

Münstergasse 2
3011 Bern
Telefon 031 633 76 78
Telefax 031 633 76 25

32.13-17.34

Beschwerdeentscheid vom 15. Mai 2018

Veranlagung der Handänderungssteuer – Einspracheverfahren

Nach Art. 17 Abs. 1 HG wird die Handänderungssteuer aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt. (E. 3.1)

Gegen die Veranlagung der Handänderungssteuer kann gemäss Art. 27 Abs. 1 HG Einsprache erhoben werden. Es handelt sich dabei um eine Einsprache mit Rechtsmittelfunktion. (E. 3.2)

Eine Einsprache ist auch dann materiell zu beurteilen, wenn in der Veranlagungsverfügung zur Handänderungssteuer vollumfänglich den von der steuerpflichtigen Person in der Selbstdeklaration gemachten Angaben entsprochen wird. (E. 3.2.2)



Taxation de l'impôt sur les mutations – procédure d'opposition

Selon l'article 17, alinéa 1 LIMu, la taxation de l'impôt sur les mutations est faite sur la base de la déclaration de la personne imposable et des pièces justificatives jointes à la réquisition d'inscription (c. 3.1).

La taxation peut être frappée d'opposition, conformément à l'article 27, alinéa 1 LIMu. Il s'agit dans ce cas d'une opposition qui s'apparente à une voie de droit (c. 3.2).

Il convient de statuer sur le fond au sujet de l'opposition même lorsque la décision de taxation relative à l'impôt sur les mutations correspond intégralement aux indications fournies par la personne imposable dans sa propre déclaration (c. 3.2.2).

Sachverhalt

A.

Mit E-Mail vom 15. April 2016 fragte Notar C._____ beim Grundbuchamt nach, ob eine Schadenentschädigung der Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) handänderungssteuerpflichtig sei, wenn die Forderung auf die Käuferschaft eines Grundstücks übergeht. Das Grundbuchamt bejahte mit Schreiben vom 25. April 2016 die Handänderungssteuerpflicht auch auf einer Entschädigung der GVB, da diese Teil der Gegenleistung der Erwerber sei.

Mit dem von Notar C._____ verkündeten Kaufvertrag vom 9. Juni 2016 erwarben A._____ das Grundstück D._____ Gbbl. Nr. 1000. Gemäss Ziff. I./1.1 des Vertrags befand sich bei Vertragsabschluss, infolge eines Brandes, kein Gebäude mehr auf dem Grundstück bzw. wurden die Überreste bereits abgerissen und rückgebaut. Nebst dem Preis für das Bauland von Fr. 163'680.– bezahlten A._____ der Verkäuferschaft weitere Fr. 123'320.– für die noch offene Forderung gegenüber der GVB und Fr. 108'000.– für bereits ausbezahlte Schadenanteile der GVB (verkündeter Gesamtbetrag von Fr. 395'000.–).

In dem für die Handänderungssteuer vorgesehenen Formular deklarierten A._____ den im Kaufvertrag vom 9. Juni 2016 verkündeten Gesamtbetrag von Fr. 395'000.–. Gestützt auf diese Deklaration erhob das Grundbuchamt in seiner Veranlagungsverfügung vom 9. Dezember 2016 eine Handänderungssteuer von Fr. 7'110.–.

B.

Gegen die Veranlagungsverfügung vom 9. Dezember 2016 erhoben A._____ am 3. Januar 2017 Einsprache mit der Begründung, dass nur der Preis für das Bauland von Fr. 163'680.– nicht aber das Entgelt für die mit dem Kaufvertrag abgetretene Forderung gegenüber der GVB der Handänderungssteuer unterliege.

Mit Einspracheverfügung vom 6. Juni 2017 trat das Grundbuchamt auf die Einsprache von A._____ mit der Begründung der fehlenden formellen Beschwerde nicht ein.

C.

Gegen die Einspracheverfügung des Grundbuchamts vom 6. Juni 2017 erheben A._____ (nachfolgend: die Beschwerdeführenden), vertreten durch Fürsprecher B._____, am 30. Juni 2017 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK). Sie beantragen die Aufhebung der Einspracheverfügung vom 6. Juni 2017 und die Zurückweisung der Sache an das Grundbuchamt inkl. der Anweisung, dass auf die Einsprache einzutreten und die Sache materiell zu prüfen sei. Weiter stellen sie den Eventualantrag, dass die

Einspracheverfügung vom 6. Juni 2017 aufzuheben und die Handänderungssteuer um Fr. 4'163.75 auf Fr. 2'946.25 herabzusetzen sei.

In seiner Vernehmlassung vom 23. August 2017 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der Einspracheverfügung vom 6. Juni 2017. Als Eventualantrag verlangt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde in der Sache selbst.

Die Beschwerdeführenden halten in ihrer Eingabe vom 14. September 2017 vollumfänglich an ihren Anträgen und ihrer Begründung fest.

Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den einzelnen Erwägungen näher eingegangen.

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

1.

1.1 Gegen die Einspracheverfügung des Grundbuchamts betreffend die Handänderungssteuer kann bei der JGK Beschwerde erhoben werden (Art. 27 Abs. 2 des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer [HG; BSG 215.326.2]). Das Verfahren richtet sich gemäss Art. 26 Abs. 1 HG nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Auch ein negativer Prozessentscheid, in dem auf ein Rechtsmittel nicht eingetreten wird, kann auf dem ordentlichen Rechtsmittelweg angefochten werden (BVR 1987 S. 19 E. 1; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 51 N. 14). Die JGK ist damit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gegen die Einspracheverfügung vom 6. Juni 2017, mit der das Grundbuchamt auf die Einsprache der Beschwerdeführenden nicht eingetreten ist, zuständig.

1.2 Grundsätzlich ist zur Beschwerdeführung 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). In Zusammenhang mit einem Nichteintretensentscheid, d.h. einem sogenannten negativen Prozessentscheid, ist die Person, deren Verfahrenslegitimation im angefochtenen Prozessentscheid verneint wurde, im Streit um eben diese Verfahrenslegitimation formell beschwert, so dass sie zur Anfechtung des Nichteintretensentscheids befugt ist. Dies unbesehen davon, ob sie in der Sache selbst, d.h. im Streit um den Anspruch auf Verfahrensbeteiligung im vorangegangenen Verfahren, Erfolg haben wird (BGE 121 II 454 E. 1b; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, a.a.O., Art. 65 N. 6). Vorliegend wurde die Einsprachelegitimation der Beschwerdeführenden vom Grundbuchamt in der Einspracheverfügung vom 6. Juni 2017 verneint, so dass es auf die Einsprache der

Beschwerdeführenden nicht eintrat. Die Beschwerdeführenden sind folglich zur Anfechtung der Einspracheverfügung vom 6. Juni 2017 legitimiert, ungeachtet der Frage, ob sie zur Einsprache selbst berechtigt waren. Die umstrittene formelle Frage der Einsprachelegitimation wird vorliegend zur materiellen Frage und somit zum Streitgegenstand dieses Verfahrens (BVR 1993 S. 38 E. 2a; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, a.a.O., Art. 65 N. 6).

1.3 Prozessthema in Zusammenhang mit einem negativen Prozessentscheid bildet grundsätzlich nur die Frage, ob die Vorinstanz zu Recht auf die Sache nicht eingetreten ist und deshalb keinen Sachentscheid gefällt hat (BVR 1996 S. 327 E. 1b; BVR 1987 S. 19 E. 1; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, a.a.O., Art. 51 N. 14). Soweit die Beschwerdeführenden in ihrem Eventualbegehren die Herabsetzung der Handänderungssteuer verlangen, ist deshalb auf ihre Beschwerde nicht einzutreten. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist aber einzutreten.

2.

2.1 Die Beschwerdeführenden machen in ihrer Beschwerde geltend, dass das Grundbuchamt zu Unrecht mit der Begründung der fehlenden Beschwerde nicht auf ihre Einsprache vom 3. Januar 2017 eingetreten sei. Das Grundbuchamt verkenne, dass ein Veranlagungsverfahren mit anschliessendem Einspracheverfahren etwas anderes sei als der nachfolgende Instanzenzug. Weiter führen sie aus, dass das Grundbuchamt den Begriff des Rechtsschutzinteresses zu Unrecht nur auf die Frage der formellen Beschwerde beschränkt habe, denn die Voraussetzungen für die Einsprachebefugnis würden sich nur sinngemäss nach den Bestimmungen der Beschwerde richten. Davon abgesehen verhalte sich das Grundbuchamt krass treuwidrig, weil es am 12. Mai 2016 und am 4. Juli 2016 gegenüber den Beschwerdeführenden und dem Notar C._____ die Auskunft erteilt habe, dass die Beschwerdeführenden selbst dann die Möglichkeit zur Einsprache gegen die Veranlagungsverfügung hätten, wenn sie in ihrer Deklaration den Gesamtbetrag aus dem Kaufvertrag aufführen und die Handänderungssteuer einstweilen bezahlen würden.

2.2 Dem hält das Grundbuchamt sinngemäss entgegen, dass die in Zusammenhang mit der Handänderungssteuer abgegebene Deklaration materiell eine Erklärung der Beschwerdeführenden darstelle, die Beschwerdeführenden im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung eine Bemessungsgrundlage von Fr. 395'000.– deklariert hätten und das Grundbuchamt dem in der Veranlagungsverfügung zur Handänderungssteuer vom 9. Dezember 2016 vollumfänglich entsprochen habe. Durch die Deklaration und deren Unterzeichnung würden die Steuerpflichtigen ihren Willen zum Ausdruck bringen, wie aus ihrer Sicht die Besteuerung des Grundbuchgeschäfts korrekterweise zu erfolgen habe. Nur wenn

das Grundbuch dieser in der Deklaration zum Ausdruck gebrachten Auffassung nicht folge und in der Veranlagungsverfügung davon abweiche, bestehe die Möglichkeit Einsprache zu erheben. Gemäss dem Grundbuchamt hätten die Beschwerdeführenden in der Deklaration eine andere Bemessungsgrundlage angeben müssen, wenn sie der Ansicht waren, dass die von ihnen deklarierten Fr. 395'000.– als Bemessungsgrundlage nicht korrekt seien und dann gegen die ergehende Steuerverfügung, in der allenfalls eine höhere Bemessungsgrundlage berücksichtigt worden wäre, Einsprache erheben können. Vorliegend hätten die Beschwerdeführenden aber erst im Rahmen des Einspracheverfahrens geltend gemacht, dass eine andere Grundlage hätte herangezogen werden sollen und nicht bereits bei der Deklaration. Zudem sei dies aus Gründen geschehen, welche bereits im Veranlagungsverfahren bekannt gewesen seien, so dass ein Irrtum der Beschwerdeführenden ausgeschlossen scheine und die von den Beschwerdeführenden eingereichte Deklaration vollumfänglich ihre Gültigkeit behalte. Aus diesen Gründen seien die Beschwerdeführenden in Bezug auf die Einsprache formell nicht beschwert und folglich nach den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Prinzipien auch nicht zur Einsprache legitimiert gewesen.

3.

3.1 Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 4 und 5 HG). Die Handänderungssteuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt (Art. 16 und 17 Abs. 1 HG).

3.2 Gegen die Veranlagung der Handänderungssteuer kann gemäss Art. 27 Abs. 1 HG Einsprache erhoben werden. Es handelt sich dabei um eine Einsprache mit Rechtsmittelfunktion, welche wie ein Rechtsmittel zu behandeln ist (vgl. MARKUS MÜLLER, Bernische Verwaltungsrechtspflege, 2. Aufl. 2011, S. 120).

Grundsätzlich bedarf es für das Ergreifen eines Rechtsmittels ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse. Ein solches liegt vor, wenn das Interesse am Rechtsmittel aufgrund einer objektiven Betrachtung den Schutz des Rechtsmittels verdient. Dabei spielt es vor allem eine Rolle, wie intensiv der strittige Akt in den rechtlichen oder tatsächlichen Bereich der betroffenen Person eingreift. Um das Vorhandensein eines schutzwürdigen Interesses bejahen zu können, bedarf es grundsätzlich drei Voraussetzungen: die formelle Beschwer, die materielle Beschwer sowie ein aktuelles und praktisches Interesse (MARKUS MÜLLER, a.a.O., S. 161 ff.).

Ob ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse vorliegt, wird unter dem Titel der Beschwerdelegitimation im Rahmen der Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen geprüft (MARKUS MÜLLER, a.a.O., S. 161). Nach Art. 53 Abs. 2 VRPG gel-

ten bezüglich der Einsprachebefugnis die Bestimmungen über die Beschwerde sinngemäss. Dabei bestimmt Art. 65 Abs. 1 VRPG, unter Berücksichtigung der drei Voraussetzungen für ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse, dass zur Beschwerde befugt ist, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit dazu hatte (Bst. a), durch die angefochtene Verfügung bzw. den Entscheid besonders berührt ist (Bst. b) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung bzw. des Entscheids hat (Bst. c).

3.2.1 Im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens ist eine Person formell beschwert, wenn sie bereits am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen hat, ihren Anträgen aber nicht vollumfänglich stattgegeben wurde (Art. 65 Abs. 1 Bst. a VRPG; MARKUS MÜLLER, a.a.O., S. 163). Diese Bestimmung des Begriffs der formellen Beschwer ist ganz auf die Beschwerde zugeschnitten. Weil die Bestimmung zur Beschwerdelegitimation für die Einsprache aber nur sinngemäss heranzuziehen ist (Art. 53 Abs. 2 VRPG), kann Art. 65 Abs. 1 Bst. a VRPG und die dazugehörige Lehre und Rechtsprechung nicht ohne weiteres für die Einsprachelegitimation herangezogen werden.

Anders als im Beschwerdeverfahren gibt es im Rahmen eines Einspracheverfahrens gemäss Art. 27 Abs. 1 HG keine Vorinstanz, so dass auch nicht an einem Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen werden kann. Die Behörde, die über die Einsprache entscheidet, ist gleichzeitig auch die veranlagende Behörde, welche die Veranlagungsverfügung erlassen hat.

Auch stellt die steuerpflichtige Person im Veranlagungsverfahren, entgegen der Ansicht des Grundbuchamts, keinen Antrag, welchem die Veranlagungsbehörde hätte stattgeben können. Die von der steuerpflichtigen Person bei der Grundbuchanmeldung einzureichende Selbstdeklaration (vgl. Art. 17 Abs. 1 HG) kann nicht einem vorinstanzlichen Antrag im Rahmen des Beschwerdeverfahrens gleichgestellt werden. Durch die Selbstdeklaration stellt die steuerpflichtige Person nicht den Antrag, einen bestimmten Steuerbetrag bezahlen resp. veranlagt haben zu wollen. Vielmehr dient die Selbstdeklaration der Sachverhaltsfeststellung und -darstellung. Der Selbstdeklaration kommt eine Informationsfunktion zu, um der rechtsanwendenden Behörde für die Bestimmung der Handänderungssteuer die erforderlichen Anhaltspunkte in tatsächlicher Hinsicht liefern zu können. Die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen und somit die konkrete Festsetzung der Handänderungssteuer liegt aber bei den Grundbuchämtern als rechtsanwendende Behörde (Art. 16 HG). Diese müssen das Recht selbst- und eigenständig anwenden. Auch wenn die Handänderungssteuer auf der Grundlage der von der steuerpflichtigen Person eingereichten Deklaration veranlagt wird (vgl. Art. 17 Abs. 1 HG), können die Grundbuchämter diese nicht unbesehen übernehmen und sich ausschliesslich darauf abstützen. Vielmehr müssen sie das

Gesetz von Amtes wegen berücksichtigen und anwenden (vgl. Art. 5 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV; SR 101]), weshalb sie gegebenenfalls von den Selbstdeklarationen abweichen können (vgl. Art. 17 Abs. 1 letzter Satz HG). Geben die Steuerpflichtigen aus Sicht der Grundbuchämter in ihrer Deklaration eine zu niedrige Bemessungsgrundlage an, weichen die Grundbuchämter von der Deklaration ab und erlassen eine Veranlagungsverfügung gestützt auf eine nach ihrer Ansicht korrekten Bemessungsgrundlage. Es ist nicht einzusehen, warum das Grundbuchamt nicht auch dann von der Deklaration der steuerpflichtigen Person abweichen kann, wenn in der Selbstdeklaration eine zu hohe Bemessungsgrundlage angegeben worden ist. Auch in einem solchen Fall ist das Grundbuchamt als rechtsanwendende Behörde an die gesetzlichen Vorgaben gebunden, gemäss denen sie die Bemessung der Handänderungssteuer vorzunehmen hat. Deshalb muss auch allenfalls das Grundbuchamt eine niedrigere Handänderungssteuer veranlagern, als sich grundsätzlich aus der Selbstdeklaration ergeben würde, sofern die Angaben in der Selbstdeklaration mehr ausweisen, als nach den gesetzlichen Bestimmungen zur Bemessungsgrundlage der Handänderungssteuer (Art. 6 ff. HG) vorgesehen ist. Von ihrer Pflicht zur Rechtsanwendung können sich die Grundbuchämter nicht mit dem Argument befreien, die steuerpflichtige Person habe in ihrer Selbstdeklaration die Bemessungsgrundlage selber angegeben. Gestützt auf diese Überlegungen kann das Einreichen einer Selbstdeklaration durch die steuerpflichtige Person nicht mit dem Stellen eines Antrags gleichgestellt werden. Deshalb kann es einer steuerpflichtigen Person auch nicht automatisch an der formellen Beschwer fehlen, wenn in der Veranlagungsverfügung der in der Selbstdeklaration gemachten Angabe voll entsprochen worden ist.

3.2.2 Auch bei der direkten Steuer, z.B. der Einkommenssteuer, erfolgt die Veranlagung gestützt auf die von den steuerpflichtigen Personen gelieferten erforderlichen tatsächlichen Anhaltspunkten. Dies geschieht bei den direkten Steuern in Form einer Steuererklärung (vgl. Art. 124 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer [DBG; 642.11]; Art. 170 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 [StG; BSG 661.11]). Obwohl die steuerpflichtigen Personen die für die Bemessung der direkten Steuer notwendigen Angaben in ihrer Steuererklärung selber heranschaffen, können sie selbst dann Einsprache gegen die Veranlagungsverfügung erheben, wenn die Veranlagung ihrer Steuererklärung voll entspricht und es bei der Einsprache rein um die Durchsetzung des objektiven Rechts geht (BLUMENSTEIN/LOCHER, System des Steuerrechts, 7. Aufl. 2016, S. 524). Für die Einsprachelegitimation bei der direkten Steuer braucht ein Einsprecher nicht formell beschwert im Sinne der Beschwerdelegitimation zu sein, wonach er «mit seinem Antrag vor der Vorinstanz nicht vollumfänglich durchgedrungen ist». Es reicht bereits aus, wenn die steuerpflichtige Person Adressat der Veranlagungsverfügung ist und ein hinreichendes Rechtsschutzinter-

resse hat (THOMAS MEISTER, Rechtsmittelsystem der Steuerharmonisierung, Der Rechtsschutz nach StHG und DBG, Diss. St. Gallen, Bern 1995, S. 101 f. m.w.H.: vgl. auch PETER KÄSTLI, in: Leuch/Kästli/Langenegger [Hrsg.], Praxis-Kommentar zum Bernischen Steuergesetz, Bd. 2, 2011, Art. 189 N. 8). Zwar bestehen zwischen den direkten Steuern und der Handänderungssteuer als indirekte Steuer Unterschiede. Für die hier massgebende Frage gibt es jedoch keinen Grund, bei der Veranlagung von der Lehre und Praxis zur formellen Beschwer bei der direkten Steuer abzuweichen.

Aus diesen Gründen kommt die JGK vorliegend zum Schluss, dass eine Einsprache auch dann materiell zu beurteilen ist, wenn in der Veranlagungsverfügung zur Handänderungssteuer vollumfänglich den von der steuerpflichtigen Person in der Selbstdeklaration gemachten Angaben entsprochen wird.

Weil es im Rahmen des Einspracheverfahrens keine Vorinstanz gibt und die steuerpflichtige Person mit ihrer Selbstdeklaration auch keinen Antrag stellt, ist es für die formelle Beschwer ausreichend, wenn es sich bei der einsprechenden Person um die Verfügungsadressatin der Veranlagungsverfügung handelt.

Vorliegend sind die Beschwerdeführenden die Adressaten der Veranlagungsverfügung vom 9. Dezember 2016, so dass ihre formelle Beschwer zu bejahen ist.

3.2.3 Für die materielle Beschwer muss der angefochtene Entscheid für die das Rechtsmittel ergreifende Person ungünstig ausgefallen sein und ihr einen rechtlichen oder tatsächlichen Nachteil beschert haben. Im Rahmen einer Beschwerde ergibt sich dieses Erfordernis für den Verfügungsadressaten/die Verfügungsadressatin bereits aus der formellen Beschwer, weil dieser/diese mit seinen/ihren Anträgen vor der Vorinstanz nicht durchgedrungen ist und somit einen materiellen Nachteil erleidet (MÜLLER, a.a.O., S. 164). Im Rahmen des Einspracheverfahrens hat aber noch gar kein Verfahren vor der Vorinstanz stattgefunden und sind auch noch keine Anträge gestellt worden, denen nicht vollumfänglich entsprochen werden konnte (vgl. Ziff. 3.2.1).

In der Veranlagungsverfügung des Grundbuchamts vom 6. Juni 2017, welche die Beschwerdeführenden im Rahmen ihrer Einsprache angefochten haben, wurde die Handänderungssteuer nach Ansicht der Beschwerdeführenden basierend auf einer falschen Bemessungsgrundlage, das heisst auf einer zum hohen Kaufpreis ermittelt. Somit hat die Veranlagungsverfügung für die Beschwerdeführenden einen finanziellen Nachteil zur Folge, weil sie eine höhere Handänderungssteuer bezahlen mussten, als sie ihrer Meinung nach rechtlich verpflichtet wären. Die Beschwerdeführenden sind folglich durch die Veranlagungsverfügung materiell beschwert.

3.2.4 Als drittes Erfordernis für das Vorliegen eines hinreichenden Rechtsschutzinteresses muss ein aktuelles und praktisches Interesse vorhanden sein. Dazu

muss die tatsächliche oder rechtliche Situation der das Rechtsmittel ergreifenden Person durch einen allfälligen für sie positiven Ausgang des Verfahrens überhaupt noch beeinflussbar sein (vgl. Art. 65 Abs. 1 Bst. c VRPG; MÜLLER, a.a.O., S. 169).

Dringen die Beschwerdeführenden mit ihrer Einsprache gegen die Veranlagungsverfügung vom 9. Dezember 2016 durch, hätte dies zur Folge, dass die Handänderungssteuer aufgrund einer niedrigeren Bemessungsgrundlage bemessen wird, so dass die Beschwerdeführenden eine tiefere Handänderungssteuer zu bezahlen hätten. Somit vermag ein allfälliger positiver Ausgang des Einspracheverfahrens die tatsächliche Situation der Beschwerdeführenden durchaus noch zu beeinflussen, so dass auch das Erfordernis des aktuellen und praktischen Interesses vorliegend erfüllt ist.

3.3 Zusammenfassend kommt die JGK zum Schluss, dass die Beschwerdeführenden vorliegend durch die Veranlagungsverfügung vom 9. Dezember 2016 formell und materiell beschwert sind und ein aktuelles und praktisches Interesse haben, so dass sie zur Einsprache gegen die Veranlagungsverfügung legitimiert sind. Folglich ist das Grundbuchamt zu unrecht mit der Begründung der fehlenden formellen Beschwer nicht auf die Einsprache der Beschwerdeführenden vom 3. Januar 2017 eingetreten. Die Beschwerde vom 30. Juni 2017 ist deshalb gutzuheissen. Ob das Grundbuchamt, wie von den Beschwerdeführenden vorgebracht, bezüglich der Einsprachemöglichkeit tatsächlich eine mündliche Zusicherung getätigt und sich dann krass treuwidrig verhalten hat, in dem es auf die Einsprache vom 3. Januar 2017 nicht eingetreten ist, kann vorliegend offengelassen werden.

4.

4.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Kanton die Verfahrenskosten (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG).

4.2 Die Beschwerdeführenden haben sich im vorliegenden Beschwerdeverfahren anwaltlich vertreten lassen. Sie haben deshalb Anspruch auf Parteikostenerstattung (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote von Fürsprecher B. _____ vom 10. April 2018 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und die Parteientschädigung wird auf Fr. 5'505.60 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuern) festgesetzt.

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Einspracheverfügung vom 6. Juni 2017 wird aufgehoben und die Sache wird an das Grundbuchamt zurückgewiesen, mit

der Anweisung, dass auf die Einsprache einzutreten und diese materiell zu prüfen ist.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

3.

Der Kanton Bern richtet den Beschwerdeführenden für das Beschwerdeverfahren vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion einen Parteikostenersatz von insgesamt Fr. 5'505.60 aus. Dieser ist beim Grundbuchamt einzufordern.