

**100.2022.353U**  
BUC/IMA/SPR

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil des Einzelrichters vom 21. März 2023**

Verwaltungsrichter Bürki  
Gerichtsschreiberin Imfeld

**A.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer

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  
18. Oktober 2022; 2021.DIJ.5467)



## **Prozessgeschichte:**

### **A.**

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 11. Mai 2018 erwarb A. \_\_\_\_\_ das Grundstück B. \_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_. Bei der Grundbuchanmeldung am 16. Juli 2018 deklarierte er die Handänderungssteuer und ersuchte das Grundbuchamt ... gleichzeitig um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum. Das Grundbuchamt veranlagte die Handänderungssteuer am 30. November 2018 auf Fr. 15'480.-- und stundete die Steuer im Umfang von Fr. 14'400.-- für drei Jahre ab Grundstückserwerb. Am 31. Mai 2021 reichte A. \_\_\_\_\_ das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums inklusive Hauptwohnsitzbestätigung beim Grundbuchamt ein. Mit Verfügung vom 6. Juli 2021 wies das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab und auferlegte A. \_\_\_\_\_ den gestundeten Steuerbetrag (zzgl. Zins zu 3 % seit Grundbuchanmeldung und einer Gebühr von Fr. 300.--) zur Zahlung.

### **B.**

Am 6. August 2021 erhob A. \_\_\_\_\_ Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (DIJ), die das Rechtsmittel mit Entscheidung vom 18. Oktober 2022 abwies.

### **C.**

Dagegen hat A. \_\_\_\_\_ am 16. November 2022 (Postaufgabe 17.11.2022) Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt sinngemäss, der Entscheidung der DIJ sei aufzuheben und ihm sei die nachträgliche Steuerbefreiung zu gewähren. Der Kanton Bern, handelnd durch die DIJ, schliesst mit Beschwerdeantwort vom 27. Dezember 2022 auf Abweisung der Beschwerde. A. \_\_\_\_\_ hat sich am 23. Januar 2023 erneut vernehmen lassen; er hält an seinen 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]). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat 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 einzutreten.

**1.2** 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]).

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

### **2.**

Streitig und zu prüfen ist, ob dem Beschwerdeführer die nachträgliche Steuerbefreiung von der Handänderungssteuer für das Grundstück B. \_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_ in der Höhe von Fr. 14'400.-- zu Recht verweigert wurde.

**2.1** Der Beschwerdeführer hat am 11. Mai 2018 (Kaufvertrag) das Grundstück B. \_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_ erworben. Auf dem Grundstück befinden sich ein Einfamilienhaus und eine separate Garage. Der Beschwerdeführer hat dort seit dem 2. Oktober 2018 seinen Hauptwohnsitz (Hauptwohnsitzbestätigung vom 25.5.2021, Vorakten DIJ [act. 4A] pag. 5). Seit dem 13. Mai 2019 (Statutendatum) ist die Adresse des Grundstücks

(...strasse 2\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_) zudem als Domiziladresse der C.\_\_\_\_\_ GmbH im Handelsregister eingetragen. Der Beschwerdeführer ist einziger Gesellschafter und Geschäftsführer der GmbH (vgl. Auszug Handelsregister, einsehbar unter: <<https://be.chregister.ch>>). Gemäss eigenen Angaben hat er die Gesellschaft im Mai 2019 kurzerhand gegründet, nachdem die Niederlassung seines damaligen Arbeitgebers in Bern aufgelöst worden sei. Die GmbH habe den Mietvertrag für die Geschäftsräumlichkeiten in Bern von seinem damaligen Arbeitgeber übernommen und dessen bisherige Mitarbeitenden eingestellt. Aufgrund des kurzentschlossenen Vorgehens und der Ungewissheit über die zukünftige Bürosituation in Bern habe er als Domizil der neu gegründeten GmbH seine Wohnsitzadresse gewählt (vgl. Beschwerde S. 1 f.).

**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 Selbstdекlaration 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 er-

füllt, 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 zusammengefasst erwogen, die Rechtsdomiziladresse der C.\_\_\_\_\_ GmbH sei an der Adresse der erworbenen Liegenschaft eingetragen worden, weshalb keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinn von Art. 11b Abs. 1 letzter Satz HG vorliege. Die Domiziladresse impliziere eine – wenn auch nur geringe – Geschäftstätigkeit auf dem betroffenen Grundstück. So müsse an dieser Adresse zumindest die Post entgegengenommen werden. Der Beschwerdeführer bestreite nicht, dass auf dem Grundstück eine gewisse Geschäftstätigkeit der GmbH stattgefunden habe. Zudem knüpfe die Rechtsordnung verschiedene Rechtswirkungen an den Sitz einer juristischen Person und an die im Handelsregister eingetragene Rechtsdomiziladresse. Es liege keine überspitzt formalistische Rechtsanwendung vor, da die GmbH als juristische Person die Liegenschaft zu Geschäftszwecken nutze, was von der Wohnnutzung durch den Beschwerdeführer als Privatperson abzugrenzen sei (vgl. angefochtener Entscheid E. 3.4 f.).

**2.4** Der Beschwerdeführer macht geltend, die Geschäftstätigkeit für die GmbH habe ausschliesslich in den gemieteten Räumlichkeiten in Bern stattgefunden. Dies sei massgebend für die Beurteilung der Voraussetzungen nach Art. 11b Abs. 1 HG. Beim im Handelsregister eingetragenen Rechtsdomizil handle es sich um eine reine Zustelladresse. Das betroffene Grundstück sei ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt worden. Es liege keine Geschäftstätigkeit vor, wenn an der Adresse gelegentlich Post für die GmbH entgegengenommen werde oder von dort über einen Laptop auf die Geschäftsunterlagen zugegriffen werden könne. Selbst wenn er als Inhaber der GmbH bisweilen von zu Hause aus gearbeitet habe, stehe das dem Wohnzweck nicht entgegen. Ansonsten müsste auch jegliche Arbeit unselbständig Erwerbender im Homeoffice nicht mehr als Wohnnutzung gelten (Beschwerde S. 1 f.). Er habe, wie die eingereichten Fotos zur Wohnsituation belegten, keinen Geschäftsraum in der fraglichen Liegenschaft, sondern verwende den Schreibtisch im Zimmer seines Soh-

nes; sämtliche administrativen Leistungen der GmbH seien von der Geschäftsstelle aus und nicht an seinem Wohnort erbracht worden. Gemäss den Erläuterungen im Vortrag werde ein Grundstück erst dann nicht mehr vollumfänglich selbstbewohnt, wenn die Erwerberin oder der Erwerber darauf Geschäftsräume nutze (Stellungnahme vom 23.1.2023 S. 2 f.).

### 3.

Uneinigkeit besteht darüber, wie die gesetzliche Regelung von Art. 11b Abs. 1 HG, insbesondere das Erfordernis der persönlichen Nutzung ausschliesslich zum Wohnzweck, auszulegen ist. Umstritten ist, ob trotz Eintrag der Adresse des fraglichen Grundstücks als Rechtsdomizil einer Gesellschaft im Handelsregister die Voraussetzungen für eine nachträgliche Steuerbefreiung 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» (bzw. in der französischen Fassung: « personnellement [...], sans interruption et exclusivement à des fins d'habitation ») genutzt wird. Damit scheint die Nutzung des betroffenen Grundstücks zu anderen Zwecken ausgeschlossen. Angesichts des Begriffs «ausschliesslich» kommt es grammatikalisch betrachtet nicht darauf an, in welchem Verhältnis eine andere Nutzung zum Wohnzweck steht (vgl. VGE 2020/411 vom 18.8.2022 E. 3.1). Was unter «Wohnzweck» zu verstehen ist, wird in Art. 11b HG zwar nicht präzisiert. Jedenfalls gewerbliche und kommerzielle Zwecke fallen nach allgemeinem Sprachverständnis indes zweifelsohne nicht unter diesen Begriff. Die Domiziladresse einer GmbH im Handelsregister dient gewerblichen Zwecken der juristischen Person und nicht zum Wohnzweck der Erwerberin oder des Erwerbers der Liegenschaft, weshalb bei Eintragung an derselben Adresse das fragliche Grundstück nicht mehr persönlich und ausschliesslich als Hauptwohnsitz genutzt wird. Insgesamt spricht der Wortlaut der Bestimmung dafür, dass die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, wenn die Adresse des be-

troffenen Grundstücks als Domiziladresse einer Gesellschaft im Handelsregister eingetragen ist.

### 3.2 Das historisch orientierte Auslegungselement ergibt Folgendes:

**3.2.1** 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 (nachfolgend: Vortrag HG) wird zu Art. 11b Abs. 1 HG 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 »). Weiter wird präzisiert (Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage 17 S. 3 ff., 5):

« [...] dass der Erwerb eines Mehrfamilienhauses, in dem der Erwerber bloss eine oder mehrere Wohnungen selbst bewohnt, nicht steuerbefreit ist. Dasselbe gilt, wenn ein Wohn- und Geschäftshaus erworben wird. Wohnt der Erwerber darin und vermietet er Teile desselben (Geschäfts- und/oder Wohnräume), liegt keine vollumfängliche Selbstbewohnung vor. Das gilt auch dann, wenn der Erwerber die Geschäftsräume in der Liegenschaft selbst nutzen würde oder eine zweite Wohnung an seine Familienangehörigen vermieten würde. Die Steuerbefreiung gilt ausschliesslich für selbst bewohntes Wohneigentum, nicht aber dann, wenn auf demselben Grundstück Geschäftsräume mitbenutzt werden oder andere Personen (auch Angehörige) in einer anderen Wohneinheit wohnen».

Diese Ausführungen der vorberatenden Kommission wurden in der parlamentarischen Debatte in keiner Art relativiert. Die Nutzung von Geschäftsräumen beim Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses steht der nachträglichen Steuerbefreiung somit nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers entgegen; das betroffene Grundstück dient diesfalls eben gerade nicht mehr ausschliesslich zum Wohnzweck der Erwerberin oder des Erwerbers. Die vorliegende Konstellation, dass beim Erwerb eines Einfamilienhauses das Grundstück oder Teile davon zugleich sowohl zum Wohnzweck als auch geschäftlich genutzt werden, wird nicht ausdrücklich genannt. Da damit von der Voraussetzung der *ausschliesslichen* Wohnnutzung gemäss Art. 11b Abs. 1 HG abgewichen wird, die für Einfamilienhäuser gleichermaßen gilt, ist davon auszugehen, dass diese in der parlamentarischen Bera-

tung nicht explizit erwähnte Konstellation gleich wie die Nutzung von Geschäftsräumen in einem Wohn- und Geschäftshaus nicht steuerbefreit ist. Der Gesetzgeber hat den insofern strikten Wortlaut von Art. 11b Abs. 1 HG auch nicht ansatzweise aufgeweicht. Das hätte er jedoch getan, wenn er Ausnahmen hätte zulassen bzw. das Ausschliesslichkeitskriterium hätte relativieren wollen. Dies umso mehr als damit unweigerlich Abgrenzungsfragen verbunden (gewesen) wären, die grundsätzlich – mit Blick auf Bedeutung und Tragweite sowie die politische Umstrittenheit (vgl. hinten E. 3.3) – als wesentlich zu beurteilen sind. Die Klärung dieser Fragen ist, wie bereits der Grundsatz einer Aufweichung als solcher, zumindest in den Grundzügen dem Entscheid des demokratisch legitimierten Gesetzgebers vorbehalten (vgl. hinten E. 3.6). Aus dem Vortrag geht indes weder explizit noch implizit hervor, worauf es denn ankäme und insbesondere bis zu welchem Ausmass geschäftliche Tätigkeiten oder Zwecke oder bis zu welcher Höhe ein damit erzielter Ertrag mit dem Erfordernis der persönlichen und ausschliesslichen Wohnnutzung noch vereinbar wäre. Der gesamte Gesetzgebungsprozess beinhaltete zu keiner Zeit derartige Überlegungen. Damit steht auch entstellungsgeschichtlich gesehen dem Bejahen der persönlichen und ausschliesslichen Nutzung zum Wohnzweck bereits (und allein) ein auf dem Grundstück ebenfalls verfolgter Geschäftszweck entgegen, wobei dessen Verhältnis zur Wohnnutzung unerheblich ist.

**3.2.2** Hinzu kommt, dass das gewollt einfach ausgestaltete Veranlagungsverfahren (weiter) verkompliziert würde (vgl. Vortrag HG S. 7 f.), wenn andere Zwecke, insbesondere geschäftliche, bis zu einem gewissen Ausmass noch als vom Wohnzweck umfasst zu werten wären und die rechtsanwendenden Behörden die damit verbundenen Abgrenzungs- und Beweisfragen – ohne gesetzliche Parameter – jeweils einzelfallspezifisch klären müssten. Der vom Beschwerdeführer geltend gemachten Auslegung stehen damit auch Praktikabilitätsüberlegungen entgegen. Nach dem Gesagten wird die wortlautbasierte Auslegung von Art. 11b Abs. 1 HG entstellungsgeschichtlich weiter gestützt.

**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 genann-

ten 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. Der Gegenvorschlag war in den parlamentarischen Beratungen umstritten. Die Ratsprotokolle zeigen, dass es sich bei der nachträglichen Steuerbefreiung um einen Kompromiss handelte. Einem Teil der Befürworterinnen und Befürworter des Gegenvorschlags ging es insbesondere darum, aktiv dazu beizutragen, dass die Initiative abgelehnt wird (Voten Widmer und Schneiter, in Tagblatt des Grossen Rates 2013 S. 622 und 649). Vor diesem Hintergrund kann nicht gesagt werden, es widerspreche Sinn und Zweck der Gesetzesänderung, wenn die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung mit einer gewissen Strenge angewendet und dadurch die Steuerausfälle vermindert werden. Für die sog. «formellen Voraussetzungen» nach Art. 11b Abs. 1 HG und die Frist nach Art. 17a Abs. 1 HG ist dies gängige Praxis des Verwaltungsgerichts (vgl. BVR 2020 S. 493 E. 4.2; VGE 2020/137 vom 26.5.2021 E. 4.1.3). Mit Blick auf die Ausführungen zum Wortlaut und den Materialien muss es sich bei der materiellen Beurteilung, ob das Grundstück ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird, ähnlich verhalten. Der Wortlaut schliesst jede andere Nutzung als zum Wohnzweck klar aus, was in den Materialien nicht aufgeweicht, sondern bestätigt wird (vgl. vorne E. 3.1 f.). Das steht mit dem Ziel des Gegenvorschlags, die Steuerausfälle möglichst tief zu halten, in Einklang. Dient ein Grundstück auch einem anderen Zweck, ist der ebenfalls angestrebten Wohneigentumsförderung nicht der Vorzug zu geben. Diese kommt in Fällen mit ausschliesslicher Wohnnutzung zum Tragen (vgl. auch VGE 2020/411 vom 18.8.2022 E. 3.3 und 3.5, wonach ein [entgeltliches] Garagenmitbenutzungsrecht in Form einer Dienstbarkeit zugunsten einer Drittperson dazu führt, dass das fragliche Grundstück nicht mehr persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird). Vor diesem Hintergrund kann es entge-

gen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht darauf ankommen, dass die Administration und die eigentliche Geschäftstätigkeit der GmbH nicht an ihrem Rechtsdomizil erfolgten. Der Eintrag des Domizils an der fraglichen Adresse dient dennoch einem Geschäfts- und nicht dem Wohnzweck. Der Eintrag ist im Übrigen nicht als unbedeutend zu werten, selbst wenn es dem Beschwerdeführer im konkreten Fall so erscheinen mag. Das Rechtsdomizil ist die Adresse, unter der die Rechtseinheit an ihrem Sitz erreicht werden kann (Art. 2 Bst. b und Art. 117 Abs. 2 der Handelsregisterverordnung vom 17. Oktober 2007 [HRegV; SR 221.411]). Das impliziert, dass dort eine Infrastruktur vorhanden ist, die ein «administratives Leistungsangebot» garantiert, das namentlich die physische Entgegennahme von Urkunden und Mitteilungen aller Art durch eine natürliche Person umfasst (vgl. Meistershans/Gwelessiani, Praxiskommentar zur HRegV, 4. Aufl. 2021, Art. 117 N. 496; Alexander Vogel, Kommentar HRegV, 2020, Art. 117 N. 14; Christian Champeaux, in Handkommentar HRegV, 2013, Art. 117 N. 11 f.; Praxismitteilung 2/15 des Eidgenössischen Amtes für das Handelsregister vom 30.11.2015 N. 6, einsehbar unter: <<https://ehra.fenceit.ch>>, Rubrik «Praxismitteilungen»). Das Rechtsdomizil ist einer der wesentlichsten Anknüpfungspunkte der Rechtseinheit in der schweizerischen Rechtsordnung (Alexander Vogel, a.a.O., Art. 117 N. 12). Dem Domizil kommt somit für die Rechtseinheit in jedem Fall insbesondere eine rechtliche Bedeutung zu. Die Gründe für den Eintrag der Wohnadresse des Beschwerdeführers als Rechtsdomizil spielen unter diesen Umständen keine Rolle.

**3.4** 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 dieses Auslegungselement nicht dagegen, bei Eintragung der Adresse des fraglichen Grundstücks als Rechtsdomizil einer Gesellschaft den ausschliesslichen Wohnzweck zu verneinen.

**3.5** Zusammengefasst ist Art. 11b Abs. 1 HG – angesichts seines relativ klaren Wortlauts und der diesen bestätigenden Ausführungen in den Materialien sowie mit Blick auf die übrigen entstehungsgeschichtlichen Auslegungsaspekte der nachträglichen Steuerbefreiung und deren Ziel und Zweck – so zu verstehen, dass die Erwerberin oder der Erwerber das Grundstück nicht persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck nutzt, wenn dieses

oder Teile davon – wenn auch in geringem Umfang – geschäftlichen Zwecken dienen. An der Adresse des Grundstücks B.\_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_\_ ist im Handelsregister das Domizil der C.\_\_\_\_\_ GmbH eingetragen. Für die vom Beschwerdeführer geforderte «wirtschaftliche Betrachtung» (Beschwerde S. 2) belässt das Gesetz keinen Raum. Die Vorinstanz hat zu Recht erwogen, dass bereits aufgrund der Deckungsgleichheit der erworbenen Liegenschaft mit der (für die Nutzung durchaus relevanten) Rechtsdomiziladresse der Gesellschaft keine ausschliessliche Wohnnutzung vorliegt. Vor diesem Hintergrund und angesichts der rechtlichen Bedeutung des Rechtsdomizils lässt sich der vorliegende Fall nicht mit der Situation unselbständig erwerbstätiger Personen vergleichen, die gelegentlich im Homeoffice arbeiten, weshalb der Beschwerdeführer aus seinem Hinweis auf diese Situation nichts zu seinen Gunsten ableiten kann. Wie in solchen Konstellationen die Voraussetzungen der nachträglichen Steuerbefreiung zu beurteilen wären, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und braucht hier nicht entschieden zu werden. Sodann sind beim erwähnten Ergebnis die vom Beschwerdeführer (neu) eingereichten Beweismittel zum Ort der tatsächlichen Geschäftstätigkeit wie namentlich die mietvertraglichen Unterlagen (inkl. Kündigungsschreiben der [Unter-]Vermieterin vom 29.11.2019, in act. 1C) nicht von Bedeutung. Es kann daher offenbleiben, ob sie überhaupt berücksichtigt werden dürften (vgl. Beschwerdeantwort S. 1; Stellungnahme vom 23.1.2023 S. 1 f.). Immerhin ist festzuhalten, dass gestützt auf Art. 25 VRPG neue Beweismittel vor Verwaltungsgericht grundsätzlich zu berücksichtigen sind (vgl. auch BVR 2021 S. 139 E. 2.3 betreffend nachträgliche Steuerbefreiung). Der von der Vorinstanz dagegen vorgebrachte Art. 17a Abs. 1 HG und das Urteil des Verwaltungsgerichts VGE 2020/106 vom 26. Mai 2021 (vgl. Beschwerdeantwort S. 1) beziehen sich auf die Rechtzeitigkeit des Nachweises vor dem Grundbuchamt (vgl. E. 4.2), nicht aber auf ein allfälliges nachfolgendes Beschwerdeverfahren.

**3.6** Ein anderes Auslegungsergebnis käme einer den Justizbehörden grundsätzlich verwehrteten Gesetzeskorrektur gleich (vgl. VGE 2020/106 vom 26.5.2021 E. 4.3). In diesem Zusammenhang ist auf vier jüngst eingereichte, noch nicht abschliessend behandelte parlamentarische Vorstösse betreffend die nachträgliche Steuerbefreiung hinzuweisen (Geschäfts-Nrn.

2022.RRGR.237, 2022.RRGR.416, 2022.RRGR.434, 2023.RRGR.111). Diese zeigen, dass Mitglieder des Grossen Rates Klärungs- und Anpassungsbedarf sehen (vgl. auch die Debatte zur am 13.3.2023 mit 72 Ja- zu 62 Nein-Stimmen angenommenen Motion 143-2022 [2022.RRGR.237], einsehbar unter: <www.gr.be.ch>, Rubriken «Geschäfte/Geschäftssuche», sowie die ebd. abrufbare Vorstossantwort des Regierungsrats RRB 1271/2022 vom 30.11.2022). Für die vorliegende Konstellation ist insbesondere die Motion 294-2022 vom 8. Dezember 2022 (Geschäfts-Nr. 2022.RRGR.434) von Interesse: Mit Blick auf die Anwendung der Art. 11a f. HG in der Praxis wird beantragt, die Bestimmungen dahingehend zu ändern, dass eine vollumfängliche Steuerbefreiung auch dann gewährt wird, wenn nicht das ganze Grundeigentum ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck dient, sondern eine geschäftliche Nutzung oder eine Nutzung durch Drittpersonen vorliegt, solange «die private (ununterbrochene, persönliche und ausschliessliche) Nutzung des Erwerbers zu Wohnzwecken überwiegt». Demnach lässt sich – entgegen dem Beschwerdeführer – aus dem Vorstoss gerade nicht folgern, dass die aktuelle gesetzliche Regelung zu streng bzw. falsch auslegt wird, sondern vielmehr, dass für eine Ausweitung des Steuerbefreiungstatbestands eine Gesetzesänderung notwendig ist. In diesem Sinn ist in der Motion denn auch festgehalten, dass im Rahmen der Revision festzulegen sei, «anhand welcher Grösse (z.B. Geschossflächen) der überwiegende Anteil zu definieren ist und ab welchem Prozentsatz ein Überwiegen anzunehmen ist». Die Justizbehörden dürfen diesen wesentlichen Entscheidungen nicht vorgreifen, dies würde dem Gewaltenteilungs- und Legalitätsprinzip widersprechen. Die vorgeschlagene Gesetzesänderung erwiese sich mit anderen Worten als obsolet, wäre Art. 11b Abs. 1 HG in der aktuellen Fassung im vom Beschwerdeführer geltend gemachten Sinn zu verstehen.

#### 4.

Zusammenfassend erfüllte der Beschwerdeführer die Voraussetzung, das erworbene Grundstück ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck zu nutzen, im massgebenden Zeitraum nicht. Die Vorinstanz hat somit die Verfügung des Grundbuchamts, die Stundung aufzuheben und die Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren zu beziehen, zu Recht be-

stätigt. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer 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.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
  - Beschwerdeführer
  - Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bernund mitzuteilen:
  - Grundbuchamt ...

Der Einzelrichter:

Die Gerichtsschreiberin:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, 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.