

Münstergasse 2
Postfach
3000 Bern 8
Telefon 031 633 76 78
Telefax 031 634 51 54

2018.JGK.1824
(alt 32.13-18.16)

Beschwerdeentscheid vom 17. Dezember 2018

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum



- a *Ein Gesuch um Erstreckung der Frist zur Wohnsitzbegründung nach Art. 11b Abs. 2 HG muss vor Ablauf der Frist gestellt werden. Dies ergibt sich aus den Verfahrensgrundsätzen des VRPG, die nach Art. 26 Abs. 1 HG auch im Verfahren betreffend Handänderungssteuer zur Anwendung kommen. (E. 2.3 f.)*
- b *Bei Unverschulden besteht die Möglichkeit, eine verpasste Frist wieder herzustellen (vgl. Art. 43 Abs. 2 VRPG). Der vorgebrachte Grund der Arbeitsauslastung infolge eines Liegenschaftsumbaus stellt keinen entschuldbaren Grund dar. Auch Unwissenheit hinsichtlich der Verfahrensgrundsätze (vgl. hiervor Bst. a) stellt keinen ausreichenden Grund für eine Wiederherstellung der Frist dar. (E. 2.3 f.)*

Impôt sur les mutations: logement destiné à l'usage personnel du ou de la propriétaire

- a *Une demande de prolongation du délai pour élire domicile au sens de l'article 11b, alinéa 2 LIMu doit être déposée avant l'expiration du délai. C'est ce qui découle des principes de procédure de la LPJA qui, selon l'article 26, alinéa 1 LIMu, régissent aussi la procédure relative à l'impôt sur les mutations (c. 2.3 s.)*

b En l'absence de faute, il existe la possibilité de restituer un délai qui a été dépassé (voir art. 43, al. 2 LPJA). L'argument invoqué de la charge de travail due à la transformation d'un bien-fonds n'est pas un motif excusable. Même l'ignorance quant aux principes de procédure (voir lit. a supra) ne constitue pas un motif suffisant de restitution du délai (c. 2.3 s.).

Sachverhalt

A.

Gestützt auf den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 21. Dezember 2016 erwarb A._____ das Grundstück B._____ Gbbl. Nr. 1000. Gleichzeitig mit der Grundbuchanmeldung beim Grundbuchamt vom 29. Dezember 2016 stellte A._____ ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 30. März 2017 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 4'050.– und stundete diese für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs.

B.

Mit Schreiben vom 4. März 2018 stellte A._____ beim Grundbuchamt ein Gesuch um Erstreckung der Frist für die Stundung der Handänderungssteuer um ein Jahr. Das Grundbuchamt entsprach diesem Gesuch um Fristerstreckung mit Verfügung vom 6. März 2018 nicht, wies das Gesuch vom 29. Dezember 2016 um nachträgliche Steuerbefreiung ab und hob die Stundungsverfügung vom 30. März 2017 auf.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamts vom 6. März 2018 führt A._____ (nachfolgend der Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 18. März 2018 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK). Er beantragt, dass ihm die Fristerstreckung zu bewilligen und die Stundungsverfügung wieder in Kraft zu setzen sei.

In ihrer Vernehmlassung vom 6. April 2018 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde unter Auferlegung der Kosten an den Beschwerdeführer und die Bestätigung der angefochtenen Verfügung.

Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen.

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zieht in Erwägung:

1.

1.1 Gemäss Art. 26 Abs. 1 des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer (HG; BSG 215.326.2) richtet sich das Rechtsmittelverfahren nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Art. 27 HG enthält für Verfügungen der Grundbuchämter über die nachträgliche Steuerbefreiung keine Rechtspflegebestimmungen. In Anwendung von Art. 62 Abs. 1 Bst. a VRPG beurteilt die JGK Beschwerden gegen Verfügungen der Grundbuchämter. Die JGK ist damit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamts vom 6. März 2018 zuständig.

1.2 Zur Beschwerde ist befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 65 Abs. 1 VRPG). Der Beschwerdeführer ist durch die angefochtene Verfügung als Verfügungsadressat beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1 Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde sinngemäss geltend, das Grundbuchamt habe sein Gesuch um Erstreckung der Frist zur Wohnsitzbegründung zu Unrecht abgelehnt. Direkt nach dem Kauf des Hauses habe er mit dessen Umbau begonnen. Nach kurzem Nachfragen sei ihm von seinem Notar mitgeteilt worden, dass er bis Ende 2017 in das Haus eingezogen sein müsse, um die Handänderungssteuer nicht bezahlen zu müssen, er aber auch die Möglichkeit habe, eine Fristerstreckung zu beantragen. Im Oktober 2017 habe er dann festgestellt, dass die von ihm selbst vorgenommenen Umbauarbeiten und die Wohnung bis Ende 2017 nicht fertig sein werden. Aus diesem Grund habe er damit begonnen, Abklärungen bezüglich der Fristerstreckung für die Stundung der Handänderungssteuer zu tätigen und im Zuge dessen auch beim Grundbuchamt angerufen. Durch dieses Telefongespräch habe er erfahren, dass er bereits von Anfang an die Möglichkeit gehabt hätte, eine Frist von vier Jahren zu beantragen. Ausserdem sei ihm bestätigt worden, dass er mit einem eingeschriebenen Brief ein Gesuch um Fristerstreckung einreichen könne. Weil er mit den Umbauarbeiten am Haus aber noch viel zu tun gehabt habe und ihm wissentlich nie mitgeteilt worden sei, dass er sein Gesuch um Fristerstreckung bis spätestens Ende 2017 einreichen

müsse, habe er die Angelegenheit zur Seite gelegt und sein Gesuch erst Anfangs März 2018 gestellt. Der Beschwerdeführer führt weiter aus, dass er sich mit bestem Wissen und den ihm zur Verfügung gestandenen Möglichkeiten informiert habe, dabei aber trotz seines Nachfragens entweder zu spät, falsch oder gar nicht informiert worden sei.

Das Grundbuchamt stellt sich seinerseits auf den Standpunkt, dass das vom Beschwerdeführer am 4. März 2018 gestellte Gesuch um Fristerstreckung nach Ablauf der Frist zur Wohnsitzbegründung bis zum 29. Dezember 2017 und somit verspätet gestellt worden sei. Es führt weiter sinngemäss aus, dass auch einem juristischen Laien bekannt und für diesen verständlich sei, dass, wenn eine Frist nicht eingehalten werden könne, vor deren Ablauf gehandelt und gegebenenfalls um Erstreckung ersucht werden müsse. Ausserdem habe der Beschwerdeführer selber zugegeben, dass ihm bewusst gewesen sei, dass die Einzugsfrist per Ende 2017 ablauf und er bis zu diesem Datum seinen Wohnsitz auf dem fraglichen Grundstück hätte begründet haben müssen. Von Seiten des Grundbuchamts habe keine Verpflichtung bestanden, den Beschwerdeführer auf die Notwendigkeit des Handelns vor Ablauf der Frist hinzuweisen. Ausserdem sei die Verfügung vom 30. März 2017, mit der die Handänderungssteuer für die Dauer von drei Jahren gestundet und damit die Einzugsfrist auf ein Jahr festgesetzt worden sei, in Rechtskraft erwachsen, so dass es unerheblich sei, ob vorliegend eine vierjährige Stundung bzw. zweijährige Einzugsfrist möglich gewesen wäre.

2.2 Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer von 1,8 % auf der Gegenleistung des Grundstückserwerbs zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 4, Art. 5, Art. 6 und Art. 11 HG).

Gestützt auf Art. 11a HG kann die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer stellen, wenn sie oder er das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will. 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 für maximal vier Jahre ab Grundstückserwerb (Art. 11a Abs. 1–3 i.V.m. Art. 17 Abs. 2 HG). Als Grundstückserwerb gilt der Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch (Vorberatende Kommission des Grossen Rates, Antrag der Kommission, Gegenvorschlag zur Ini-

tiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer», Gesetz betreffend die Handänderungssteuer [HG] [Änderungen], Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage Nr. 17, S. 5).

Die gestundete Steuer wird nicht erhoben, wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient und von dieser oder diesem während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird (Art. 11b Abs. 1 HG). Dabei muss der Hauptwohnsitz innert einem Jahr ab Grundstückserwerb bzw. zwei Jahren, wenn die Baute noch erstellt werden muss, in dem erworbenen Grundeigentum begründet werden. In begründeten Ausnahmefällen können diese Fristen zur Begründung des Hauptwohnsitzes durch das Grundbuchamt erstreckt werden (Art. 11b Abs. 2 HG).

Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung gut und verfügt diese (Art. 17a Abs. 2 HG). Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG nicht erfüllt sind, weist es das Gesuch ab und hebt die Stundung auf (Art. 17a Abs. 3 HG).

2.3 Nach Art. 26 Abs. 1 HG richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des VRPG soweit das HG nichts Abweichendes bestimmt. Gesetzliche Fristen können grundsätzlich nicht erstreckt werden (Art. 43 Abs. 1 VRPG), es sei denn das Gesetz sieht eine entsprechende Ermächtigung vor (MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 43 N. 2). Vorliegend sieht Art. 11b Abs. 2 HG ausdrücklich vor, dass die Einzugsfristen in begründeten Ausnahmefällen erstreckt werden können. Gesuche um Fristerstreckung müssen jedoch schriftlich vor Ablauf der Frist gestellt werden und setzen zureichende Gründe voraus (MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, a.a.O., Art. 43 N. 3 f.).

Bei Unverschulden besteht die Möglichkeit, eine verpasste (gesetzliche oder behördliche) Frist wieder herzustellen (Art. 43 Abs. 2 VRPG; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, a.a.O., Art. 43 N. 8). Sog. entschuldbare Gründe, bei denen von einem Unverschulden ausgegangen werden kann, liegen dann vor, wenn die Frist aus hinreichenden, objektiven oder subjektiven Gründen nicht eingehalten und der säumigen Person auch keine Nachlässigkeit vorgeworfen werden kann. Nicht jeder Grund kommt dabei in Frage, sondern nur solche von einem gewissen Gewicht. So rechtfertigen Arbeitsüberlastung oder Ferien noch keine Wiederherstellung, hingegen Militärdienst, schwere Erkrankung oder Unfälle, höhere Gewalt, plötzlich eintretende Handlungsunfähigkeit, unerwarteter Tod naher Angehöriger schon (BGE 119 II 86 E. 2; 114 II 181; 112 V 255 E. 2a; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, a.a.O., Art. 43 N. 9).

2.4 Der Grundstückserwerb bzw. die massgebende Grundbuchanmeldung erfolgte am 29. Dezember 2016, so dass die einjährige Frist zur Wohnsitzbegründung bis am 29. Dezember 2017 lief. Wie das Grundbuchamt korrekt ausführt, ist die Verfügung vom 30. März 2017, in der die einjährige Frist festgesetzt wurde, in Rechtskraft erwachsen. Es ist deshalb für das vorliegende Verfahren unerheblich, ob dem Beschwerdeführer von Anfang an eine ein- oder zweijährige Frist für den Einzug zugestanden wäre. Ein Gesuch um Erstreckung der Frist zur Wohnsitzbegründung hätte bis am 29. Dezember 2017 gestellt werden müssen. Der Beschwerdeführer reichte sein Gesuch allerdings erst am 4. März 2018 und somit verspätet ein, weshalb das Grundbuchamt zu Recht dem Fristerstreckungsgesuch nicht entsprochen hat. Daran vermögen auch die vom Beschwerdeführer in der Beschwerde vorgebrachten Einwände nichts zu ändern. Insbesondere macht der Beschwerdeführer zu Recht nicht geltend, dass das Grundbuchamt habe ihm die Auskunft erteilt habe, er könne sein Fristerstreckungsgesuch auch nach dem 29. Dezember 2017 noch stellen.

Es gelingt dem Beschwerdeführer auch nicht, in seinen Ausführungen etwas vorzubringen, was für eine Wiederherstellung der verpassten Frist im Sinne von Art. 43 Abs. 2 VRPG sprechen würde. So stellt die von ihm vorgebrachte Arbeitsauslastung infolge des Umbaus keinen entschuldbaren Grund dar. Anstelle eines solchen entschuldbaren Grundes macht er vielmehr schlichte Unwissenheit darüber geltend, dass die Erstreckung einer Frist vor Fristablauf beantragt werden muss. Dabei stellt Unwissenheit keinen ausreichenden Grund für eine Wiederherstellung dar. Ausserdem gelten Gesetze mit ihrer amtlichen Publikation des Textes grundsätzlich als bekannt, so dass niemand aus seiner eigenen Rechtsunkenntnis Vorteile ableiten kann bzw. entschuldigt blosser Rechtsunkenntnis kein Fristversäumnis (vgl. BGE 136 V 331 E. 4.2.3.1; 124 V 215 E. 2b/aa; 103 IV 131 E. 2). Es ist somit nicht zu beanstanden, dass das Grundbuchamt am 6. März 2018 dem Fristerstreckungsgesuch des Beschwerdeführers nicht entsprochen hat.

Folglich hätte der Beschwerdeführer bis am 29. Dezember 2017 seinen Wohnsitz auf dem fraglichen Grundstück begründen müssen, was nicht geschehen ist. Weil dadurch die Voraussetzungen von Art. 11b HG klar nicht erfüllt sind, hat das Grundbuchamt in seiner Verfügung vom 6. März 2018 zu Recht das Gesuch vom 29. Dezember 2016 um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und die Stundungsverfügung vom 30. März 2017 aufgehoben.

3.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden in Anwendung

von Art. 19 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (GebV; BSG 154.21) pauschal auf Fr. 1'500.– festgesetzt. Ersatzfähige Parteikosten sind nicht angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in der Höhe von pauschal Fr. 1'500.– werden A. _____ zur Bezahlung auf-erlegt.

Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.