kulturförderung verpflichtet haben muss, schreibt der Baurechtsvertrag nicht vor. Aus den Statuten der Beschwerdeführerin ergibt sich ebenfalls keine solche Einschränkung (vgl. Art. 2 Abs. 2 und 3). Die Beschwerdeführerin könnte demnach die ehemalige E. an einen beliebigen Gastrobetrieb vermieten, weshalb auch das Erfordernis der Unwiderruflichkeit des Dienens zu öffentlichen Zwecken nicht bejaht werden könnte.

5.5 Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Beschwerdeführerin mit der Vermietung der ehemaligen E. an die F. bzw. den Gastrobetrieb G sowie mit der Vermietung der J., des kleinen Saals und des Sitzungszimmers an Private, Firmen und Ämter höchstens indirekt durch die Mietzinserträge einen öffentlichen Zweck erfüllt. Die Verpflichtung gegenüber der A. zur Vermietung der ehemaligen E. an einen beliebigen Gastrobetrieb im Baurechtsvertrag ändert daran nichts. Das Erfordernis, wonach das handändernde Grundstück unmittelbar und ausschliesslich einem öffentlichen Zweck dienen muss, ist vorliegend nicht erfüllt. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen. Ob die Vermietung von Ateliers an Kunstschaffende wie behauptet unmittelbar der Verwirklichung eines öffentlichen Zwecks dient, kann unter diesen Umständen offen gelassen werden.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegende Beschwerdeführerin die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in der Höhe von pauschal Fr. 1'000.– werden der B. zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.