

100.2022.372U
BUC/IMA/SPR

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil des Einzelrichters vom 21. März 2023

Verwaltungsrichter Bürki
Gerichtsschreiberin Imfeld

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

gegen

Kanton Bern
handelnd durch die Direktion für Inneres und Justiz, Münsterstrasse 2,
3000 Bern 8
Beschwerdegegner

betreffend Handänderungssteuer; nachträgliche Steuerbefreiung
(Entscheidung der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern vom
15. November 2022; 2022.DIJ.295)



Prozessgeschichte:

A.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 16. November 2018 erwarben B._____ und A._____ das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1_____ je zur Hälfte im Miteigentum. Bei der Grundbuchanmeldung am 4. Januar 2019 deklarierten sie die Handänderungssteuer und ersuchten das Grundbuchamt ... gleichzeitig um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum. Das Grundbuchamt veranlagte die Handänderungssteuer am 4. Juni 2019 auf insgesamt Fr. 17'100.-- und stundete sie im Umfang von Fr. 14'400.-- für drei Jahre ab Grundstückserwerb. Am 22. November 2021 reichten B._____ und A._____ das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums inklusive Hauptwohnsitzbestätigungen beim Grundbuchamt ein. Mit Verfügungen vom 9. Dezember 2021 wies dieses das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab, hob die Stundungsverfügungen vom 4. Juni 2019 auf und auferlegte B._____ und A._____ den gestundeten Steuerbetrag (zzgl. Zins zu 3 % seit Grundbuchanmeldung und einer Gebühr von Fr. 300.--) je hälftig zur Zahlung.

B.

Dagegen erhoben B._____ und A._____ Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (DIJ), die das Rechtsmittel mit Entscheid vom 15. November 2022 abwies.

C.

Am 15. Dezember 2022 haben B._____ und A._____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen sinngemäss, der Entscheid der DIJ sei aufzuheben und ihnen sei die nachträgliche Steuerbefreiung betreffend den Kauf des Grundstücks C._____ Gbbl. Nr. 1_____ zu gewähren. Der Kanton Bern, handelnd durch die DIJ,

schliesst mit Beschwerdeantwort vom 16. Januar 2023 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 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 den Beschwerdeführenden die nachträgliche Steuerbefreiung von der Handänderungssteuer für das Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 1 _____ in der Höhe von Fr. 14'400.-- zu Recht verweigert wurde.

2.1 Die Beschwerdeführenden haben am 16. November 2018 (Kaufvertrag) das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1_____ je zur Hälfte im Miteigentum erworben. Sie haben dort seit dem 1. Juni 2019 ihren Hauptwohnsitz (Hauptwohnsitzbestätigungen vom 22.11.2021, Vorakten DIJ [act. 4A] pag. 9). Ab dem 20. Mai 2019 war die Adresse des Grundstücks (...weg 2_____ C._____) zudem als Domiziladresse der D._____ GmbH im Handelsregister eingetragen. Der Beschwerdeführer ist einziger Gesellschafter und Geschäftsführer der GmbH. Im Januar 2022 wurde das Domizil der Gesellschaft im Handelsregister geändert auf die Adresse des Nachbargrundstücks ...weg 3_____, C._____. Dort befindet sich das Maler- und Gipsergeschäft der E._____ AG, in deren Eigentum das Grundstück ist. Der Beschwerdeführer ist als Maler für die E._____ AG tätig, Mitglied des Verwaltungsrats und über die D._____ GmbH an der Aktiengesellschaft beteiligt (vgl. Auszüge Handelsregister, einsehbar unter: <<https://be.ch/register.ch>>).

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 er-

bringen, 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, das Rechtsdomizil der D. _____ GmbH sei von Mai 2019 bis Januar 2022 an der Adresse der erworbenen Liegenschaft eingetragen gewesen, weshalb in diesem Zeitraum 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. Den Beschwerdeführenden sei es nicht gelungen nachzuweisen, dass irrtümlicherweise die Adresse ...weg 2 _____ anstelle der Adresse ...weg 3 _____ als Rechtsdomizil der GmbH im Handelsregister eingetragen gewesen sei, zumal sie auch keinen Antrag auf Berichtigung des Handelsregistereintrags für den Zeitraum vor Januar 2022 gestellt hätten (vgl. angefochtener Entscheid E. 5.2).

2.4 Die Beschwerdeführenden machen geltend, als Domizil der D. _____ GmbH sei fälschlicherweise die Adresse ...weg 2 _____ und nicht jene des Nachbargrundstücks ...weg 3 _____ eingetragen worden. Dort befinde sich das Malereigeschäft, an dem der Beschwerdeführer über die D. _____ GmbH beteiligt sei. Er führe auch die GmbH von dort aus. Das Grundstück am ...weg 2 _____ habe den Beschwerdeführenden hingegen ausschliesslich zu Wohnzwecken gedient. Den falschen Eintrag im Handelsregister hätten sie erst aufgrund der ablehnenden Verfügungen des Grundbuchamts vom 9. Dezember 2021 bemerkt. Im Januar 2022 hätten sie die Domiziladresse im Handelsregister geändert und damit den Fehler korrigiert. Das Grundbuchamt hätte durch einen Augenschein leicht feststellen können, dass am ...weg 2 _____ keine Geschäftstätigkeit ausgeübt worden sei, wie es die Beschwerdeführenden beantragt hätten. Die strenge Auslegung der Voraussetzungen der nachträglichen Steuerbefreiung sei

nicht mit deren Sinn und Zweck vereinbar, selbstbewohntes Wohneigentum zu fördern. Hingegen stehe diesem Zweck nicht entgegen, wenn auf dem betroffenen Grundstück aufgrund eines Irrtums vereinzelt Postsendungen der D. _____ GmbH entgegengenommen worden seien. Es sei unverhältnismässig, aufgrund einer derart geringen Geschäftstätigkeit die ausschliessliche Wohnnutzung zu verneinen (Beschwerde S. 3 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 Vorausset-

zungen für eine Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, wenn die Adresse des betroffenen 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 Wohnhauses 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 Wohnhäuser gleichermassen gilt, ist da-

von auszugehen, dass diese in der parlamentarischen Beratung 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 beinhaltet zu keiner Zeit derartige Überlegungen. Damit steht auch entstehungsgeschichtlich 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 von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Auslegung stehen damit auch Praktikabilitätsüberlegungen entgegen. Nach dem Gesagten wird die wortlautbasierte Auslegung von Art. 11b Abs. 1 HG entstehungsgeschichtlich weiter gestützt.

3.3 Mit der Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer» war die ersatzlose Aufhebung der Hand-

änderungssteuer 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. 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 Schneider, 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 ausschliess-

lich zum Wohnzweck genutzt wird). Vor diesem Hintergrund kann es entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden nicht darauf ankommen, dass die Geschäftstätigkeit der GmbH nicht an ihrem Rechtsdomizil, sondern auf dem Nachbargrundstück erfolgt sei. Der Eintrag des Rechtsdomizils an der fraglichen Adresse diene dennoch einem Geschäfts- und nicht dem Wohnzweck. Ein Augenschein dazu, wo die Geschäftstätigkeit tatsächlich ausgeübt wurde, würde demnach keine entscheidungswesentlichen Erkenntnisse bringen. Der entsprechende Antrag der Beschwerdeführenden wird abgewiesen (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung statt vieler BGE 144 II 427 E. 3.1.3, 141 I 60 E. 3.3; BVR 2022 S. 93 E. 4.5.4, 2021 S. 239 E. 5.6). Aus denselben Gründen durfte auch die Vorinstanz von einem Augenschein absehen. Der Eintrag als Domizil im Handelsregister ist im Übrigen nicht als unbedeutend zu werten, selbst wenn es den Beschwerdeführenden 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. Meisterhans/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 der Beschwerdeführenden 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 dage-

gen, 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 C._____ Gbbl. Nr. 1_____ war während des massgebenden Zeitraums im Handelsregister das Domizil der D._____ GmbH eingetragen. 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. Mit Blick auf die rechtliche Bedeutung des Rechtsdomizils steht diesem Ergebnis der von den Beschwerdeführenden pauschal angerufene allgemeine Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 101]) nicht entgegen (zur Verhältnismässigkeit bei der Handänderungssteuer vgl. VGE 2022/80 vom 21.3.2023 E. 3.5 mit Hinweisen [noch nicht rechtskräftig]). Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, irrtümlicherweise die Adresse ...weg 2_____, anstelle jener des Nachbargrundstücks (...weg 3_____) beim Handelsregister angegeben zu haben. Das Rechtsdomizil befand sich mehr als zweieinhalb Jahre auf dem hier betroffenen Grundstück. Die Beschwerdeführenden räumen ein, dort gelegentlich Postsendungen zuhanden der D._____ GmbH in Empfang genommen zu haben. Vor diesem Hintergrund erscheint wenig plausibel, dass den Beschwerdeführenden der angebliche Irrtum erst wegen der Verfügungen des Grundbuchamts vom 9. Dezember 2021 aufgefallen sein soll. Das Rechtsdomizil der GmbH befand sich nach deren Gründung 2014 während rund fünf Jahren an der damaligen Wohnadresse der Beschwerdeführenden, obwohl der Beschwerdeführer damals bereits am Malergeschäft am ...weg 3_____ (E._____ AG) beteiligt war. Rund zwei Wochen bevor die Beschwerdeführenden ihren Wohnsitz an den ...weg 2_____

wechselten, wurde das Rechtsdomizil der GmbH dorthin verlegt (vgl. vorne E. 2.1; Auszug Handelsregister). Auch diese Umstände sprechen dafür, dass die Beschwerdeführenden das Domizil an ihren neuen Wohnsitz auf dem erworbenen Grundstück übertragen wollten (vgl. auch Beschwerdeantwort S. 1). Daran vermag die Tatsache, dass der Beschwerdeführer das Domizil der GmbH kurze Zeit nach Erhalt der Verfügungen des Grundbuchamts an den ...weg 3_____ verlegte, nichts zu ändern. Während des massgebenden Zeitraums bestand das Domizil der GmbH mit seinen Rechtswirkungen auf dem erworbenen Grundstück, was der ausschliesslichen Wohnnutzung entgegensteht.

3.6 Eine andere Auslegung von Art. 11b Abs. 1 HG käme einer den Justizbehörden grundsätzlich verwehrten 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». Um die nachträgliche Steuerbefreiung so zu regeln und den Steuerbefreiungstatbestand dergestalt auszuweiten, ist ein entsprechender Entscheid des Gesetzgebers notwendig. 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 erweise sich mit anderen Worten als obsolet, wäre Art. 11b Abs. 1 HG in der aktuellen Fassung im von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Sinn zu verstehen.

4.

Zusammenfassend erfüllten die Beschwerdeführenden die Voraussetzung, das erworbene Grundstück ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck zu nutzen, im massgebenden Zeitraum nicht. Die Vorinstanz hat somit die Verfügungen 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. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden unter Solidarhaft kostenpflichtig (Art. 26 Abs. 1 HG i.V.m. Art. 108 Abs. 1 und Art. 106 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 den Beschwerdeführenden auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführende

- Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern

und 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.