

100.2023.13U
BUC/IMA/SPR

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil des Einzelrichters vom 21. März 2023

Verwaltungsrichter Bürki
Gerichtsschreiberin Imfeld

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

gegen

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

betreffend Handänderungssteuer; nachträgliche Steuerbefreiung
(Entscheid der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern vom
13. Dezember 2022; 2022.DIJ.3738)



Prozessgeschichte:

A.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 12. März 2019 erwarben A._____ und B._____ das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1_____ je zur Hälfte im Miteigentum. Bei der Grundbuchanmeldung am 11. Juni 2019 deklarierten sie die Handänderungssteuer und ersuchten das Grundbuchamt ... gleichzeitig um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum. Das Grundbuchamt verlangte die Handänderungssteuer am 17. Oktober 2019 auf Fr. 12'240.-- und stundete sie im selben Umfang für drei Jahre ab Grundstückserwerb. Am 12. April 2022 reichten A._____ und B._____ das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums inklusive Hauptwohnsitzbestätigungen beim Grundbuchamt ein. Mit Verfügungen vom 27. April 2022 wies dieses das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab, hob die Stundungsverfügung vom 17. Oktober 2019 auf und auferlegte A._____ und B._____ den gestundeten Steuerbetrag (zzgl. Zins zu 3 % seit Grundbuchanmeldung und einer Gebühr von Fr. 300.--) je hälftig zur Zahlung.

B.

Dagegen erhoben A._____ und B._____ Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (DIJ), die diese mit Entscheidung vom 13. Dezember 2022 abwies.

C.

Am 9. Januar 2023 haben A._____ und B._____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie beantragen, der Entscheid der DIJ sei aufzuheben und die nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer sei zu gewähren. Der Kanton Bern, handelnd durch die DIJ, schliesst mit Beschwerdeantwort vom 23. 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. 12'240.-- zu Recht verweigert wurde.

2.1 Die Beschwerdeführenden haben am 12. März 2019 (Kaufvertrag) das Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 1 _____ je zur Hälfte im Miteigentum erworben. Auf dem Grundstück befinden sich ein Einfamilienhaus und eine separate Garage. Die Beschwerdeführenden haben dort seit dem 21. Juli 2019 ihren Hauptwohnsitz (Hauptwohnsitzbestätigungen vom 8./11.4.2022, Vorakten DIJ [act. 3A])

pag. 21). Ab dem 27. Dezember 2019 bis zum 30. September 2022 (SHAB-Datum) war die Adresse des Grundstücks (... , C._____) zudem als Domiziladresse der D._____ GmbH ... im Handelsregister eingetragen. Die Beschwerdeführenden sind die beiden einzigen Gesellschafter der GmbH und die Beschwerdeführerin ist zudem Geschäftsführerin (vgl. Auszug Handelsregister, einsehbar unter: <<https://be.chregister.ch>>). Der Betrieb der GmbH besteht in einem ...atelier, das die Beschwerdeführerin führt. Im für die Steuerbefreiung massgebenden Zeitraum befand sich dieses in einem Gewerberaum in derselben Ortschaft wie der Wohnsitz der Beschwerdeführenden. Gemäss ihren Angaben stellte diese Räumlichkeit bloss eine Übergangslösung dar. Um beim beabsichtigten Wechsel der Geschäftsräumlichkeit weitere Mutationen im Handelsregister und damit verbundene Gebühren zu vermeiden, hätten die Beschwerdeführenden «rein pro forma» als Domizil der GmbH ihre Wohnadresse gewählt (vgl. Beschwerde S. 4 ff.).

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, die Rechtsdomiziladresse der D. _____ GmbH ... sei an der Adresse der erworbenen Liegenschaft eingetragen gewesen, weshalb keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinn von Art. 11b Abs. 1 letzter Satz HG vorgelegen habe. Daran ändere nichts, dass die Umsatztätigkeit der Gesellschaft im hier relevanten Zeitraum hauptsächlich anderswo stattgefunden habe. Die Domiziladresse impliziere eine – wenn auch nur geringe – Geschäftstätigkeit auf dem betroffenen Grundstück. So müsse an dieser Adresse zumindest die Post entgegengenommen werden (angefochtener Entscheid E. 4.3).

2.4 Die Beschwerdeführenden machen demgegenüber geltend, die Geschäftstätigkeit der D. _____ GmbH ... sei zu keiner Zeit auf dem betroffenen Grundstück erfolgt. Das ...atelier habe sich an einem anderen Standort befunden, über dessen Adresse auch sämtliche geschäftliche Korrespondenz erfolgt sei. Auf dem erworbenen Grundstück seien auch kein Material der GmbH gelagert oder administrative Arbeiten erledigt worden. Die Liegenschaft werde einzig zu Wohnzwecken genutzt. Für die Frage der nachträglichen Steuerbefreiung sei von den objektiven Umständen auszugehen. Gestützt auf die blosser Vermutung, dass an der fraglichen Adresse Post entgegengenommen werde, dürfe die Steuerbefreiung nicht verwehrt werden. Ansonsten sei ein solche auch dann ausgeschlossen, wenn eine geschäftstätige Person an ihrem Wohnsitz geschäftliche E-Mails empfangen oder im Homeoffice arbeite. Die Auslegung der DIJ, bei untergeordneter beruflicher Nutzung das Erfordernis der ausschliesslichen Wohnnutzung zu verneinen, sei unverhältnismässig streng und gar willkürlich. Sie gründe einzig auf finanzpolitischen Gedanken und entspreche nicht dem Willen des Gesetzgebers. Dieser habe sich an der Regelung im Kanton Solothurn orientiert. Dort sei eine Steuerbefreiung möglich, solange die Wohnnutzung die

berufliche Nutzung überwiege. Die Praxis im Kanton Bern werde immer strenger. Daran würden sich auch Mitglieder des Grossen Rates stören, die entsprechende Vorstösse eingereicht hätten (Beschwerde S. 4 ff.).

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 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 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 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. 3.7). 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 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 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. 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 entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden nicht darauf ankommen, dass die Administration und die eigentliche Geschäftstätigkeit der GmbH nicht an deren Rechtsdomizil erfolgten. Der Eintrag des Rechtsdomizils an der fragli-

chen Adresse dient dennoch einem Geschäfts- und nicht dem Wohnzweck. Der Eintrag 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 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 C._____ Gbbl. Nr. 1_____ ist 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 erscheint dieses Ergebnis nicht unhaltbar. Die strikte Handhabung des Ausschliesslichkeitserfordernisses lässt sich wie gesehen (vorne E. 3.3) insbesondere damit begründen, dass die Steuereinbussen deutlich reduziert werden sollten, und steht dem Willen des Gesetzgebers nicht entgegen. Demnach erscheint die Verweigerung einer nachträglichen Steuerbefreiung hier – entgegen den Beschwerdeführenden (vorne E. 2.4) – weder überspitzt formalistisch noch unverhältnismässig oder gar willkürlich (zum überspitzten Formalismus etwa BVR 2015 S. 301 E. 3; zur Verhältnismässigkeit bei der Handänderungssteuer vgl. VGE 2022/80 vom 21.3.2023 E. 3.5 mit Hinweisen [noch nicht rechtskräftig]; zur Willkür in der Rechtsanwendung etwa BGE 144 I 170 E. 7.3). Der vorliegende Fall lässt sich zudem namentlich angesichts der Tragweite des Eintrags des Domizils im Handelsregister nicht ohne weiteres mit der Situation selbständig erwerbstätiger Personen ohne Handelsregistereintrag oder unselbständig erwerbstätiger Personen vergleichen, die gelegentlich im Homeoffice arbeiten. Die Beschwerdeführenden können aus ihrem Hinweis auf entsprechende Situationen nichts zu ihren Gunsten ableiten. 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.

3.6 Unbehelflich ist sodann der Hinweis der Beschwerdeführenden auf die Praxis im Kanton Solothurn, wo die nachträgliche Steuerbefreiung gewährt werde, solange die Wohnnutzung die berufliche Nutzung überwiege (vorne E. 2.4). Die Regelung im Kanton Solothurn diene der vorberatenden Kommission als Vorbild für die Änderung des HG (Vortrag HG S. 5), was aber nicht bedeutet, dass diese deckungsgleich ausgestaltet und gleich auszulegen ist: Bereits der Wortlaut der entsprechenden Bestimmungen stimmt nicht überein. Im Kanton Solothurn ist «der Erwerb von Grundstücken als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum» steuerfrei (vgl. § 207 Bst. g des Steuergesetzes des Kantons Solothurn vom 1. Dezember 1985 [BGS 614.11]). Die Nutzung «ausschliesslich zum Wohnzweck»

wird nicht (ausdrücklich) vorausgesetzt. Schliesslich sind beim erwähnten Ergebnis die von den Beschwerdeführenden (neu) eingereichten Beweismittel zum Ort der tatsächlichen Geschäftstätigkeit wie namentlich die Geschäftskorrespondenz und die Visitenkarte der GmbH (Beschwerdebeilagen 3 und 4) nicht von Bedeutung. Es kann daher offenbleiben, ob sie überhaupt berücksichtigt werden dürften (vgl. Beschwerdeantwort S. 1). 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.

3.7 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 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 Entscheiden 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.

4.1 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. Für den Fall, dass ihnen keine nachträgliche Steuerbefreiung gewährt wird, haben die Beschwerdeführenden bereits in der Beschwerde vor der DIJ, wie auch vor Verwaltungsgericht (vgl. Beschwerde S. 15), um Erlass der Handänderungssteuer aufgrund offener Härte im Sinn von Art. 23 Abs. 1 HG ersucht (vgl. Beschwerde vom 24.5.2022 S. 10 ff., Vorakten DIJ [act. 3A] pag. 3 ff.). Da über eine nachträgliche Steuerbefreiung noch nicht abschliessend entschieden ist, hat die DIJ das bedingt gestellte Erlassgesuch im angefochtenen Entscheid zu Recht nicht behandelt. Gleiches gilt für das vorliegende Verfahren, zumal es ohnehin nicht Sache des Verwaltungsgerichts wäre, erstmals über ein entsprechendes Gesuch zu befinden. Sollte nach rechtskräftigem Abschluss des Steuerbefreiungsverfahrens weiterhin ein Interesse am Gesuch um Erlass der Handänderungssteuer bestehen, wird die DIJ dieses zu prüfen haben.

4.2 Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Be-

schwerdeführenden unter Solidarhaft 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 den Beschwerdeführenden auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführende
 - 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.