

100.2020.411U
ARB/IMA/SPR

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil der Einzelrichterin vom 18. August 2022

Verwaltungsrichterin Arn De Rosa
Gerichtsschreiberin Imfeld

A. _____ und B. _____
vertreten durch Notarin ...
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
14. Oktober 2020; 2020.DIJ.3253)



Sachverhalt:

A.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 6. November 2017 erwarben A._____ und B._____ das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1_____ zu Gesamteigentum. Am 7. November 2017 deklarierten sie die Handänderungssteuer und ersuchten das Grundbuchamt Seeland gleichzeitig um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum. Das Grundbuchamt veranlagte die Handänderungssteuer am 26. März 2018 auf Fr. 9'900.-- und stundete sie im selben Umfang für drei Jahre ab Grundstückserwerb. Am 19. Februar 2020 reichten A._____ und B._____ das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums inklusive Hauptwohnsitzbestätigungen beim Grundbuchamt ein. Dieses gab ihnen in der Folge Gelegenheit, zu einer auf ihrem Grundstück lastenden Personaldienstbarkeit Stellung zu nehmen. Mit Verfügung vom 21. April 2020 wies das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab, hob die Stundungsverfügung vom 26. März 2018 auf und auferlegte A._____ und B._____ den gestundeten Steuerbetrag (zzgl. Zins zu 3 % seit Grundbuchanmeldung und einer Gebühr von Fr. 300.--) zur Zahlung.

B.

Am 13. Mai 2020 erhoben A._____ und B._____, vertreten durch ihre Notarin, Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (DIJ) und beantragten die Aufhebung der Verfügung vom 21. April 2020 sowie sinngemäss die Gewährung der nachträglichen Steuerbefreiung. Mit Entscheid vom 14. Oktober 2020 wies die DIJ die Beschwerde ab.

C.

Dagegen haben A._____ und B._____ am 13. November 2020 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, die Verfügung

des Grundbuchamts sowie der Beschwerdeentscheid der DIJ seien aufzuheben und ersuchen sinngemäss um nachträgliche Steuerbefreiung. Die DIJ beantragt mit Vernehmlassung vom 2. Dezember 2020 die Abweisung der Beschwerde. Am 4. Januar 2021 haben A. _____ und B. _____ weitere Bemerkungen eingereicht. Sie halten an ihren Rechtsbegehren fest.

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). Sie werden rechtmässig durch ihre Notarin vertreten (Art. 26 Abs. 2 HG). 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 Anfechtungsobjekt im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht bildet einzig der Entscheid der DIJ vom 14. Oktober 2020. Er hat die Verfügung des Grundbuchamts ersetzt (sog. Devolutiveffekt der Beschwerde; vgl. BVR 2018 S. 528 E. 3.3, 2010 S. 411 E. 1.4; siehe auch BGE 139 II 404 E. 2.5, 136 II 539 E. 1.2; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 74 N. 26). Soweit die Beschwerdeführenden auch die Aufhebung der Verfügung des Grundbuchamts vom 21. April 2020 beantragen, ist daher auf die Beschwerde nicht einzutreten.

1.3 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]).

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

2.

Streitig und zu prüfen ist, ob den Beschwerdeführenden die nachträgliche Steuerbefreiung von der Handänderungssteuer für das Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 1 _____ in der Höhe von Fr. 9'900.-- zu Recht verweigert wurde.

2.1 Die Beschwerdeführenden haben seit dem 1. April 2003 ihren Hauptwohnsitz an der Adresse ... (Hauptwohnsitzbestätigungen vom 11.2.2020, Akten DIJ [act. 3A] pag. 15 f.), dies zunächst als Mieterin bzw. Mieter. Auf dem Grundstück Gbbl. Nr. 1 _____ befindet sich ausser dem Wohnhaus eine separate unterirdische Garage (...), die sich auch auf die beiden angrenzenden Grundstücke Gbbl. Nrn. 2 _____ und 3 _____ erstreckt. Das Bauen auf fremdem Grund wurde mit einem Baurecht zu Gunsten des Grundstücks Gbbl. Nr. 1 _____ gesichert (Auszug Grundstückdaten-Informationssystem [GRUDIS] vom 13.11.2020, Beschwerdebeilage [BB] 7; Dienstbarkeitsvertrag vom 14.5.1980, BB 6). Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 6. November 2017 erwarben die Beschwerdeführenden das Grundstück zu Gesamteigentum (vgl. BB 5). Auf dem Grundstück lasten zwei Dienstbarkeiten zu Gunsten von D. _____, dem früheren Eigentümer des Grundstücks Gbbl. Nr. 3 _____: ein entgeltliches Garagenmitbenutzungsrecht und ein weiteres Nutzungsrecht. Letzteres berechtigt D. _____, das Dach der Garage sowie einen Abschnitt des Grundstücks Gbbl. Nr. 1 _____ unentgeltlich als Garten- und Rasenplatz zu nutzen (Auszug GRUDIS vom 13.11.2020, BB 7; Dienstbarkeitsvertrag vom 14.5.1980, BB 6). Soweit aus den Akten ersichtlich wurden die Nutzungsrechte jedenfalls im massgebenden

Zeitraum nach wie vor ausgeübt (vgl. Schreiben vom 9.3.2020, Akten DIJ [act. 3A] pag. 19).

2.2 Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 HG). Die Steuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt (Art. 16 und 17 Abs. 1 HG). 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 wird nicht erhoben, wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient und von dieser oder diesem während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird (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 (Art. 11b Abs. 2 HG). Die Erwerberin oder der Erwerber hat gegenüber dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden (Art. 17a Abs. 1 HG). Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung gut (Art. 17a Abs. 2 HG). Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, weist es das Gesuch ab und hebt die Stundung auf (Art. 17a Abs. 3 HG).

2.3 Die DIJ hat erwogen, die Beschwerdeführenden würden nicht die gesamte Liegenschaft persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck nutzen, weshalb die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt seien. Ein Teil der zum erworbenen Grundstück gehörenden Garage werde dauerhaft und regelmässig von D._____ benutzt. Dieses

Nutzungsrecht sei im Grundbuch eingetragen. Der Umstand, dass das Mitbenutzungsrecht bereits vor dem Kauf des Grundstücks bestanden habe, ändere nichts. Offengelassen hat die DIJ, ob auch das Nutzungsrecht am Garten- und Rasenplatz ein Hindernis für die nachträgliche Steuerbefreiung darstellt (angefochtener Entscheid E. 4.2).

2.4 Die Beschwerdeführenden räumen ein, dass ein Mitbenutzungsrecht zu Gunsten von D. _____ an der Garage bestehe. Dieses sei jedoch bereits lange vor dem Kauf als Dienstbarkeit errichtet worden. Durch die dingliche Belastung sei «quasi ein Teil [der] Liegenschaft abparzelliert» bzw. «sachenrechtlich ausgeschieden» worden. Somit sei dieser Teil für sie gar nie nutzbar gewesen und lasse sich auch nicht mit einer Vermietung vergleichen. Die Belastung mit der Dienstbarkeit sei zudem in den Kaufpreis für das Grundstück eingeflossen und könne im Gegensatz zu einem Mietvertrag nicht gekündigt werden (Beschwerde Rz. 2 und 4 sowie Replik vom 4.1.2021 Rz. 2). Die Situation sei mit der Begründung von Stockwerkeigentum vergleichbar (Replik vom 4.1.2021 Rz. 3). Der Gesetzgeber habe mit Art. 11a und Art. 11b HG das selbstgenutzte Eigentum fördern wollen. Es sei überspitzt formalistisch, davon auszugehen, dass eine dingliche Belastung dem Gesetzeszweck widerspreche. Angesichts des Werts des dienstbarkeitsbelasteten Garagenteils gegenüber dem Gesamtwert der Liegenschaft sei es zudem unverhältnismässig, die nachträgliche Steuerbefreiung wegen des Garagenmitbenutzungsrechts zu verweigern (Beschwerde Rz. 5 und 6).

3.

Uneinigkeit besteht darüber, wie die gesetzliche Regelung von Art. 11b Abs. 1 HG zu verstehen ist. Umstritten ist, ob bei Vorliegen einer Dienstbarkeit in Form eines Mitbenutzungsrechts an einer Garage zu Gunsten einer Drittperson die Voraussetzungen für eine nachträgliche Steuerbefreiung dennoch erfüllt sind.

3.1 Gemäss dem Wortlaut von Art. 11b Abs. 1 HG wird die Handänderungssteuer nicht erhoben, «wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem

Erwerber als Hauptwohnsitz dient» und der Hauptwohnsitz «von der Erwerberin oder vom Erwerber während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck» genutzt wird. Die Bestimmung bezieht sich auf das betroffene Grundstück als Ganzes. Das deutet darauf hin, dass die Erwerberin oder der Erwerber das gesamte Grundstück persönlich und ausschliesslich als Hauptwohnsitz nutzen muss. Zwar wird nicht ausdrücklich ausgeschlossen, dass neben der Selbstnutzung durch die Erwerberin oder den Erwerber auch Drittpersonen ein als Dienstbarkeit ausgestaltetes Nutzungsrecht an Teilen des Grundstücks haben können. Durch ein solches Nutzungsrecht würde aber der ausschliessliche Wohnzweck eingeschränkt, womit nicht mehr das gesamte Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dienen könnte. Damit spricht der Wortlaut der Bestimmung insgesamt dafür, dass die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, wenn Teile des massgebenden Grundstücks Drittpersonen mittels Dienstbarkeit zur Nutzung überlassen werden. Angesichts des Worts «ausschliesslich» scheint es dabei nicht darauf anzukommen, in welchem Verhältnis die Nutzung durch Dritte zum Wohnzweck steht bzw. wie gross der Teil des Grundstücks ist, der durch Dritte genutzt werden darf.

3.2 Die Bestimmungen des HG zur nachträglichen Steuerbefreiung beruhen auf einem direkten Gegenvorschlag der vorberatenden Kommission des Grossen Rates 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). Im Vortrag der Kommission wird zu Art. 11b Abs. 1 HG ausdrücklich festgehalten, dass die Erwerberin oder der Erwerber *das ganze Grundstück* als Wohneigentum selbst nutzen muss («L'acquéreur ou l'acquéreuse doit utiliser personnellement *la totalité de l'immeuble* comme logement en propriété» [Hervorhebung durch das Gericht]). «Das bedeutet, dass der Erwerb eines Mehrfamilienhauses, in dem [die Erwerberin bzw.] der Erwerber bloss eine oder mehrere Wohnungen selbst bewohnt, nicht steuerbefreit ist. Dasselbe gilt, wenn ein Wohn- und Geschäftshaus erworben wird. Wohnt [die Erwerberin bzw.] der Erwerber darin und vermietet [sie bzw.] er Teile desselben (Geschäfts- und/oder Wohnräume), liegt keine vollumfängliche Selbstbewohnung vor. [...] Die Steuerbefreiung gilt ausschliesslich für selbst bewohntes Wohnei-

gentum, nicht aber dann, wenn auf demselben Grundstück Geschäftsräume mitbenutzt werden oder andere Personen (auch Angehörige) in einer anderen Wohneinheit wohnen. Anders ist in diesen Fällen bloss zu entscheiden, wenn vor dem fraglichen Eigentumsübergang auf dem fraglichen Grundstück Stockwerkeigentum begründet wurde und [die Erwerberin bzw.] der Erwerber eine solche Einheit vollständig selbst bewohnt». Das Grundstück gilt auch nicht mehr als durch die Erwerberin oder den Erwerber selbst benutzt, wenn diese bzw. dieser einer Drittperson eine Nutzniessung gemäss Art. 745 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) oder ein ausschliessliches Wohnrecht gemäss Art. 776 ff. ZGB am erworbenen Objekt einräumt (Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage 17 S. 3 ff., 5). Diese Dienstbarkeiten sowie die Vermietung des Grundstücks bzw. von Teilen davon stehen der nachträglichen Steuerbefreiung somit entgegen; das betroffene Grundstück dient diesfalls nicht mehr ausschliesslich dem Wohnzweck der Erwerberin oder des Erwerbers. Die Vermietung verleiht Drittpersonen ein vertragliches, die Nutzniessung und das Wohnrecht ein dingliches Gebrauchs- bzw. Nutzungsrecht. Die Nutzniessung an einem Grundstück und das Wohnrecht müssen zu ihrer Errichtung – wie andere Dienstbarkeiten auch (Art. 781 Abs. 3 i.V.m. Art. 731 Abs. 1 ZGB) – im Grundbuch eingetragen werden (Art. 776 Abs. 3 i.V.m. Art. 746 Abs. 1 ZGB). Gemäss dem Vorschlag der vorberatenden Kommission ist somit für das Erfordernis des ausschliesslichen Wohnzwecks nicht massgebend, wie ein solches Gebrauchs- bzw. Nutzungsrecht ausgestaltet ist, ob vertraglich oder dinglich. Aus dem Umstand, dass das Garagenmitbenutzungsrecht als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist, können die Beschwerdeführenden daher nichts zu ihren Gunsten ableiten. Nach dem Gesagten kann auch keine Rolle spielen, dass sie die Dienstbarkeit im Gegensatz zu einem Mietvertrag nicht kündigen können, besteht doch auch bei den im Vortrag erwähnten Dienstbarkeiten grundsätzlich kein Kündigungsrecht. Im Vortrag wird weiter ausgeführt, dass bei Nutzung von Grundstücksteilen durch Drittpersonen die Steuerbefreiung für selbst bewohntes Wohneigentum nur gilt, wenn zuvor Stockwerkeigentum begründet wird und die Erwerberin bzw. der Erwerber eine Stockwerkeinheit, und damit ein Grundstück im Sinn von Art. 4 HG, vollständig selbst bewohnt. Die Nutzung durch Dritte betrifft in diesem Fall eine andere Stockwerkeinheit und damit ein anderes Grundstück. Dadurch unterscheidet sich die Begründung von Stockwerkeigentum klar von der zu beur-

teilenden Dienstbarkeit, die als Last auf dem erworbenen Grundstück und nicht als eigenes Grundstück im Grundbuch eingetragen ist. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden lassen sich die beiden Situationen angesichts dessen nicht vergleichen. Insgesamt sprechen die Erläuterungen im Vortrag ebenfalls dafür, dass die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, wenn Teile des fraglichen Grundstücks Drittpersonen mittels Dienstbarkeit zur Nutzung überlassen werden.

3.3 Mit der Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer» war die ersatzlose Aufhebung der Handänderungssteuer verlangt worden (Vortrag des Regierungsrats zur genannten Volksinitiative, in Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage 16 S. 2 ff. [nachfolgend: Vortrag Regierungsrat]), 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 (VGE 2020/137 vom 26.5.2021 E. 4.1.3; vgl. auch BVR 2020 S. 493 E. 4.2). Vor diesem Hintergrund widerspricht es Sinn und Zweck der neuen Bestimmungen des HG nicht, wenn auch die Voraussetzung, dass das Grundstück ausschliesslich der Selbstnutzung dienen darf, strikt gehandhabt wird. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden (Beschwerde Rz. 6) vermag daran auch ein angebliches Missverhältnis zwischen den durch Dritte genutzten und den selbstbewohnten Grundstücksteilen nichts zu ändern. Entsprechend findet sich im Vortrag kein Hinweis darauf, dass es bei der Frage, ob ein Grundstück vollumfänglich selbst genutzt wird oder nicht, auf die Grösse oder den Wert eines durch eine Drittperson genutzten Grundstücksteils ankäme (vgl. E. 3.2 hiavor).

3.4 Aus der systematischen Einordnung von Art. 11b HG im Gesetz bzw. der Systematik der Bestimmung selber lässt sich nichts zur Frage der Selbstnutzung entnehmen. Jedenfalls spricht das systematische Auslegungselement nicht dagegen, bei einem als Dienstbarkeit eingeräumten Nutzungsrecht am fraglichen Grundstück den ausschliesslichen Wohnzweck zu verneinen.

3.5 Zusammengefasst ist Art. 11b Abs. 1 HG angesichts seines Wortlauts und mit Blick auf die Entstehungsgeschichte der nachträglichen Steuerbefreiung sowie deren Ziel und Zweck so auszulegen, dass die Erwerberin bzw. der Erwerber das Grundstück nicht vollumfänglich selbst bewohnt, wenn eine Drittperson ein als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragenes Nutzungsrecht am Grundstück oder Teilen davon hat (vgl. auch Beschwerdeantwort vom 2.12.2020 Ziff. III). Dem entspricht auch die Praxis der Grundbuchämter, wonach es auf dem betreffenden Grundstück keine anderen Nutzungen geben darf als die Nutzung zu Wohnzwecken durch die Eigentümerschaft (vgl. Merkblatt der Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern betreffend nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Artikel 11a und 17a HG in der Fassung vom 13.5.2020 Ziff. 3.3, einsehbar unter: <www.gba.dij.be.ch>, Rubriken «Grundbuch/Handänderungssteuer/Stundung und Steuerbefreiung/Mehr zum Thema»). Aufgrund der auf dem Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1_____ eingetragenen Dienstbarkeit «Garagenmitbenutzungsrecht» zu Gunsten von D._____ gilt das Grundstück nicht als vollumfänglich von den Beschwerdeführenden selbst bewohnt. Die Mitbenutzung der Garage durch eine Drittperson führt dazu, dass das Grundstück nicht mehr ausschliesslich dem Wohnzweck der Beschwerdeführenden dient, was der Gesetzgeber mit der Bestimmung von Art. 11b Abs. 1 HG gerade nicht mit einer Steuerbefreiung privilegieren wollte. Dabei kann nicht massgebend sein, dass die Dienstbarkeit schon lange vor dem Kauf und nicht durch die Beschwerdeführenden errichtet wurde, zumal sie im Zeitpunkt des Kaufs von der Belastung des Grundstücks wussten (vgl. Kaufvertrag vom 6.11.2017, BB 5). Anzumerken bleibt schliesslich, dass das Nutzungsrecht an der Garage entgeltlich ist und das Grundstück somit nicht nur dem Wohnen, sondern – in beschränktem Umfang – auch als Einkommensquelle dient. Die strengen Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung lassen sich wie gesehen (vorne E. 3.3)

damit begründen, dass die Steuereinbussen deutlich reduziert werden sollten, und sind gesetzgeberisch klar gewollt, weshalb – entgegen den Beschwerdeführenden (Beschwerde Rz. 5 f.) – die Verweigerung der nachträglichen Steuerbefreiung hier weder unverhältnismässig noch überspitzt formalistisch erscheint (zum überspitzten Formalismus vgl. BVR 2018 S. 469 E. 4.2, 2015 S. 301 E. 3). Die Vorinstanz hat die Beschwerde nach dem Gesagten zu Recht abgewiesen. Bei diesem Ergebnis konnte sie offenlassen und kann vor Verwaltungsgericht ebenfalls offenbleiben, ob auch das unentgeltliche Nutzungsrecht am Garten- und Rasenplatz der nachträglichen Steuerbefreiung entgegensteht.

4.

Die Beschwerdeführenden beanstanden schliesslich die Kostenverlegung vor der Vorinstanz. Die Gebühr von Fr. 2'000.-- sei angesichts des für den angefochtenen Entscheid erforderlichen Zeitaufwands nicht gerechtfertigt. Für den Fall, dass ihre Beschwerde abgewiesen werde, seien die Kosten der Vorinstanz zu senken (vgl. Beschwerde Rz. 6 a.E.). – Für Entscheide in Verwaltungsjustizsachen wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.-- bis Fr. 4'000.-- erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 und 3 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung [Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21]). Die den Beschwerdeführenden auferlegte Gebühr bewegt sich mithin im mittleren Bereich des gesetzlichen Rahmens. Das Verwaltungsgericht überprüft die Bestimmung und Verlegung von Verfahrens- und Parteikosten durch die Vorinstanzen praxisgemäss mit einer gewissen Zurückhaltung und billigt diesen einen grossen Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu; es greift nur dann ein, wenn die Vorinstanz ihr Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt hat (vgl. BVR 2004 S. 133 E. 1.3; aus jüngerer Zeit VGE 2020/288/289 vom 13.9.2021 E. 2.3; Ruth Herzog, a.a.O., Art. 80 N. 19 und Art. 103 N. 7). Derartige Rechtsfehler sind hier weder ersichtlich noch (substanziiert) vorgebracht. Es liegt im Ermessen der urteilenden Behörde, den für den Entscheid erforderlichen Aufwand zu beurteilen und die Verfahrenskosten entsprechend festzusetzen.

5.

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird. 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 die Einzelrichterin:

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 Seeland

Die Einzelrichterin:

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.