

100.2020.106U
BUC/IMA/SPR

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil des Einzelrichters vom 26. Mai 2021

Verwaltungsrichter Bürki
Gerichtsschreiberin Imfeld

A. _____ und B. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführende

gegen

Kanton Bern
Direktion für Inneres und Justiz, Münsterstrasse 2, Postfach, 3000 Bern 8
Beschwerdegegner

betreffend Handänderungssteuer; nachträgliche Steuerbefreiung
(Entscheid der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern vom
20. Februar 2020; 2019.JGK.5591)



Sachverhalt:

A.

Mit Kaufvertrag vom 11. Mai 2015 erwarben A._____ und B._____ die Grundstücke C._____ Gbbl. Nrn. 1_____, 2_____ und 3_____. Bei der Grundbuchanmeldung am 16. Juni 2015 deklarierten sie die Handänderungssteuer und ersuchten gleichzeitig um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum. Das Grundbuchamt Seeland veranlagte die Handänderungssteuer am 18. August 2015 auf Fr. 11'718.-- und stundete sie im selben Umfang für vier Jahre ab Grundstückserwerb. Mit Schreiben vom 1. April 2019 machte es A._____ und B._____ auf den Ablauf der Stundungsfrist am 16. Juni 2019 und den bis dahin für die Steuerbefreiung zu erbringenden Nachweis aufmerksam. Sie liessen sich innert Frist nicht vernehmen. In der Folge hob das Grundbuchamt mit Verfügung vom 10. Juli 2019 die Stundungsverfügung auf und auferlegte ihnen den gestundeten Steuerbetrag (zzgl. Zins zu 3 % ab 16.6.2015 bis 10.7.2019 [Datum der Verfügung] und einer Gebühr für den Stundungswiderruf von Fr. 300.--) zur Zahlung. Am 16. Juli 2019 reichten A._____ und B._____ die Formulare zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums inklusive Hauptwohnsitzbestätigung beim Grundbuchamt sowie bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK; heute: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]) ein. Mit Schreiben vom 24. Juli 2019 teilte ihnen das Grundbuchamt mit, dass es infolge Fristversäumnis an der Verfügung vom 10. Juli 2019 festhalte.

B.

Am 12. August 2019 erhoben A._____ und B._____ Beschwerde bei der JGK und beantragten die Aufhebung der Verfügung vom 10. Juli 2019 sowie eventuell den Erlass der darin verfügten Steuer. Die JGK eröffnete daraufhin ein Beschwerdeverfahren hinsichtlich der Verfügung des Grundbuchamts vom 10. Juli 2019 sowie ein separates Verfahren betreffend Erlass und Stundung der Handänderungssteuer. Im Rahmen des Erlassver-

fahrens verfügte sie die «unpräjudizielle» Stundung der Handänderungssteuer für die Dauer des Verfahrens und sistierte dieses bis zum rechtskräftigen Entscheid im Beschwerdeverfahren. Mit Entscheid vom 20. Februar 2020 wies die DIJ die Beschwerde gegen die Verfügung vom 10. Juli 2019 ab.

C.

Dagegen haben A. _____ und B. _____ am 25. März 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

- «1. Der Beschwerdeentscheid der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern sei aufzuheben und die Beschwerdeführer seien für die Liegenschaft GB Nr. 1 _____ / 2 _____ und 3 _____, an der ...strasse in C. _____ von der nachträglichen Handänderungssteuer zu befreien.
2. Das gesetzliche Grundpfandrecht betreffend die Liegenschaft GB Nr. 1 _____ / 2 _____ und 3 _____ sei zu löschen.
3. Eventualiter sei die Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern anzuweisen, den Beschwerdeführern die in der Verfügung vom 10. Juli 2019 verfügte Steuer im Sinne von Art. 23 HG aufgrund der offenbaren Härte zu erlassen.
4. Der Verwaltungsbeschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu gewähren.»

Der Kanton Bern, handelnd durch die DIJ, schliesst mit Beschwerdeantwort vom 23. April 2020 auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

zuständig (vgl. auch Art. 27 Abs. 3 des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer [HG; BSG 215.326.2]). Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben grundsätzlich ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. Art. 26 Abs. 1 HG, auch zum Folgenden). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt von E. 1.2-1.4. hiernach einzutreten.

1.2 Die Beschwerdeführenden beantragen unter anderem die Löschung des gesetzlichen Grundpfandrechts (vgl. Rechtsbegehren 2). Dessen Schicksal ist direkte gesetzliche Rechtsfolge des Entscheids über die nachträgliche Steuerbefreiung: Wird sie gewährt, ist das Grundbuchamt gemäss Art. 17a Abs. 2 HG ohne weiteres verpflichtet, das gesetzliche Grundpfandrecht zu löschen. Wird hingegen an der verfügten Handänderungssteuer festgehalten, wird das Grundbuchamt das Grundpfandrecht (erst) nach Bezahlung der Steuer samt Zins löschen (vgl. Verfügung Grundbuchamt vom 10.7.2019, Vorakten DIJ [act. 3B] pag. 28 f.). Vom Entscheid über die Befreiung von bzw. den Bestand der Handänderungssteuer ist somit unmittelbar und direkt auch die Behandlung des Grundpfandrechts erfasst. Es erübrigt sich, die Rechtsfolge nach Art. 17a Abs. 2 HG im Einzelfall ausdrücklich anzuordnen. Ein schutzwürdiges Interesse an der Behandlung des entsprechenden Antrags ist weder dargetan noch ersichtlich, weshalb insofern auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

1.3 Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist auf den Streitgegenstand beschränkt. Dieser wird durch den angefochtenen Entscheid (sog. Anfechtungsobjekt) und die Anträge der beschwerdeführenden Partei bestimmt (BVR 2017 S. 514 E. 1.2, 2011 S. 391 E. 2.1 mit Hinweisen; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 ff.). – Der Entscheid der DIJ vom 20. Februar 2020 betrifft die Beschwerde gegen die Verfügung vom 10. Juli 2019, mit der das Grundbuchamt den Bezug der gestundeten Handänderungssteuer verfügt und damit das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung implizit abgewiesen hat. Das von den Beschwerdeführenden bei der DIJ gestellte Gesuch um Erlass

und Stundung der Handänderungssteuer bildet hingegen Gegenstand eines separaten Verfahrens, das bis zum rechtskräftigen Entscheid in der vorliegenden Sache sistiert ist (vgl. vorne Bst. B; Verfügung Rechtsamt der JGK vom 26.8.2019, Beschwerdeantwortbeilage 1 [act. 3A]). Das Eventualbegehren um Erlass der Steuer (vgl. Rechtsbegehren 3) liegt daher ausserhalb des Streitgegenstands. Insoweit ist auf die Beschwerde ebenfalls nicht einzutreten. Damit erübrigt es sich auch, auf den Vorwurf der Beschwerdeführenden einzugehen, wonach die DIJ gegen das Verbot der Rechtsverweigerung verstossen habe, indem sie das Erlassgesuch in ihrem Entscheid weder erwähnt noch darüber entschieden habe (vgl. Beschwerde S. 6 f.).

1.4 Der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kommt von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu (Art. 82 VRPG). Der Antrag der Beschwerdeführenden um Gewährung derselben (vgl. Rechtsbegehren 4) ist somit überflüssig. Mangels eines schutzwürdigen Interesses ist auf die Beschwerde auch insoweit nicht einzutreten.

1.5 Da der Streitwert Fr. 20'000.-- nicht erreicht, fällt die vorliegende Streitsache in die einzelrichterliche Zuständigkeit (Art. 57 Abs. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

1.6 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

2.

Streitig ist, ob den Beschwerdeführenden die nachträgliche Steuerbefreiung zu Recht verweigert wurde.

2.1 Die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks kann bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung stellen, wenn sie oder er das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will (Art. 11a Abs. 1 HG). Erscheint das Gesuch nicht von vornherein aussichtslos, stundet das Grundbuchamt die Handänderungssteuer auf den ersten Fr. 800'000.-- der Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks (Art. 11a

Abs. 2 und 3 HG). Die gestundete Steuer gemäss Art. 11a Abs. 1 HG wird nicht erhoben, wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient. Ein Hauptwohnsitz ist von der Erwerberin oder vom Erwerber während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck zu nutzen (Art. 11b Abs. 1 HG). Der Hauptwohnsitz muss innert einem Jahr ab Grundstückserwerb in der entsprechenden Baute begründet werden, wenn diese bereits besteht. Muss die Baute noch erstellt werden, hat der Bezug innert zwei Jahren ab Grundstückserwerb zu erfolgen. In begründeten Ausnahmefällen können diese Fristen durch das Grundbuchamt erstreckt werden (Art. 11b Abs. 2 HG; vgl. zum Ganzen BVR 2020 S. 493 E. 2.1.1).

2.2 Zum Ablauf des Verfahrens der Steuerbefreiung lässt sich den massgebenden Bestimmungen Folgendes entnehmen: Wer eine Liegenschaft kauft, hat beim Grundbuchamt eine Selbstdeklaration einzureichen (Art. 17 Abs. 1 HG) und gleichzeitig ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung zu stellen (Art. 11a Abs. 1 HG); hierzu genügt ein Vermerk auf dem GB-Formular 2a (Formular «Deklaration und Veranlagung von Handänderungssteuern und Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung von Handänderungssteuern für selbstgenutztes Wohneigentum mit entsprechender Stundungsverfügung», abrufbar unter: <www.jgk.be.ch>, Rubriken «Die Direktion/Organisation/Grundbuchämter/Stundung der Handänderungssteuer [Art. 11a HG]»). Da in diesem Zeitpunkt noch nicht geprüft werden kann, ob die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung in Zukunft erfüllt sein werden, wird über das Steuerbefreiungsgesuch noch nicht endgültig entschieden. Entsprechend wird nach dem klaren gesetzgeberischen Willen die Handänderungssteuer auf der gesamten Gegenleistung gemäss Art. 6 ff. HG veranlagt (Art. 17 Abs. 2 Satz 1 HG; Vortrag der Kommission des Grossen Rates zum Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer» zur Änderung des HG, in Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage 17 [nachfolgend: Vortrag HG] S. 4; vgl. GB-Formular 2a Ziff. 1). Der Steuerbetrag wird jedoch (ausser in aussichtslosen Fällen; vgl. Art. 11a Abs. 2 HG) vorerst im Umfang von höchstens Fr. 14'400.-- gestundet (1,8 % von Fr. 800'000.--; Art. 17 Abs. 2 Satz 2 HG). Die Stundung wird für eine Dauer von drei oder vier Jahren ab Grundstückserwerb gewährt (vgl. GB-Formular 2a Ziff. 2). Vor Ablauf dieser

Stundung hat die Erwerberin oder der Erwerber dem Grundbuchamt unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind bzw. sein werden (Art. 17a Abs. 1 HG). Erst dann wird das im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs gestellte Steuerbefreiungsgesuch materiell beurteilt und das Verfahren um Steuerbefreiung mit Gutheissung oder Abweisung des Gesuchs abgeschlossen (Art. 17a Abs. 2 und 3 HG). Liegt eine rechtskräftige Gesuchsabweisung vor oder fällt die Stundung infolge Fristablaufs dahin, bezieht das Grundbuchamt die Steuer samt Zins ab dem Zeitpunkt des Grundstückserwerbs (Art. 17b HG; vgl. zum Ganzen BVR 2021 S. 139 E. 3.4).

3.

3.1 Die Beschwerdeführenden haben am 11. Mai 2015 (Kaufvertrag) die Parzellen C._____ Gbbl. Nrn. 1_____ (Wohnung, Stockwerkeigentum), 2_____ und 3_____ (Anteile an Einstellhalle) erworben. Bei der Grundbuchanmeldung am 16. Juni 2015 deklarierten sie die Handänderungssteuer und stellten gleichzeitig ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung der Steuer. Mit Verfügung vom 18. August 2015 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer gemäss der Selbstdeklaration auf Fr. 11'718.-- und stundete sie im selben Umfang für vier Jahre ab Datum des Grundstückserwerbs. Die Verfügung war mit dem Hinweis versehen, dass die Steuerpflichtigen mit Ablauf der Stundungsfrist unaufgefordert den Nachweis zu erbringen haben, dass die gesetzlichen Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind. Dieser könne insbesondere durch die Vorlage einer aktuellen Wohnsitzbescheinigung unter Angabe aller Adressen seit der Wohnsitznahme und für den gesamten relevanten Zeitraum erfolgen. Werde der Nachweis nicht fristgemäss erbracht, beziehe das Grundbuchamt die gestundete Steuer samt Zinsen (vgl. Verfügung Grundbuchamt vom 18.8.2015, Vorakten DIJ [act. 3B] pag. 25). Mit Schreiben vom 1. April 2019 erinnerte das Grundbuchamt die Beschwerdeführenden daran, dass die Stundungsfrist noch bis zum 16. Juni 2019 dauere und der erforderliche Nachweis vor Ablauf dieser Frist zu erbringen sei, ansonsten die Stundung dahinfalle und die Steuer (samt Zins) bezogen werde (vgl. Vorakten DIJ [act. 3B] pag. 26 f.). Die

Beschwerdeführenden haben darauf nicht reagiert. Mit Verfügung vom 10. Juli 2019 hob das Grundbuchamt die Stundung auf und auferlegte den Beschwerdeführenden die Handänderungssteuer von Fr. 11'718.-- zur Zahlung (zzgl. Zins und Gebühr; vgl. Vorakten DIJ [act. 3B] pag. 28 f.; vorne Bst. A). Am 16. Juli 2019 reichten die Beschwerdeführenden zum Nachweis der gesetzlichen Voraussetzungen zur Steuerbefreiung die ausgefüllten GB-Formulare 2b («Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums im Hinblick auf die beantragte nachträgliche Befreiung von der gestundeten Handänderungssteuer») und 2c («Hauptwohnsitzbestätigung»; je [unausgefüllt] abrufbar unter: <www.jgk.be.ch>, Rubriken «Die Direktion/Organisation/Grundbuchämter/Stundung der Handänderungssteuer [Art. 11a HG]») ein, wobei sie im Begleitschreiben unter anderem einräumten, das «Einreichen der Unterlagen zur Befreiung der Handänderungssteuer verpasst [...]» bzw. «das Einreichen der Unterlagen um 1 Monat überschritten» zu haben, zugleich jedoch «höflichst» um Entschuldigung ihres «Fehlverhalten[s]» ersuchten (vgl. Schreiben vom 16.7.2019 inkl. Beilagen, Vorakten DIJ [act. 3B] pag. 30 ff.). In der Folge berücksichtigte das Grundbuchamt diese nach der Stundungsfrist eingereichten Unterlagen nicht und hielt stattdessen an seiner Verfügung vom 10. Juli 2019 fest (vgl. Schreiben Grundbuchamt vom 24.7.2019, Vorakten DIJ [act. 3B] pag. 35).

3.2 Die DIJ hat erwogen, die Beschwerdeführenden hätten den für die Steuerbefreiung erforderlichen Nachweis vor Ablauf der Stundung nicht erbracht; jedenfalls seien bis dahin die entsprechenden Unterlagen beim Grundbuchamt nicht eingetroffen. Die Beweislast im Verfahren um nachträgliche Steuerbefreiung trage die gesuchstellende Person. Sie sei für das fristgerechte Einreichen der Unterlagen verantwortlich und zur Mitwirkung verpflichtet. Das Grundbuchamt habe die Beschwerdeführenden zudem mit Schreiben vom 1. April 2019 auf den Ablauf der Stundungsfrist am 16. Juni 2019 sowie auf den bis dahin zu erbringenden Nachweis ausdrücklich aufmerksam gemacht. Angesichts dessen hätten sie erkennen müssen, dass die von ihnen angeblich im März 2018 bei der «zuständige[n] Behörde» eingereichten Unterlagen beim Grundbuchamt nicht eingegangen waren, und hätten innert der Stundungsfrist entsprechend auf das Schreiben reagieren sollen. Auch der Umstand, dass das Grundbuchamt die Verfügungen und Briefe an die Adresse der Beschwerdeführende gesendet habe, für die sie

ihren Hauptwohnsitz dartun mussten, ändere nichts zu ihren Gunsten. Es genüge nicht als Nachweis, dass offenbar der Briefkasten an der entsprechenden Adresse geleert werde. Sodann habe das Grundbuchamt nicht überspitzt formalistisch gehandelt, wenn es die nach Ablauf der Frist eingereichten Beweismittel nicht mehr berücksichtigt habe. Das Einhalten der Stundungsfrist im Sinn von Art. 17a Abs. 1 HG sei ein entscheidungswesentliches Kriterium für die Steuerbefreiung. Diese werde daher nicht gewährt, wenn die Beweismittel zu spät eingereicht würden, was mit dem Gesetzeswortlaut sowie den Erläuterungen im Vortrag übereinstimme und dem Willen des Gesetzgebers entspreche (vgl. angefochtener Entscheid E. 3.4 ff.).

3.3 Die Beschwerdeführenden machen demgegenüber geltend, das HG sehe nicht vor, dass bei Fristversäumnis die Stundung automatisch dahinfalle. Vielmehr halte Art. 17a Abs. 2 HG fest, dass das Grundbuchamt das Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung gutheisse, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt seien, d.h. die Erwerberin bzw. der Erwerber in der erworbenen Liegenschaft innert einem Jahr ab Grundstückserwerb Hauptwohnsitz nehme und diese während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck nutze. Die Beschwerdeführenden erfüllten diese abschliessenden Voraussetzungen, was sie mit den am 16. Juli 2019 eingereichten Unterlagen bewiesen hätten. Indem die Behörde die nur leicht verspätet erfolgten Nachweise nicht mehr zulasse, habe sie ihre Pflicht verletzt, den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen. Die Mitwirkungspflicht der Beschwerdeführenden setze diese behördliche Pflicht nicht aus (vgl. Beschwerde S. 3 f.). Art. 17a Abs. 1 HG sei eine blosser Ordnungsvorschrift, weshalb es unverhältnismässig und überspitzt formalistisch sei, wenn die DIJ die nachträglich eingereichten Beweise nicht mehr berücksichtige, den Sachverhalt auch sonst nicht weiter ermittle und damit in ungerechtfertigter Weise die korrekte Anwendung des materiellen Rechts vereitle (vgl. Beschwerde S. 5 f.).

3.4 Der Kanton Bern als Beschwerdegegner hält dem im Wesentlichen entgegen, die verspätete Eingabe der Beweismittel führe – wie im Beschwerdeentscheid festgehalten – dazu, dass diese nicht mehr geprüft werden dürften. Gründe für eine Wiederherstellung der Frist nach Art. 43 VRPG seien keine vorgebracht worden. Die Beschwerdeführenden begründeten ihre un-

zutreffende Behauptung nicht, wonach es sich bei Art. 17a Abs. 1 HG um eine reine Ordnungsvorschrift handle. Die Pflicht, die Stundungsfrist einzuhalten, ergebe sich direkt aus dem Gesetzeswortlaut, weshalb der Vorwurf des überspitzten Formalismus verfehlt sei (vgl. Beschwerdeantwort S. 1 f.).

4.

Es ist unbestritten, dass den Beschwerdeführenden die Stundung der Handänderungssteuer bis zum 16. Juni 2019 gewährt worden war und die mit Schreiben vom 16. Juli 2019 eingereichten Belege nach Ablauf der Stundungsfrist und somit verspätet beim Grundbuchamt eingegangen sind. Streitig ist, welche Folgen das Recht an diese Fristversäumnis knüpft bzw. ob das Grundbuchamt den verspätet angetretenen Nachweis dennoch hätte materiell prüfen müssen.

4.1 Bei gesetzlichen Fristen handelt es sich in der Regel um Verwirkungsfristen, die sich dadurch auszeichnen, dass sie nicht erstreckt werden können (Art. 43 Abs. 1 VRPG) und mit ihrem unbenutzten Ablauf vorbehaltlich der Fristwiederherstellung (Art. 43 Abs. 2 VRPG) ein Rechtsanspruch erlischt. Im Gegensatz dazu stehen die gesetzlichen Ordnungsfristen; ihre Nichteinhaltung zieht keine Verwirkungsfolge nach sich (vgl. VGE 2015/329 vom 10.6.2016 E. 4.1; Markus Müller, Bernische Verwaltungsrechtspflege, 3. Aufl. 2021, S. 105 inkl. Fn. 259; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 43 N. 2). Ob eine Ordnungs- oder Verwirkungsfrist vorliegt, ist durch Auslegung zu ermitteln (vgl. BGE 136 V 351 E. 8, 125 V 262 E. 5a; Michel Daum, a.a.O., Art. 43 N. 2). Für die Qualifikation als Verwirkungsfrist ist dabei nicht notwendig, dass die Frist im Gesetz ausdrücklich als solche bezeichnet wird. Vielmehr kann beispielsweise der Hinweis ausreichen, dass ein Recht bei Fristversäumnis erlischt (vgl. BGE 125 V 262 E. 5a; BGer 2C_744/2014 vom 23.3.2016 E. 6.1). Weiter ist der Zweck der Frist zu beachten: Von Verwirkung ist in der Regel auszugehen, wenn aus Gründen der Rechtssicherheit oder der Verwaltungstechnik die Rechtsbeziehungen nach Ablauf einer bestimmten Frist endgültig festgelegt werden müssen, ohne dass sie durch eine Unterbrechungshand-

lung verlängert werden kann (BGE 125 V 262 E. 5a; BGer 2C_756/2010 vom 19.1.2011 E. 3.2.2).

4.2 Art. 17a Abs. 1 HG hält unmissverständlich fest, dass der Nachweis nach Art. 11b HG gegenüber dem Grundbuchamt unaufgefordert «vor Ablauf der Stundung» gemäss Art. 17 Abs. 2 HG (« avant l'expiration du sursis ») zu erbringen ist. Art. 17a Abs. 1 HG schreibt aber nicht ausdrücklich vor, dass nach unbenutztem Ablauf der Stundungsfrist der Anspruch auf materielle Prüfung der nachträglichen Steuerbefreiung erlischt. Dieser wortlautbasierte Umkehrschluss ist allein grammatikalisch betrachtet zwar nahelegend, aber nicht zwingend. Allerdings erscheint er im Licht der weiteren Auslegungselemente ohne weiteres als geboten, so zunächst mit Blick auf Art. 17b HG, wonach das Grundbuchamt die Handänderungssteuer bezieht, wenn – entweder eine rechtskräftige Verfügung nach Art. 17a Abs. 3 HG vorliegt oder – «die Stundung gemäss Artikel 17 Absatz 2 [HG] infolge Fristablaufs dahin[fällt]» (« le sursis prévu à l'article 17, alinéa 2 devient caduc du fait de l'expiration du délai »). Hätte der Gesetzgeber die Nachweisfrist als Ordnungs- und nicht als Verwirkungsfrist ausgestalten wollen, hätte er nicht in Art. 17b HG das Dahinfallen der Stundung infolge Fristablaufs als eigenständige Tatbestandsvariante für die Rechtsfolge des Steuerbezugs aufgeführt. Auch im Zusammenhang mit Art. 17 HG sowie mit Blick auf den Ablauf des Verfahrens der Steuerbefreiung (vgl. vorne E. 2.2) kann die Frist vernünftigerweise nur als Verwirkungsfrist verstanden werden. Aus Gründen der Rechtssicherheit und für den ordnungsgemässen Betrieb der Grundbuchämter ist von Bedeutung, dass mit Ablauf der drei- bzw. vierjährigen Frist über ein Steuerbefreiungsgesuch definitiv entschieden wird, liegt die zu besteuernde Handänderung doch bereits mehrere Jahre zurück. Ein längeres Zuwarten ist nicht gerechtfertigt, nachdem der steuerpflichtigen Person mit der Stundungsfrist genügend Zeit gewährt wird, um den Nachweis des mindestens zweijährigen ununterbrochenen, persönlichen und ausschliesslichen Hauptwohnsitzes zu erbringen. Entsprechend ist in den Vollzugshilfen der Grundbuchämter vorgesehen, dass nach Ablauf der Stundungsfrist eingereichte Nachweise nicht mehr berücksichtigt werden können und das Grundbuchamt diesfalls die gestundete Steuer samt Zins bezieht (vgl. Information der Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern über den Ablauf und die Behandlung von Steuerbefreiungsgesuchen [Art. 17a-

17b HG] in der Fassung vom 5.2.2019, abrufbar unter: <www.jgk.be.ch>, Rubriken «Die Direktion/Organisation/Grundbuchämter/Stundung der Handänderungssteuer [Art. 11a HG]»; GB-Formular 2a Ziff. 4). Schliesslich bestätigt die relativ junge Entstehungsgeschichte, dass der Gesetzgeber die Nachweisfrist als Verwirkungsfrist ausgestalten wollte. So hält der Vortrag nicht nur fest, dass Art. 17a Abs. 1 HG die Pflichten enthält, «welche eine Person während der Dauer der Stundung erfüllen muss», sondern stellt auch klar, dass nicht etwa das Grundbuchamt «aktiv forschen [muss]», sondern es an der steuerpflichtigen Person ist, unaufgefordert dem Grundbuchamt «das Vorliegen der Bedingungen mit allen sachdienlichen Unterlagen nachzuweisen, unter denen sie [...] definitiv von der Steuer befreit werden soll». Und weiter: «Verpasst eine gesuchstellende Person die Frist der vier Jahre bzw. die verlängerte Frist (Art. 17 Abs. 2 [HG]), fällt die Stundung *automatisch* dahin» (vgl. Vortrag HG S. 6 [Hervorhebung durch das Gericht]). Nach dem Gesagten entspricht es dem klaren Willen des Gesetzgebers, dass das Grundbuchamt nach Ablauf der Stundung eingereichte Nachweise bei der Prüfung des Steuerbefreiungsgesuchs nicht berücksichtigt. Damit handelt es sich bei der Stundungsfrist nach Art. 17 Abs. 2 i.V.m. Art. 17a Abs. 1 HG um eine Verwirkungsfrist. Art. 25 VRPG, wonach neue Tatsachen und Beweismittel auf jeder Verfahrensstufe bis zum Entscheidzeitpunkt bzw. bis zum förmlichen Schliessen des Beweisverfahrens noch zu berücksichtigen sind (vgl. BVR 2018 S. 139 E. 4.3, 2012 S. 529 E. 6.5; Michel Daum, a.a.O., Art. 25 N. 18 f.), findet hier keine Anwendung, da Art. 17a Abs. 1 und Art. 17b HG als *lex specialis* vorgehen (vgl. auch Art. 26 Abs. 1 HG; BVR 2021 S. 139 E. 2.3, wo über eine Konstellation zu entscheiden war, in der ein Gesuch um Verlängerung der Stundungsfrist vor deren Ablauf eingereicht wurde).

4.3 Ein anderes Auslegungsergebnis käme einer den Justizbehörden grundsätzlich verwehrteten Gesetzeskorrektur gleich. Dies zeigt sich auch im Umstand, dass Reformbestrebungen betreffend das HG (als indirekte Änderungen einer Revision des VRPG) in Gang sind, die gerade (unter anderem) in Bezug auf den vorliegend relevanten Art. 17a Abs. 1 HG eine Änderung enthalten: Nach der vom Regierungsrat am 17. Februar 2021 verabschiedeten Vernehmlassungsvorlage ist der Nachweis, wonach alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt

des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden, unaufgefordert «innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundung» gemäss Art. 17 Abs. 2 HG zu erbringen, also nicht – wie nach heutigem Recht – schon «vor Ablauf der Stundung» (vgl. Vortrag des Regierungsrats zur Änderung des VRPG, Fassung für das Vernehmlassungsverfahren, S. 15 f., sowie Synopse geltendes Recht/Vernehmlassungsfassung, je abrufbar unter: <www.rr.be.ch>, Rubriken «Regierungsratsbeschlüsse/Suche RRB», Geschäfts-Nr. 2015.JGK.3854). Diese Rechtsänderung erwiese sich als obsolet, wäre Art. 17a Abs. 1 HG in der geltenden Fassung im von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Sinn zu verstehen.

4.4 Die Beschwerdeführenden können sodann aus dem Verweis auf die Untersuchungspflicht des Grundbuchamts und der DIJ nichts zu ihren Gunsten ableiten. Nach dem Untersuchungsgrundsatz stellen die Behörden den entscheidewesentlichen Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 18 Abs. 1 VRPG). Diese Pflicht findet allerdings ihre Grenze an der Mitwirkungspflicht der Parteien (Art. 20 Abs. 1 VRPG). Für das nachträgliche Steuerbefreiungsverfahren gemäss dem HG konkretisiert Art. 17a Abs. 1 HG die Mitwirkungspflicht dahingehend, dass die Erwerberin bzw. der Erwerber den Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG dem Grundbuchamt unaufgefordert zu erbringen hat (vgl. Art. 20 Abs. 3 VRPG). Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen (vgl. vorne E. 4.2). Die Beschwerdeführenden waren demnach aufgrund ihrer Mitwirkungspflicht zum Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung verpflichtet und dies auch ohne Aufforderung der Behörden. Trotzdem hat das Grundbuchamt die Beschwerdeführenden – wie bereits in der Stundungsverfügung – zusätzlich mit Erinnerungsschreiben vom 1. April 2019 darauf hingewiesen, wobei die Beschwerdeführenden nach letzterem noch genügend Zeit gehabt hätten innert Frist zu handeln, was sie aber unterlassen haben. Wenn ein Sachumstand von einer Partei aufgeheilt werden könnte, diese aber der ihr obliegenden Mitwirkungspflicht nicht nachkommt, ist die Behörde grundsätzlich nicht gehalten, von sich aus weitere Abklärungen zu treffen (vgl. BVR 2016 S. 65 E. 2.3 mit Hinweisen). Mithin waren die Behörden weder veranlasst noch verpflichtet, von sich aus weitere Sachverhaltserhebungen zu tätigen. So bestand für sie trotz Adressierung von Schreiben an die Beschwerdeführenden an das fragliche Grundstück kein Anlass, bei diesen nachzufragen, ob sie

dort (oder woanders) ihren Hauptwohnsitz hätten. Zudem musste den Beschwerdeführenden spätestens aufgrund des Erinnerungsschreibens vom 1. April 2019 klar sein, dass die Kenntnis der Wohnadresse seitens der Behörden als Beweis nicht ausreicht, sondern sie die nötigen Belege noch aktiv beibringen mussten (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 3.6). Ebenso konnte die DIJ – anders als die Beschwerdeführenden geltend machen (Beschwerde S. 3 f.) – von einer Parteibefragung absehen, ohne ihre Untersuchungspflicht zu verletzen: Wie sie zu Recht festhält, ist der blossen, in keiner Art näher substantiierten Behauptung der Beschwerdeführenden, sie hätten im März 2018 «die nötigen Unterlagen erstmals an die zuständige Behörde» übermittelt (vgl. Beschwerde vom 12.8.2019 S. 3, Vorakten DIJ [act. 3B] pag. 1 ff.), nicht zu entnehmen, was sie damit konkret meinen; zudem liegen insoweit auch keine hinreichenden Beweise vor (vgl. angefochtener Entscheid E. 3.5). Aufgrund der sehr knappen und allgemein gehaltenen Angaben der Beschwerdeführenden durfte die DIJ davon ausgehen, dass eine Befragung keine neuen (belegbaren) Erkenntnisse erwarten lässt, ohne damit gegen den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör zu verstossen (Art. 21 ff. VRPG sowie Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 101] und Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung statt vieler BGE 144 II 427 E. 3.1.3, 141 I 60 E. 3.3; BVR 2020 S. 113 E. 3.7, 2018 S. 206 E. 4.5).

4.5 Nach dem Gesagten erweist sich das Vorgehen des Grundbuchamts, den nach Ablauf der Frist angetretenen Nachweis nicht zu beachten, auch nicht als unverhältnismässig oder überspitzt formalistisch (vgl. Art. 29 Abs. 1 BV; Art. 26 Abs. 2 KV; vorne E. 3.3). Ein sog. überspitzter Formalismus liegt vor, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften aufgestellt werden, ohne dass die Strenge sachlich gerechtfertigt wäre, wenn die Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder an Rechtsschriften überspannte Anforderungen stellt und den Rechtssuchenden den Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt. Die strikte Anwendung der Formvorschriften allein stellt jedoch keinen überspitzten Formalismus dar. Das ist nur der Fall, wenn die Formstrenge durch keine schutzwürdigen Interessen gerechtfertigt ist, zum blossen Selbstzweck wird und die Verwirklichung des materiellen Rechts in unhaltbarer Weise erschwert oder verhin-

dert (BVR 2015 S. 301 E. 3; Michel Daum, a.a.O., Art. 32 N. 10; Markus Müller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 94). Bei der Stundungsfrist nach Art. 17 Abs. 2 i.V.m. Art. 17a Abs. 1 HG handelt es sich um eine Verwirkungsfrist, die abgesehen von der spezialgesetzlichen Verlängerungsmöglichkeit für die Einzugsfrist nach Art. 11b Abs. 2 HG nicht erstreckt werden kann, worum die Beschwerdeführenden zu Recht nicht ersucht haben. Der Anspruch auf Steuerbefreiung erlischt folglich mit Fristablauf; um allfällige Härten zu vermeiden, bleibt auf der prozessrechtlichen Ebene allein die Wiederherstellung der Frist vorbehalten (vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 43 N. 1 f.; in materieller Hinsicht besteht die Möglichkeit eines Steuererlasses, den die Beschwerdeführenden bereits anbegehrt haben; vgl. vorne Bst. B und E. 1.3). Da eine solche hier nicht infrage kommt (vgl. E. 4.6 hiernach), erweist es sich nicht als überspitzt formalistisch, die verspätet eingereichten Belege nicht zu berücksichtigen und das Steuerbefreiungsgesuch (implizit) abzuweisen. Der Kanton Bern macht zudem zu Recht geltend, dass eine Ordnungsbusse oder eine Verwarnung – wie die Beschwerdeführenden sie als mildere bzw. verhältnismässige Sanktionen für den verspätet angetretenen Nachweis vorschlagen (Beschwerde S. 5) – im Gesetz nicht als mögliche Rechtsfolgen der Fristversäumnis vorgesehen sind und angesichts der sich aus dem Gesetzeswortlaut klar ergebenden Verwirkungsfolge von vornherein ausser Betracht fallen (vgl. Beschwerdeantwort S. 2).

4.6 Selbst wenn die Einwände der Beschwerdeführenden sinngemäss als Gesuch um Wiederherstellung der Stundungsfrist zu verstehen wären, würde dies am Ergebnis nichts ändern. Eine versäumte Frist kann wiederhergestellt werden, wenn die säumige Person aus hinreichenden, objektiven oder subjektiven Gründen davon abgehalten worden ist, fristgerecht zu handeln oder eine Vertretung zu bestellen und wenn ihr auch keine Nachlässigkeit vorzuwerfen ist. Es muss sich um Gründe von einigem Gewicht handeln, z.B. schwere Erkrankung oder Unfall, höhere Gewalt, plötzlich eintretende Handlungsunfähigkeit, unerwarteter Tod naher Angehöriger (vgl. Art. 43 Abs. 2 VRPG; BVR 2014 S. 130 E. 3.2.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 43 N. 14). Solche Gründe sind weder ersichtlich noch dargetan. Die Beschwerdeführenden haben es vielmehr schlicht verpasst, die Frist einzuhalten, wie sie in ihrem Schreiben vom 16. Juli 2019 selber noch einräumten (Vorakten

DIJ [act. 3B] pag. 30; vgl. vorne E. 3.1). Darin kann kein unverschuldetes Hindernis im Sinn von Art. 43 Abs. 2 VRPG erblickt werden. Eine Fristwiederherstellung ist somit ausgeschlossen.

4.7 Zusammenfassend haben die Beschwerdeführenden innert der als Verwirkungsfrist ausgestalteten Stundungsfrist den erforderlichen Nachweis des Hauptwohnsitzes nicht erbracht. Die Vorinstanz hat somit die Verfügung des Grundbuchamts, die Stundung aufzuheben und die Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren zu beziehen, zu Recht bestätigt. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (Art. 26 Abs. 1 HG i.V.m. Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 26 Abs. 1 HG i.V.m. Art. 108 Abs. 3 und Art. 104 Abs. 1 und 3 VRPG).

Demnach entscheidet der Einzelrichter:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

4. Zu eröffnen:

- Beschwerdeführende
- Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern

und mitzuteilen:

- Grundbuchamt Seeland

Der Einzelrichter:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.