

100.2020.137U
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

handelnd durch die 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
30. März 2020; 2019.JGK.1670)



Sachverhalt:

A.

Mit Kaufvertrag vom 10. Juni 2015 erwarben A._____ und B._____ das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1_____. Bei der Grundbuchanmeldung deklarierten sie die Handänderungssteuer und ersuchten um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum. Am 17. Juli 2015 nahmen sie in der sich auf dem Grundstück befindenden Liegenschaft Wohnsitz. Mit Verfügung vom 1. September 2015 veranlagte das Grundbuchamt Bern-Mittelland die Handänderungssteuer gemäss Selbstdeklaration und stundete sie im Umfang von Fr. 14'400.-- für drei Jahre ab Grundstückserwerb.

Mit Kaufvertrag vom 11. März 2016 erwarben A._____ und B._____ zudem das an die Parzelle C._____ Gbbl. Nr. 1_____ angrenzende Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 2_____. Bei der diesbezüglichen Grundbuchanmeldung vom 22. Juli 2016 deklarierten sie die Handänderungssteuer, ohne ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum zu stellen. Das Grundbuchamt veranlagte die Handänderungssteuer mit Verfügung vom 23. August 2016 gemäss der Selbstdeklaration (Verfahren 2016/9241). Am 7. Januar 2017 verlegten A._____ und B._____ ihren Wohnsitz in die Liegenschaft auf diesem Grundstück.

Am 21. August 2018 reichten A._____ und B._____ dem Grundbuchamt Unterlagen zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums für das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1_____ ein. Mit Verfügung vom 8. Januar 2019 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung betreffend dieses Grundstück auf und auferlegte ihnen den gestundeten Steuerbetrag zur Zahlung, da die Voraussetzung der zweijährigen Nutzungsfrist nicht erfüllt sei. A._____ und B._____ ergriffen hiergegen kein Rechtsmittel. Jedoch ersuchten sie am 16. Januar 2019 beim Grundbuchamt um Wiederaufnahme des Veranlagungsverfahrens betreffend das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 2_____ (Verfahren 2016/9241). Sie beantragten zudem, die Verfügung vom 23. August 2016 sei abzuändern und sie seien im Umfang

von Fr. 14'400.-- von der Handänderungssteuer zu befreien. Das Grundbuchamt wies das Gesuch mit Verfügung vom 31. Januar 2019 ab.

B.

Gegen diese Verfügung vom 31. Januar 2019 führten A._____ und B._____ am 1. März 2019 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK; heute: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]), die das Rechtsmittel mit Entscheid vom 30. März 2020 abwies.

C.

Dagegen haben A._____ und B._____ am 30. April 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

- «1. Der Beschwerdeentscheid 2019.JGK.1670 vom 30. März 2020 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Das Verfahren 2016/9241 sei wiederaufzunehmen.
3. Die Verfügung 2016/9241 vom 23. August 2016 sei abzuändern und die Beschwerdeführenden seien im Umfang von Fr. 14'400.-- nachträglich von der Handänderungssteuer für den Erwerb der Liegenschaft C._____ Gbbl.-Nr. 2 _____ zu befreien und den Beschwerdeführenden sei die bereits geleistete Handänderungssteuer im Umfang von Fr. 14'400.-- zurückzuerstatten.

Eventualiter sei die veranlagte Handänderungssteuer im Umfang von Fr. 14'400.-- für die Dauer von fünf Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs zu stunden.

Eventualiter zu den Rechtsbegehren 1-3 sei der Beschwerdeentscheid vom 30. März 2020 aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.»

Der Kanton Bern, handelnd durch die DIJ, schliesst mit Beschwerdeantwort vom 2. Juni 2020 auf Abweisung der Beschwerde.

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 ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). 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 hiernach einzutreten.

1.2 Die Beschwerdeführenden ersuchen eventuell um Stundung der Handänderungssteuer für die Dauer von fünf Jahren ab Grundstückserwerb. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet die nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer für das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 2_____ im Umfang von Fr. 14'400.--, was grundsätzlich auch die Stundung der Steuer erfasst, damit diese während des Verfahrens nicht bezogen wird (vgl. Art. 17 Abs. 2 HG; hinten E. 3.1 f.). Vorliegend hat das Grundbuchamt jedoch bereits die gesamte Handänderungssteuer von Fr. 17'640.-- bezogen, da die Beschwerdeführenden bei der Grundbuchanmeldung kein Steuerbefreiungsgesuch gestellt hatten (vgl. vorne Bst. A). Die Beschwerdeführenden haben die Steuer schon bezahlt. Wird ihnen die mit den Hauptanträgen angestrebte nachträgliche Steuerbefreiung im Umfang von Fr. 14'400.-- gewährt, stellt sich allenfalls die Frage nach der Rückerstattung der bezahlten Steuer. Die eventuell beantragte Stundung, die lediglich einen Zwischenschritt im Steuerbefreiungsverfahren darstellt (vgl. hinten E. 3.3), fällt hingegen ausser Betracht, weshalb auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten ist.

1.3 Da der Streitwert Fr. 20'000.-- nicht erreicht, fällt die vorliegende Streitsache in die einzelrichterliche Zuständigkeit (Art. 57 Abs. 1 des Geset-

zes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

1.4 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 von der Handänderungssteuer für das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 2_____ im Umfang von Fr. 14'400.-- zu Recht verweigert wurde.

2.1 Die Beschwerdeführenden erwarben mit Kaufvertrag vom 10. Juni 2015 das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1_____. Mit der Grundbuchanmeldung deklarierten sie die Handänderungssteuer und stellten ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung der Steuer im Umfang von Fr. 14'400.--. Mit Verfügung vom 1. September 2015 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer gemäss Selbstdeklaration. Am 17. Juli 2015 bezogen die Beschwerdeführenden die Liegenschaft auf dem Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1_____ (vgl. Verfügung vom 8.1.2019, Vorakten DIJ [act. 3A] pag. 13 f.). Am 22. Juli 2016 erwarben sie zudem die Nachbarparzelle C._____ Gbbl. Nr. 2_____. Das Grundbuchamt veranlagte für diesen Liegenschafts Kauf die Handänderungssteuer mit Verfügung vom 23. August 2016 gemäss Selbstdeklaration auf Fr. 17'640.-- (unpag. Vorakten Grundbuchamt [GBA; act. 3A1]). Die Beschwerdeführenden stellten für dieses Grundstück kein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung, da sie nach eigenen Ausführungen im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung vom 22. Juli 2016 (noch) nicht beabsichtigten, selber dort Wohnsitz zu nehmen; stattdessen sollte die Mutter der Beschwerdeführerin diese Liegenschaft bewohnen. Gemäss eigenen Angaben kamen sie aber im Lauf der Sanierungsarbeiten an der Liegenschaft im Herbst 2016 zum Schluss, dass sich diese insbesondere angesichts des Umschwungs besser für eine Familie mit Kindern eigne als die zuerst erworbene Liegenschaft C._____ Gbbl. Nr. 1_____, weshalb sie am 7. Januar 2017 ihren Wohnsitz dorthin (Nachbarparzelle

C._____ Gbbl. Nr. 2_____) verlegten (vgl. Beschwerde S. 4). Am 21. August 2018 reichten die Beschwerdeführenden dem Grundbuchamt die Belege zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums für das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1_____ ein. Aufgrund des Umzugs am 7. Januar 2017 vermochten sie aber keinen zweijährigen Hauptwohnsitz in dieser Liegenschaft darzutun, weshalb das Grundbuchamt am 8. Januar 2019 die Stundungsverfügung vom 1. September 2015 betreffend das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1_____ aufhob und ihnen die gestundete Handänderungssteuer zur Bezahlung auferlegte (vgl. Verfügung vom 8.1.2019, Vorakten DIJ [act. 3A] pag. 13 f.). Diese Verfügung blieb unangefochten. In der Folge gelangten die Beschwerdeführenden jedoch mit Schreiben vom 16. Januar 2019 an das Grundbuchamt und verlangten, «das Verfahren 2016/9241 [betreffend die Veranlagung der Handänderungssteuer für das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 2_____] sei wiederaufzunehmen», «die Verfügung vom 23. August 2016 sei abzuändern», sie «seien im Umfang von Fr. 14'400.-- nachträglich von der Handänderungssteuer [...] zu befreien und [ihnen] sei die bereits geleistete Handänderungssteuer im Umfang von Fr. 14'400.-- zurückzuerstatten» (vgl. unpag. Vorakten GBA [act. 3A1]). Das Grundbuchamt behandelte die Eingabe der Beschwerdeführenden als Gesuch um Wiederaufnahme des Veranlagungsverfahrens, das es mit Verfügung vom 31. Januar 2019 abwies (vgl. unpag. Vorakten GBA [act. 3A1]).

2.2 Die DIJ schützte diese Verfügung mit Beschwerdeentscheid vom 30. März 2020 im Wesentlichen mit der Begründung, Gegenstand einer Wiederaufnahme nach Art. 56 Abs. 1 VRPG könnten zwar nicht nur ursprünglich fehlerhafte, sondern auch ursprünglich fehlerfreie Verfügungen sein. Im vorliegenden Fall fehle es allerdings an der dafür notwendigen wesentlichen Änderung der Verhältnisse. Nach dem klaren Wortlaut von Art. 11a Abs. 1 HG müsse ein Gesuch um nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung gestellt werden; das Gesuch nach bereits erfolgter Anmeldung nachzureichen sei ausgeschlossen. Es handle sich dabei um eine zwingende Voraussetzung, die der Rechtssicherheit und der verfassungsmässigen Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen diene. Dabei sei mit Blick auf das gesetzgeberische Konzept der nachträglichen Steuerbefreiung unerheblich, ob die Beschwerdeführenden bei der

Grundbuchanmeldung bereits Wohnsitz auf dem fraglichen Grundstück begründet, die Wohnsitznahme zumindest beabsichtigt oder aber den entsprechenden Entschluss erst später gefällt hätten. Das Konzept basiere vielmehr gerade auf dem Umstand, dass im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung mit Selbstdeklaration und Gesuchseinreichung (offensichtliche Fälle vorbehalten) weder die gesuchstellende Person noch das Grundbuchamt beurteilen könnten, ob die Steuerbefreiungsvoraussetzungen nach Art. 11b HG der einst erfüllt würden oder nicht. Deshalb werde die Handänderungssteuer auch bei einer Selbstdeklaration mit Steuerbefreiungsgesuch zunächst grundsätzlich ungeachtet der bestehenden oder beabsichtigten Wohnsitzverhältnisse vollumfänglich veranlagt, jedoch bis zu einem Betrag von maximal Fr. 14'400.-- vorläufig gestundet. Die Beschwerdeführenden hätten demnach bei der Anmeldung des Grundstücks C._____ Gbbl. Nr. 2_____ selbst bei damals fehlender Absicht, dort Wohnsitz zu nehmen, ein Steuerbefreiungsgesuch stellen können. Da sie dies unterlassen und das Gesuch erst viel später gestellt hätten, bestehe kein Raum für eine nachträgliche Steuerbefreiung (vgl. angefochtener Entscheid E. 3.3 f.).

2.3 Die Beschwerdeführenden sind demgegenüber der Ansicht, ein Steuerbefreiungsgesuch bei der Grundbuchanmeldung setze gemäss dem Wortlaut von Art. 11a HG voraus, dass schon in diesem Zeitpunkt der Wille bestehe, das Grundstück als Hauptwohnsitz zu nutzen. Fehle dieser, weise das Grundbuchamt das Gesuch gemäss Art. 11a Abs. 2 HG ab, da dieses gemäss Art. 11b HG von vornherein als aussichtslos erscheine. Sie hätten daher zu Recht bei der Grundbuchanmeldung nicht um nachträgliche Steuerbefreiung ersucht. Da der Wille inzwischen vorhanden sei und sie auch die materiellen Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllten, hätten sie grundsätzlich Anspruch auf eine solche. In den neuen Umständen sei eine erhebliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse seit der Veranlagungsverfügung vom 23. August 2016 zu erblicken, weshalb diese im Sinn von Art. 56 VRPG in Wiedererwägung zu ziehen sei und sie betreffend das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 2_____ im Umfang von Fr. 14'400.-- von der Handänderungssteuer zu befreien seien.

3.

Zunächst ist die vorliegende Streitsache prozessual einzuordnen:

3.1 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).

3.2 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 und 6, wonach auch im Fall eines mit der Grundbuchanmeldung gestellten Steuerbefreiungs- und Stundungsgesuchs die Steuer grundsätzlich zunächst «ganz veranlagt» werden muss bzw. eine «vollumfängliche Veranlagung» zu erfolgen hat; 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 Die Veranlagung der Handänderungssteuer ist rechtlich zu trennen von der Stundung der Steuer und einer allfälligen Steuerbefreiung. Veranlagungs- und Steuerbefreiungsverfahren betreffen nach dem gesetzgeberischen Konzept verschiedene Gegenstände und stellen zwei unterschiedliche, grundsätzlich separate Verfahren dar, wie namentlich der Wortlaut von Art. 11a und Art. 17 Abs. 2 HG erkennen lässt (vgl. JGK 18.2.2019 E. 1.1 und 2.4): Das Veranlagungsverfahren beginnt mit der Selbstdeklaration und wird mit dem Erlass der Veranlagungsverfügung abgeschlossen, wobei die gesamte Gegenleistung für den Grundstückserwerb als Bemessungsgrundlage der Steuer dient. Das gleichzeitig mit der Selbstdeklaration durch entsprechendes Gesuch anhängig gemachte Steuerbefreiungsverfahren kann hingegen erst später abgeschlossen werden. Die (im erstgenannten Veranlagungsverfahren verfügte) Handänderungssteuer wird daher im Umfang

von höchstens Fr. 14'400.-- gestundet, bis eine abschliessende Beurteilung der Befreiungsvoraussetzungen möglich ist. Die Stundungsverfügung stellt folglich einen Zwischenschritt im Steuerbefreiungsverfahren dar und qualifiziert als Zwischenverfügung im Sinn von Art. 61 Abs. 1 VRPG (vgl. auch Art. 26 Abs. 1 HG; zum Ganzen BVR 2021 S. 139 E. 5.1).

3.4 Die Beschwerdeführenden verlangen zwar auch vor Verwaltungsgericht ausdrücklich die Wiederaufnahme des Veranlagungsverfahrens 2016/9214 und die Abänderung der Veranlagungsverfügung vom 23. August 2016. Sie bestreiten aber nicht die darin festgelegten Bemessungsgrundlagen der Handänderungssteuer, sondern streben hauptsächlich eine nachträgliche Steuerbefreiung an. Die nachträgliche Steuerbefreiung bildet allerdings Gegenstand eines separaten Steuerbefreiungsverfahrens. Der wirkliche Wille der Beschwerdeführenden kann daher vernünftigerweise nicht auf die Änderung der Veranlagungsverfügung bzw. die Wiederaufnahme des Veranlagungsverfahrens abzielen, sondern ist auf Gewährung der Steuerbefreiung ausgerichtet. Unter diesen Umständen wäre das Schreiben der Beschwerdeführenden ans Grundbuchamt vom 16. Januar 2019 in ein nachträglich gestelltes Gesuch um Steuerbefreiung im Sinn von Art. 11a HG umzudeuten und «technisch» als solches zu behandeln gewesen. Sowohl das Grundbuchamt als auch die DIJ haben geprüft, ob ein nicht bei der Grundbuchanmeldung, sondern zu einem späteren Zeitpunkt gestelltes Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung zulässig ist. Dass dies jeweils (auch) unter dem Blickwinkel der Wiederaufnahme geschah, ändert im Ergebnis nichts. Mit Verfügung vom 31. Januar 2019 bzw. Beschwerdeentscheid vom 30. März 2020 haben die Vorinstanzen das sinngemässe Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung bzw. die Beschwerde gegen die diesbezügliche Verfügung des Grundbuchamts abgewiesen.

3.5 Nach dem Gesagten sind die Rechtsbegehren der Beschwerdeführenden vor Verwaltungsgericht sinngemäss dahingehend zu verstehen, dass sie die Aufhebung des Beschwerdeentscheids vom 30. März 2020 sowie die Gutheissung des Gesuchs um nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer vom 16. Januar 2019 und folglich die Rückerstattung der bereits geleisteten Handänderungssteuer im Umfang von Fr. 14'400.-- verlangen. Das Veranlagungsverfahren 2016/9241 und die Veranlagungsverfügung

vom 23. August 2016 werden durch das vorliegende Verfahren hingegen nicht berührt. Eine Wiederaufnahme dieses Verfahrens bzw. eine Abänderung dieser Verfügung ist daher nicht zu prüfen. Für eine solche Umdeutung der Begehren der Beschwerdeführenden besteht ohne weiteres Raum; sie erweist sich namentlich deshalb als unproblematisch, weil der Beschwerdeweg sowie die Kognition der zuständigen Behörden im Veranlagungs- und Steuerbefreiungsverfahren dieselben sind.

4.

In der Folge ist zu prüfen, ob das Gesuch der Beschwerdeführenden um nachträgliche Steuerbefreiung von der Handänderungssteuer betreffend das Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 2 _____ zu Recht als verspätet gewertet und damit abschlägig beurteilt wurde.

4.1 Gemäss Art. 11a Abs. 1 HG kann die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks bei der Grundbuchanmeldung (« peut déposer lors de la réquisition d'inscription au registre foncier ») ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung stellen, wenn sie oder er das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will. Die Bestimmung schreibt nicht ausdrücklich vor, dass ein entsprechendes Gesuch zu diesem Zeitpunkt gestellt werden muss bzw. später nicht mehr gestellt werden kann. Rein grammatikalisch betrachtet ist dieser Umkehrschluss zwar naheliegend, aber keineswegs zwingend. Allerdings erscheint ein solches Normverständnis im Licht der weiteren Auslegungselemente geboten.

4.1.1 Dies zeigt zunächst ein Blick auf das System des HG für die Veranlagung der Handänderungssteuer sowie die Steuerbefreiung (vgl. auch vorne E. 3.1 ff.): Bereits vor der Einführung der Steuerbefreiung für selbstbewohntes Eigentum war die Handänderungssteuer bei der Grundbuchanmeldung zu deklarieren, wurde zu diesem Zeitpunkt fällig und war gleichzeitig zu entrichten (vgl. Art. 20 HG; aArt. 17 HG in der bis 31.12.2014 gültigen Fassung [GS 1992 S. 67 ff.]). Dadurch verursachte die Handänderungssteuer den kantonalen Stellen praktisch keinen Aufwand und galt als sehr effizient. Die Steuerbefreiung sollte daher auf dem bisherigen Veranlagungs-

verfahren aufbauen und zu möglichst wenig Mehraufwand führen (vgl. zum Ganzen Vortrag HG S. 7). Das wurde gesetzgeberisch so umgesetzt, dass das Steuerbefreiungsgesuch gleichzeitig mit der Selbstdeklaration der Handänderungssteuer gestellt und behandelt wird. Entsprechend dem bisherigen Veranlagungsverfahren wird die Handänderungssteuer vorerst vollumfänglich veranlagt, so dass das Veranlagungsverfahren zeitnah zur Handänderung abgeschlossen werden kann. Zu diesem Zeitpunkt kann jedoch weder die gesuchstellende Person noch das Grundbuchamt zuverlässig beurteilen, ob die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nach Art. 11b HG dereinst erfüllt sein werden (vgl. Vortrag HG S. 4). Damit angesichts dieser Ungewissheit die veranlagte Steuer nicht bezogen wird und später allenfalls rückerstattet werden muss, wird sie gleichzeitig mit der Veranlagung im separaten Steuerbefreiungsverfahren im Umfang von maximal Fr. 14'400.-- für drei bzw. vier Jahre gestundet. Bei einem später gestellten Gesuch fiel die im HG vorgesehene Stundung ausser Betracht, da die Steuer bereits bezogen worden wäre. Der weitere Verlauf des Steuerbefreiungsverfahrens knüpft jedoch an die Stundung an und ist damit klar auf Gesuche zum Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung ausgerichtet (vgl. vorne E. 3.2). Hätte der Gesetzgeber spätere Gesuch zulassen wollen, hätte er deren Behandlung und die damit einhergehenden Verfahrensschritte im HG geregelt. Die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt ein Gesuch zu stellen, ist aber weder in den Bestimmungen des HG noch in den Vollzugshilfen der Grundbuchämter vorgesehen. Namentlich der relativ jungen Entstehungsgeschichte ist nichts in dieser Hinsicht zu entnehmen: Im Vortrag wird spezifiziert, dass Personen, welche die Steuerbefreiung beanspruchen wollen, dies auf dem Formular «Deklaration und Veranlagung von Handänderungssteuern» entsprechend zu vermerken haben (« Les personnes qui veulent faire valoir leur droit à l'exonération de l'impôt doivent le mentionner sur le formulaire [...] »), Vortrag HG S. 4 und 6; vgl. BVR 2021 S. 139 E. 3.4). Eine andere Art, das Verfahren einzuleiten, wird nicht erwähnt. Entsprechend kennen die Grundbuchämter für die Einreichung des Gesuchs um nachträgliche Steuerbefreiung einzig das GB-Formular 2a, mit dem gleichzeitig der Kauf beim Grundbuch angemeldet und die Handänderungssteuer deklariert wird. Sodann hält der Vortrag fest, dass das Grundbuchamt «*sämtliche* Gesuche um Befreiung während mindestens vier Jahren bewirtschaften» muss (Vortrag HG S. 8 [Hervorhebung durch das Gericht]), was ebenfalls dafürspricht, dass Gesu-

che einzig und allein zusammen mit der Grundbuchanmeldung zu stellen sind und die damit eingeleiteten Steuerbefreiungsverfahren während der Stundungsfrist beim Grundbuchamt hängig bleiben.

4.1.2 Dem steht auch nicht entgegen, dass gemäss Art. 11a Abs. 1 HG die Erwerberin bzw. der Erwerber eines Grundstücks ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung stellen kann, «wenn sie oder er das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will». Die Beschwerdeführenden erkennen im Willen zum selbstgenutzten Wohneigentum eine Voraussetzung für ein Steuerbefreiungsgesuch bei der Grundbuchanmeldung. Fehle er, sei zu diesem Zeitpunkt kein Gesuch möglich, da das Grundbuchamt ein solches gestützt auf Art. 11a Abs. 2 HG als von vornherein aussichtslos werten und daher abweisen würde (vgl. Beschwerde S. 6 ff.). Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden: Das Gesetz schreibt nicht ausdrücklich vor, in welchen Fällen ein Gesuch von vornherein aussichtslos im Sinn von Art. 11a Abs. 2 HG erscheint. Gemäss Vortrag dürften das vorwiegend solche sein, bei denen die Voraussetzungen gemäss Art. 11b HG nicht erfüllt werden können (vgl. Vortrag HG S. 4), d.h. die Voraussetzungen, dass die Erwerberin bzw. der Erwerber das Grundstück während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck nutzt und diesen Hauptwohnsitz innert einem Jahr ab Grundstückserwerb (oder zwei Jahren, wenn die Baute noch erstellt oder renoviert werden muss) begründet. Angesichts dessen könnte beispielsweise ein Gesuch von vornherein aussichtslos erscheinen, das für eine Geschäftsliegenschaft gestellt wird, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Der Wille bzw. die Absicht der gesuchstellenden Person bei Gesuchseinreichung kann hingegen in aller Regel nicht massgebend für die Erfüllung der beiden Voraussetzungen nach Art. 11b HG sein, wie gerade der vorliegende Fall erhellt. Wie die DIJ zu Recht festhält, hätten die Beschwerdeführenden somit bei der Grundbuchanmeldung betreffend das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 2_____ trotz (noch) fehlendem Willen zur Wohnsitznahme ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung stellen können, ohne Gefahr zu laufen, dass dieses sogleich wegen Aussichtslosigkeit abgewiesen würde (vgl. vorne E. 2.2). Aus dem Umstand, dass möglicherweise im Zeitpunkt der Selbstdeklaration und Grundbuchanmeldung die Absicht der Wohnsitznahme (noch) nicht vorhanden ist, kann demnach nicht

geschlossen werden, dass ein Steuerbefreiungsgesuch auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein müsste.

4.1.3 Es erscheint auch unter Hinweis auf das Institut der nachträglichen Steuerbefreiung sach- und systemgerecht, nach der Grundbuchanmeldung gestellte Steuerbefreiungsgesuche als verspätet zu werten und nicht mehr zu berücksichtigen: Das Steuerbefreiungsverfahren zeichnet sich insgesamt durch formelle Strenge aus, wobei sich namentlich die verschiedenen, strikt gehandhabten Fristen als prägend erweisen. So hat beispielsweise (nach geltendem Recht) die Erwerberin bzw. der Erwerber vor Ablauf der Stundungsfrist unaufgefordert den Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums zu erbringen, ansonsten die Stundung automatisch dahinfällt und das Grundbuchamt die Steuer bezieht (vgl. Art. 17a Abs. 1 HG; Vortrag HG S. 6; laufende Reformbestrebungen zur Verlängerung der Frist um 30 Tage [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] ändern nichts an der Fristgebundenheit des Nachweises und der damit einhergehenden Formstrenge). Ebenso muss sie bzw. er – unter Vorbehalt einer Erstreckung in begründeten Ausnahmefällen – die Einzugsfrist von einem bzw. zwei Jahren einhalten, damit die Steuerbefreiung gewährt werden kann (vgl. Art. 11b Abs. 2 i.V.m. Art. 17a Abs. 2 und 3 HG). Sodann kann gemäss der Praxis auch dann nicht auf das Erfordernis des mindestens zweijährigen ununterbrochenen, persönlichen und ausschliesslichen Hauptwohnsitzes verzichtet werden, wenn die gesuchstellende Person aufgrund unglücklicher Umstände aus gesundheitlichen Gründen unfreiwillig vorzeitig aus der Liegenschaft ausziehen muss (vgl. BVR 2020 S. 493 E. 4). Diese generell strengen Anforderungen an die nachträgliche Steuerbefreiung sind auch mit Blick auf deren Sinn und Zweck zu erklären. Die entsprechenden Bestimmungen des HG beruhen auf einem direkten Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer», dem die Stimmberechtigten des Kantons Bern am 18. Mai 2014 zustimmten (BAG 14-055). Mit der Initiative war die ersatzlose Aufhebung der Handänderungssteuer verlangt worden (Vortrag des Regierungsrats zur genannten Volksinitiative, in Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage 16

[nachfolgend: Vortrag Regierungsrat] S. 2), was zu Mindereinnahmen von ca. 120 Mio. Franken pro Jahr geführt hätte. Um die Einnahmeverluste in Grenzen zu halten, erarbeitete die vorberatende Kommission des Grossen Rates den Gegenvorschlag als Kompromisslösung (Votum des Kommissionspräsidenten, in Tagblatt des Grossen Rates 2013 S. 620; vgl. auch Vortrag Regierungsrat S. 5; zum Ganzen BVR 2021 S. 139 E. 3.2). Mit dem Gegenvorschlag sollte einerseits dem Anliegen der Förderung selbstbewohnten Eigentums Rechnung getragen werden, andererseits sollten aber auch die Mindereinnahmen gegenüber der Initiative deutlich (konkret auf rund 25 Mio. Franken) begrenzt werden. Mit Blick auf letzteres wurde die Steuerbefreiung für selbstgenutztes Wohneigentum bewusst streng ausgestaltet (vgl. auch BVR 2020 S. 493 E. 4.2). Anders als die Beschwerdeführenden vorbringen (vgl. Beschwerde S. 13), ist es nach dem Gesagten auch mit Blick auf den Sinn und Zweck der Steuerbefreiung für selbstbewohntes Eigentum geboten, die Regelung von Art. 11a Abs. 1 HG für den Zeitpunkt von Steuerbefreiungsgesuchen als abschliessende und strikt anzuwendende Regelung zu verstehen.

4.1.4 Weiter sprechen Gründe der Rechtssicherheit sowie der ordnungsgemässe Betrieb der Grundbuchämter dagegen, ein Gesuch auch nach der Grundbuchanmeldung noch stellen zu können. Bei der Möglichkeit nachträglicher Steuerbefreiungsgesuche wüssten die zuständigen Behörden während drei bis vier Jahren bezüglich der rechtskräftig veranlagten Handänderungen nicht, ob die Angelegenheit abschliessend erledigt ist und ob der bezogene Steuerbetrag definitiv der Staatskasse zugerechnet werden kann oder nicht. Werden die Gesuche hingegen bei der Grundbuchanmeldung gestellt, ist dem Grundbuchamt zeitnah zur Handänderung genau bekannt, welche Besteuerungen definitiv abgeschlossen sind und welche Fälle hingegen noch während drei bis vier Jahren hängig sein werden. Dass den Grundbuchämtern durch spätere Steuerbefreiungsgesuche weniger Aufwand entstünde, da sie zum Zeitpunkt der Veranlagung die Steuer nicht stunden müssten (vgl. Beschwerde S. 8), ist nicht anzunehmen. Die Stundung wird durch Ankreuzen des entsprechenden Kästchens auf demselben Formular wie die Veranlagungsverfügung verfügt und dürfte bei den Grundbuchämtern kaum einen namhaften Aufwand verursachen. Bei einem späteren Gesuch fiel hingegen ein zusätzlicher Arbeitsschritt an, um die bereits bezogene

Steuer zurückzuerstatten, was den Aufwand der Grundbuchämter tendenziell zusätzlich erhöht. Ein ausdrückliches Ziel bei der Einführung der Steuerbefreiung war jedoch, dass diese möglichst wenig Mehraufwand verursacht (vgl. Vortrag HG S. 7). Insgesamt erscheint es auch in Anbetracht der grösseren Unsicherheit für die Grundbuchämter und im Rechtsverkehr sowie aufgrund des tendenziell aufwändigeren Verfahrens nicht gerechtfertigt, Steuerbefreiungsgesuche auch nach der Grundbuchanmeldung zuzulassen.

4.1.5 Zusammengefasst ist Art. 11a Abs. 1 HG mit Blick auf das System der Veranlagung der Handänderungssteuer und der nachträglichen Steuerbefreiung, deren Entstehungsgeschichte, Ziel und Zweck sowie aus Gründen der Rechtssicherheit und des ordnungsgemässen Betriebs der Grundbuchämter so auszulegen, dass ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung bei der Grundbuchanmeldung zu stellen und zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr möglich bzw. ein entsprechendes Gesuch als verspätet zu werten ist. Damit erweist sich entgegen den Beschwerdeführenden das Gesetz mit Blick auf den zu beurteilenden Fall nicht als (echt) lückenhaft, sondern enthält für das am 16. Januar 2019 – und damit nahezu zweieinhalb Jahre nach der Grundbuchanmeldung – (sinngemäss) gestellte Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung eine negative Antwort in Gestalt eines qualifizierten Schweigens.

4.2 Gegen dieses Auslegungsergebnis sprechen weder das Gleichbehandlungsgebot noch das Verbot des überspitzten Formalismus:

4.2.1 Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden (vgl. Beschwerde S. 11 f.) verstösst die Verweigerung der Steuerbefreiung bei nachträglichen Gesuchen nicht gegen das Rechtsgleichheitsgebot nach Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV; SR 101) bzw. Art. 10 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Bern (KV; BSG 101.1). Dieses verlangt, dass Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt wird (statt vieler BGE 143 I 361 E. 5.1, 138 I 225 E. 3.6.1; BVR 2018 S. 358 E. 3.2.4, 2012 S. 433 E. 4.4.2). – Die Ungleichbehandlung von Gesuchen je nach Einreichungszeitpunkt ergibt sich aus Art. 11a Abs. 1 HG und lässt sich insbesondere mit dem ordnungsgemässen Gang des Verfahrens, den generell strengen Anforderungen an die Steuerbefreiung und dem Ziel, diese klar zu begrenzen, in verschiedener

Hinsicht sachlich begründen (vgl. vorne E. 4.1.1-4.1.5). Die Beschwerdeführenden hätten bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch stellen können (vgl. vorne E. 4.1.2), weshalb keine unzulässige Ungleichbehandlung vorliegt.

4.2.2 Die Beschwerdeführenden machen sodann geltend, es sei überspitzt formalistisch, wenn ihnen trotz Nachweis, dass sie sämtliche materiellen Voraussetzungen erfüllten, lediglich aufgrund des Zeitpunkts der Gesuchseinreichung die nachträgliche Steuerbefreiung verweigert werde. Ein solches Vorgehen der Behörden sei zu rigoros, sachlich nicht gerechtfertigt und verleihe somit in ungerechtfertigter Weise die Verwirklichung des materiellen Rechts (vgl. Beschwerde S. 12). – Ein sog. überspitzter Formalismus (vgl. Art. 29 Abs. 1 BV; Art. 26 Abs. 2 KV) 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 verhindert (BVR 2015 S. 301 E. 3; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 10; Markus Müller, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 94). Die Auslegung von Art. 11a Abs. 1 HG hat ergeben, dass ein Steuerbefreiungsgesuch zum Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung zu stellen und später nicht mehr möglich ist, wofür sachliche Gründe bestehen (vgl. vorne E. 4.1). Im vorliegenden Fall führt die Anwendung von Art. 11a Abs. 1 HG zudem zu keinem derart unbefriedigenden Ergebnis, dass eine richterliche Rechtsfortbildung in Gestalt einer Normkorrektur ausnahmsweise angezeigt sein könnte: Auch wenn die Beschwerdeführenden angeblich im Moment des Kaufs der Liegenschaft nicht die Absicht hatten, dort einzuziehen, fassten sie diese Möglichkeit spätestens ab Herbst 2016 ins Auge (vgl. vorne E. 2.1). Ab dann hätten sie beim Grundbuchamt vorstellig werden können. Es wäre ihnen insbesondere zuzumuten gewesen, vor ihrem Wohnortswechsel beim Grundbuchamt anzufragen, ob das Grundpfand auf dem Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 1 _____ auf

das neu erworbene Nachbarsgrundstück übertragen und die Steuerbefreiung dann für dieses gewährt werden bzw. für das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 2_____ ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung nachgereicht werden könnte. Bei abschlägiger Antwort des Grundbuchamts hätten sie sich allenfalls entschliessen können, rund ein halbes Jahr länger in der Liegenschaft C._____ Gbbl. Nr. 1_____ zu bleiben, um diesbezüglich die Voraussetzung zur Steuerbefreiung der zweijährigen Wohnsitznahme zu erfüllen. Die Beschwerdeführenden haben es jedoch unterlassen, Abklärungen zur Handänderungssteuer zu treffen, sondern haben vollendete Tatsachen geschaffen. Auch vor diesem Hintergrund erscheint es nicht unhaltbar, wenn ihnen nun in beiden Fällen die gesamten Handänderungssteuern auferlegt werden. Um allfälligen Ungerechtigkeiten beim Steuerbezug zu begegnen, sieht das HG ausserdem (in qualifizierten Fällen) die Möglichkeit eines Steuererlasses vor (vgl. Art. 23 HG), worum die Beschwerdeführenden bei der DIJ bereits er sucht haben. Die Direktion wird somit zu beurteilen haben, ob die Bezahlung der Handänderungssteuer in jenem Fall für die Beschwerdeführenden eine offenbare Härte bedeutet. Das separate Erlassverfahren bleibt laut Vorinstanz «bis zum Eintritt der Rechtskraft im vorliegenden Beschwerdeverfahren» sistiert (vgl. angefochtener Entscheid Bst. C; Verfahren 2019.JGK.2018). Nach dem Gesagten erweist sich das Vorgehen der Behörden nicht als überspitzt formalistisch. Schliesslich ist auch nicht ersichtlich, inwiefern vorliegend die von den Beschwerdeführenden ins Feld geführte Rechtsweggarantie (Art. 29a BV) verletzt worden sein könnte (vgl. Beschwerde S. 11), stand diesen doch der Rechtsweg offen.

4.3 Soweit das Gesuch der Beschwerdeführenden um nachträgliche Steuerbefreiung zusätzlich als Ersuchen um Fristwiederherstellung zu verstehen wäre, würde (auch) dies am Verfahrensergebnis 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 hier weder geltend gemacht worden noch ersichtlich, steht doch insbesondere die fehlende Absicht zur Wohnsitznahme einer Gesuchseinreichung bei der Grundbuchanmeldung und damit einem rechtzeitigen Handeln nicht entgegen (vgl. vorne E. 4.1.2). Eine Fristwiederherstellung fällt somit ausser Betracht.

4.4 Zusammenfassend haben die Beschwerdeführenden das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung nicht, wie in Art. 11a Abs. 1 HG vorgeschrieben, bei der Grundbuchanmeldung, sondern erst rund zweieinhalb Jahre später gestellt, weshalb dieses als verspätet zu werten ist, was hier zu keinem unbefriedigenden Ergebnis führt. Damit besteht für eine nachträgliche Steuerbefreiung von vornherein kein Raum, wobei unerheblich ist, ob die Beschwerdeführenden den Nachweis der Voraussetzungen gemäss Art. 11b HG erbracht haben oder nicht. Der angefochtene Entscheid hält demnach der Rechtskontrolle stand. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist sowohl betreffend die Haupt- als auch betreffend die Eventualbegehren abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann (vgl. vorne Bst. C und E. 1.2). Bei diesem Ergebnis kann auf die Durchführung einer Parteibefragung verzichtet werden, wie sie die Beschwerdeführenden unter verschiedenen Aspekten verlangen (vgl. Beschwerde S. 5, 8, 11 ff.). Der rechtserhebliche Sachverhalt ergibt sich hinreichend aus den Akten und die rechtliche Beurteilung hängt nicht entscheidend vom persönlichen Eindruck ab (vgl. Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 18). Der Beweisantrag wird daher abgewiesen (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).

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, 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 Bernund mitzuteilen:
 - Grundbuchamt Bern-Mittelland

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.