



Direktion für Inneres und Justiz

Münstergasse 2  
3000 Bern 8  
+41 31 633 76 78 (Telefon)  
+41 31 634 51 54 (Fax)  
Info.ra.dij@be.ch  
www.be.ch/ra-dij

Unsere Referenz: 2018.JGK.5533

## **Beschwerdeentscheid vom 20. Juli 2021**

### ***Handänderungssteuer; selbstgenutztes Wohneigentum***

*a Die Stundungsverfügung ist eine Zwischenverfügung, welche durch Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar ist, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirkt.*

*b Wenn die Beschwerdeführenden in der Beschwerde gegen die das Verfahren abschliessende Abweisungsverfügung auch die in der Stundungsverfügung festgesetzte Stundungsdauer rügen, gilt diese als mitangefochten und muss im Beschwerdeverfahren gegen die Abweisung des Stundungsgesuchs auf ihre Richtigkeit überprüft werden.*

### ***Impôt sur les mutations suite à l'acquisition d'un logement destiné à l'usage personnel***

*a Le sursis est une décision incidente qui peut être contestée dans un recours contre la décision finale, dans la mesure où il influe sur le contenu de celle-ci.*

*b Si la durée du sursis fixée antérieurement par décision incidente est contestée dans le cadre de la procédure de recours intentée contre la décision de rejet qui clôt la procédure, il y a lieu de considérer que ce point est également attaqué par ledit recours et qu'il faut en vérifier la pertinence dans le cadre de la procédure au fond.*

### **Sachverhalt**

#### **A.**

Mit Kaufvertrag vom 16. Juni 2015 erwarben C.\_\_\_\_\_ eine Eigentumswohnung mit zwei Einstellhallenplätzen zu Gesamteigentum (D.\_\_\_\_\_ Gbbl. Nrn. 1000, 2000 und 3000). In ihrer Selbstdeklaration vom 15. Juli 2015 gaben sie den Kaufpreis von Fr. 850'000.– als Bemessungsgrundlage für die Handände-

rungssteuer an. Gleichzeitig stellten sie ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung für selbstgenutztes Wohneigentum für den Handänderungssteuerbetrag von Fr. 14'400.–.

Mit Verfügung vom 12. August 2015 veranlagte die Dienststelle B.\_\_\_\_\_ des Grundbuchamtes A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Grundbuchamt) die Handänderungssteuer mit Fr. 15'300.–. Zudem stundete es die Handänderungssteuer im Umfang von Fr. 14'400.– für die Dauer von drei Jahren ab Grundstückerwerb. Zur Sicherung der gestundeten Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen.

Mit Verfügung vom 4. September 2018 wies das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab und hob die Stundungsverfügung vom 12. August 2015 auf. Zudem verpflichtete es C.\_\_\_\_\_ zur Bezahlung der gestundeten Steuer von Fr. 14'400.– zuzüglich Zins.

## **B.**

Gegen diese Verfügung erheben C.\_\_\_\_\_ am 12. September 2018 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK; heute Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]) und stellen folgenden Antrag: «Die Stundung der Handänderungssteuern ist bis zum Zeitpunkt der zweijährigen Wohnsitznahme am 1. November 2018 zu verlängern, dies entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen i.S. von Art. 11b HG».

In seiner Vernehmlassung vom 16. Oktober 2018 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde. Dazu nahmen C.\_\_\_\_\_ am 18. Dezember 2018 Stellung.

Mit Verfügung vom 11. Februar 2021 gibt das instruierende Rechtsamt der DIJ C.\_\_\_\_\_ Gelegenheit nachzuweisen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind. Fristgerecht reichen sie eine Hauptwohnsitzbestätigung der Gemeinde D.\_\_\_\_\_ vom 16. Februar 2021 sowie das von ihnen ausgefüllte und vom gleichen Tag datierte Formular 2b zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums ein.

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

## **Die Direktion für Inneres und Justiz zieht in Erwägung:**

### **1.**

Verfügungen des Grundbuchamtes, welche die Handänderungssteuer betreffen, können bei der DIJ mit Beschwerde angefochten werden, soweit das Gesetz vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer (HG; BSG 215.326.2) nichts Abweichendes vorsieht (Art. 26 Abs. 1 HG i.V. mit Art. 62 Abs. 1 Bst. a des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG, BSG 155.21]). Weil das HG für das Institut der hier umstrittenen nachträglichen Steuerbefreiung keine eigenen Rechtspflegebestimmungen festlegt, ist die DIJ zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführenden, die am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt waren, werden durch die angefochtene und sie belastende Verfügung besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung (Art. 65 Abs. 1 VRPG). Sie sind daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist folglich einzutreten.

## **2.**

Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V. mit 4 und 5 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 und 2 HG). Mit der Veranlagungsverfügung wird das Veranlagungsverfahren abgeschlossen (VGE 100.2019.115 vom 23. November 2020 E. 5.1).

Gestützt auf Art. 11a Abs. 1 HG kann die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung stellen, wenn sie oder er das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will. Die gestundete Steuer wird nicht erhoben, wenn das Grundstück ihr oder ihm als Hauptwohnsitz dient und von ihr oder ihm während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird (Art. 11b Abs. 1 HG). Dabei muss der Hauptwohnsitz 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).

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. 2 und 3 i.V. mit Art. 17 Abs. 2 HG). Die Stundungsverfügung stellt einen Zwischenschritt im Verfahren der Steuerbefreiung dar. Es handelt sich mithin um eine Zwischenverfügung im Sinne von Art. 61 Abs. 1 VRPG (VGE 100.2019.115 vom 23. November 2020 E. 5. mit weiteren Hinweisen). Diese Stundung erfolgt, weil das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung nicht sofort beurteilt werden kann. Erst nach maximal vier Jahren entscheidet das Grundbuchamt in der das Verfahren abschliessenden Endverfügung, ob die Steuerpflichtigen sowohl die Einzugsfrist als auch die Wohnsitzdauer eingehalten haben und damit die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllen.

Vor Ablauf der Stundung gemäss Art. 17 Abs. 2 HG hat die Erwerberin oder der Erwerber gegenüber dem Grundbuchamt 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). Nach Ablauf der Stundung prüft das Grundbuchamt, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung gegeben sind. Gegebenenfalls heisst es in seiner Endverfügung das Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung gut und verfügt diese (Art. 17a Abs. 2 HG). Kommt es 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).

## **3.**

Der Kauf der Eigentumswohnung mit zwei Einstellhallenplätzen wurde am 15. Juli 2015 im Grundbuch eingetragen. Dieses Datum gilt als Erwerbsdatum. Auf dem eingereichten Formular für das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung wurde das einzige aufgeführte Feld mit dem Vermerk «Das als Hauptwohnung dienende Grundstück ist unüberbaut (ankreuzen, wenn zutreffend)» nicht angekreuzt. Am 12. August 2015 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer deshalb im Umfang von Fr. 14'400.– für eine Dauer von drei Jahren ab Grundstückserwerb, d.h. bis zum 15. Juli 2018. Diese Dauer setzt sich zusammen aus einer Einzugsfrist von einem Jahr (bis zum 15. Juli 2016) und einer anschliessenden Wohndauer von zwei Jahren.

Am 11. Juni 2018, und somit noch vor Ablauf der dreijährigen Stundungsdauer, reichten die Beschwerdeführenden beim Grundbuchamt u.a. eine Hauptwohnsitzbestätigung der Gemeinde ein, aus der hervorgeht, dass sie am 1. November 2016 in ihre Wohnung eingezogen sind. Daraufhin teilte ihnen das Grundbuchamt am 13. Juni 2018 mit, dass der eingereichte Nachweis für die Erfüllung der Befreiungsvoraussetzungen viel zu früh vorgelegt worden sei. Dieser könne erst erbracht werden, wenn sie das Kaufobjekt während zweier Jahr bewohnt hätten. Da sie erst am 1. November 2016 eingezogen seien, könne der Nachweis frühestens am 2. November 2018 eingereicht werden. Mit einem automatisch generierten und nicht unterschriebenen Brief vom 2. August 2018 teilte Grundbuchamt den Beschwerdeführenden schliesslich mit, die Frist zur Einreichung des Nachweises sei am 15. Juli 2018 verstrichen und sie könnten den Nachweis noch innert einer Nachfrist von 30 Tagen einreichen.

Mit Verfügung vom 4. September 2018 wies das Grundbuchamt das Gesuch um Steuerbefreiung ab und hob die Stundungsverfügung vom 12. August 2015 auf (Ziff. 1). Es erhob die Steuer von insgesamt Fr. 14'400.–mitsamt Zins (Ziff. 2) und stellte nach Bezahlung der Steuer und des Zinses die Löschung der bestehenden Grundpfandrechte auf allen betroffenen Grundstücken in Aussicht (Ziff. 3). Für die Abweisungsverfügung erhob es schliesslich eine Gebühr von Fr. 300.– (Ziff. 4). Zur Begründung führte es aus, die Befreiungsvoraussetzungen seien nicht erfüllt. Die Steuer sei für drei Jahre bis zum 15. Juli 2018 gestundet worden. Die gesetzliche Einzugsfrist von einem Jahr sei nicht eingehalten worden, da der Einzug erst am 1. November 2016 erfolgt sei. Die Beschwerdeführenden hätten die Stundungsfrist vor Ablauf verlängern müssen, damit sie die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung hätten erfüllen können. Ein entsprechendes Gesuch hätten sie nicht eingereicht.

#### **4.**

In ihrer Beschwerde vom 12. September 2018 beantragen die Beschwerdeführenden die Erstreckung der Stundungsfrist bis zum 1. November 2018. Beim Erwerb der Wohnung sei das Haus im Rohbau gewesen. Wahrheitsgemäss hätten sie daher im Gesuchsformular das Feld «unüberbaut» nicht angekreuzt. Im Kaufvertrag habe sich die Verkäuferin verpflichtet, die Vertragsache bis frühestens (richtig spätestens) am 1. Oktober 2016 und damit rund vierzehneinhalb Monate nach Abschluss des Vertrages bezugsbereit zur Verfügung zu stellen. Trotzdem habe das Grundbuchamt nur eine dreijährige Stundungsdauer verfügt. Sie seien allerdings davon ausgegangen, dass eine vierjährige Stundungsdauer hätte angeordnet werden müssen, da bei noch zu erstellenden Bauten eine gesetzliche Einzugsfrist von zwei Jahren gelte. Auf eine Anfechtung der Stundungsverfügung hätten sie jedoch verzichtet, da der gemäss Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerdeerhebung geforderte, nicht wiedergutzumachende Nachteil nicht gegeben gewesen sei. Im Übrigen sei die widersprüchliche Kommunikation des Grundbuchamtes bezüglich der Einhaltung der Stundungsdauer für sie als Laien nicht nachvollziehbar gewesen. Sie seien aber innerhalb von zwei Jahren nach Grundstückserwerb ihre Wohnung eingezogen und hätte daher die geforderte Wohndauer von zwei Jahren eingehalten. Die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung seien damit erfüllt.

In seiner Vernehmlassung führt das Grundbuchamt im Wesentlichen aus, die Veranlagungsbehörde hätte den im HG verwendete Begriff der «bestehenden Baute» stets so verstanden, dass diese innert der Einzugsfrist von einem Jahr bezugsbereit sein müsse. Das Gesetz stelle daher nicht auf die Frage ab, ob die Baute bestehe, sondern ob diese innert einem Jahr bezogen werden könne. Anlässlich einer Weiterbildung vor der Einführung des Instituts der nachträglichen Steuerbefreiung seien die Grundbuchämter instruiert worden, dem Antragsprinzip zu folgen und ohne weitere Prüfung nur eine vierjährige Stundungsdauer zu verfügen, wenn auf dem Gesuchsformular das Feld «unüberbaut» angekreuzt sei und

damit zum Ausdruck gebracht werde, dass die Baute noch erstellt werden müsse. Im Kaufvertrag werde der Einzug bis spätestens, und nicht wie in der Beschwerde angegeben, frühestens am 1. Oktober 2016 zugesichert. Ein Einzug vor diesem Termin und damit innerhalb der einjährigen Einzugsfrist wäre daher nicht ausgeschlossen gewesen.

## **5.**

**5.1** Formell angefochten ist die Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes vom 4. September 2018, in der das Gesuch um Steuerbefreiung abgewiesen worden ist. Aus der Beschwerdebegründung ergibt sich, dass im Wesentlichen die Stundungsdauer gerügt wird, die mit der Stundungsverfügung festgesetzt worden ist.

**5.2** Die Stundungsverfügung ist eine Zwischenverfügung (vgl. E. 2). Solche Verfügungen, die nicht die Zuständigkeit oder den Ausstand betreffen, sind nur unter besonderen Voraussetzungen selbständig anfechtbar (Art. 61 Abs. 2 und 3 VRPG). Dies entspricht im Übrigen auch der Rechtsmittelbelehrung auf der Stundungsverfügung, wonach eine gegen die Stundung gerichtete Beschwerde nur zulässig ist, wenn ein nicht wiedergutzumachender Nachteil besteht. Ist die Beschwerde nicht zulässig oder wurde von ihr kein Gebrauch gemacht, so ist die Zwischenverfügung durch Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirkt (Art. 61 Abs. 4 VRPG). Selbst wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 Abs. 3 VRPG erfüllt wären, um die Zwischenverfügung selbständig anzufechten, muss diese somit nicht sofort angefochten werden; den Adressatinnen und Adressaten steht insofern ein Wahlrecht zu (VGE 100.2019.115 vom 23. November 2020 E. 5.2 mit weiteren Hinweisen).

**5.3** Das Grundbuchamt hat seiner Abweisungsverfügung die von ihm verfügte Stundungsdauer von drei Jahren zu Grunde gelegt. Es hat das Gesuch um Steuerbefreiung abgewiesen, weil die Beschwerdeführenden erst nach Ablauf der Einzugsfrist von einem Jahr eingezogen sind und die gesetzlich vorgeschriebene Wohndauer von mindestens zwei Jahren innert der festgesetzten Stundungsdauer nicht mehr hätte eingehalten werden können. Somit wirkt sich die Stundungsverfügung, welche den Charakter einer Zwischenverfügung hat, auf die Endverfügung aus und kann zusammen mit dieser angefochten werden. Dieser Umstand hat auch zur Folge, dass die in der Stundungsverfügung festgesetzte Einzugsfrist nicht mangels Anfechtung rechtsbeständig geworden ist (VGE 100.2019.115 vom 23. November 2020 E. 5.2). Das Grundbuchamt hätte demnach beim Entscheid über das Gesuch um Steuerbefreiung auch die in der Stundungsverfügung festgelegte Stundungsdauer überprüfen müssen. Sofern es dabei zum Schluss gekommen wäre, dass die Stundungsdauer in der Stundungsverfügung von Anfang an zu Unrecht nur auf drei statt auf vier Jahre festgesetzt worden ist, hätte es das Gesuch um Steuerbefreiung nicht abschliessend behandeln dürfen. Vielmehr hätte es diesen Mangel beheben müssen und das Stundungsende mit einer neuen Zwischenverfügung um ein Jahr hinausschieben müssen.

Weil die Beschwerdeführenden in der Beschwerde gegen die das Verfahren abschliessende Abweisungsverfügung auch die Stundungsdauer rügen, die in der Stundungsverfügung festgesetzt wurde, gilt diese als mitangefochten und muss im Rahmen der vorliegenden Beschwerde gegen die Abweisung des Stundungsgesuchs auf ihre Richtigkeit überprüft werden (VGE 100.2019.115 vom 23. November 2020 E. 5.3).

## **6.**

Entscheidend für die Festlegung der Stundungsdauer ist die gesetzliche Regelung für die Einzugsfrist. Diese beträgt ein Jahr seit dem Grundstückerwerb, wenn die entsprechende Baute bereits besteht. Muss die Baute noch erstellt werden, hat der Bezug innert zweier Jahre zu erfolgen (Art. 11b Abs. 2 HG). Das

Gesetz regelt zwar nicht ausdrücklich, welche Frist gilt, wenn das Haus noch im Bau ist. Aus dem Wort-sinn des Gegensatzpaares von «bestehender» bzw. «noch zu erstellender» Baute ergibt sich jedoch, dass eine noch nicht fertig erstellte Baute, unabhängig vom Baustadium, nicht als bestehende Baute gelten kann. Entgegen der Meinung der Vorinstanz ist daher nicht von einer «bestehenden» Baute aus-zugehen, wenn diese noch im Bau ist, aber anzunehmen ist, dass die Bauarbeiten rechtzeitig abge-schlossen werden können, so dass der Einzug noch innerhalb eines Jahres seit dem Grundstückerwerb erfolgen kann. Dieses Kriterium wäre in der Praxis denn auch wenig tauglich, da die Terminierung von Bauarbeiten bekanntlich schwierig ist, und die Festlegung der Einzugsfrist vom vagen Termin der Be-zugsbereitschaft des Hauses abhängen würde.

Das auf dem Gesuchsformular aufgeführte ankreuzbare Feld kann nicht als Antrag der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers für eine bestimmte Stundungsdauer interpretiert werden. Mit dem Ankreuzen bzw. nicht Ankreuzen des Feldes wird vielmehr lediglich eine Angabe zum Sachverhalt gemacht, der für die Stundungsverfügung relevant ist. Auch beim Erlass der Stundungsverfügung gilt der Grundsatz, dass die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen feststellen (Art. 18 Abs. 1 VRPG).

Aus dem Kaufvertrag geht hervor, dass die von den Beschwerdeführenden erworbene Wohnung beim Erwerb noch im Bau war. Dies ergibt sich daraus, dass die Verkäuferin sich verpflichtete, die Vertrags-sache spätestens am 1. Oktober 2016, und damit rund vierzehneinhalb Monate nach Abschluss des Ver-trages, bezugsbereit zur Verfügung zu stellen. Dieser Kaufvertrag war der Vorinstanz bekannt. Die ver-fügte Stundungsdauer von nur drei Jahren entspricht damit nicht den gesetzlichen Vorgaben. Die Stun-dungsverfügung ist daher bezüglich der Stundungsdauer aufzuheben. Da die korrekte Stundungsdauer von vier Jahren mittlerweile am 15. Juli 2019 abgelaufen ist, erübrigt es sich, eine neue Stundungsverfü-gung zu erlassen, die den genannten Mangel korrigieren würde.

## **7.**

Beim Erlass der angefochtenen Endverfügung vom 4. September 2018 war die korrekte Stundungsdauer von vier Jahren noch nicht abgelaufen. Es stand damals noch nicht fest, ob die Beschwerdeführenden die erforderliche Wohndauer von mindestens zwei Jahren innerhalb der Stundungsdauer von vier Jahren erfüllen würden. Somit war die Vorinstanz nicht befugt, bereits in diesem Zeitpunkt über das Gesuch um Steuerbefreiung zu entscheiden und dieses abzuweisen. – Die Beschwerde erweist sich deshalb in die-ser Hinsicht als begründet.

## **8.**

Die korrekte Stundungsfrist von vier Jahren ist am 15. Juli 2019 und damit während des Beschwerdever-fahrens abgelaufen. Damit kann nun entschieden werden, ob die zweijährige Wohndauer erfüllt ist. Die-ser Entscheid obliegt der DIJ als Beschwerdeinstanz, da im vorliegenden Fall keine Gründe vorliegen, welche es rechtfertigen würden, die Sache ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vo-rinstanz zurückzuweisen (Art. 72 Abs. 1 VRPG).

Art. 17a Abs. 1 HG bestimmt, dass die Erwerberin oder der Erwerber vor Ablauf der Stundung gemäss Art. 17 Abs. 2 HG gegenüber dem Grundbuchamt unaufgefordert den Nachweis zu erbringen hat, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung er-füllt sein werden. Zudem sind sämtliche Beweismittel beizulegen. - Im vorliegenden Fall ist die Stun-dungsverfügung mitangefochten (vgl. E. 5.3). Weil die Beschwerde aufschiebende Wirkung hat (Art. 68 Abs. 1 VRPG) kann die mitangefochtene Stundungsverfügung in Bezug auf die umstrittene Stundungs-dauer keine Wirkungen entfalten. Es fehlt somit im konkreten Fall ein rechtswirksamer Termin (Ablauf

der verfügten Stundung), bis zu dem der verlangte Nachweis *unaufgefordert* zu erbringen ist. Die Beschwerdeführenden erhielten daher Gelegenheit, während des Beschwerdeverfahrens den Nachweis zu erbringen, dass alle Befreiungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Aus der eingereichten Hauptwohnsitzbestätigung der Gemeinde D.\_\_\_\_\_ vom 16. Februar 2021 geht hervor, dass die Beschwerdeführenden am 1. November 2016 in die von ihnen erworbene Wohnung eingezogen sind. Daraus ergibt sich, dass sie die geforderte Wohndauer von mindestens zwei Jahren innerhalb der korrekten Stundungsfrist von vier Jahren, d.h. bis 15. Juli 2019, eingehalten haben. In dem von ihnen am 16. Februar 2021 eingereichten Formular 2b bestätigen sie zudem ausdrücklich, dass sie seit dem Erwerb der Wohnung darin während zwei Jahren ununterbrochen und ausschliesslich ihren Hauptwohnsitz hatten und damit die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung der gestundeten Handänderungssteuer gegeben sind. Vorliegend besteht kein Grund, an der Richtigkeit dieser Bestätigung zu zweifeln. Damit ist die Beschwerde auch in dieser Hinsicht begründet und die nachträgliche Steuerbefreiung im Betrag von Fr. 14'400.– ist zu gewähren. Das in gleicher Höhe bestehende Grundpfandrecht auf sämtlichen betroffenen Grundstücken ist zu löschen (Art. 17a Abs. 2 HG).

**9.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde vom 12. September 2018 gutzuheissen ist. Demzufolge sind die Stundungsverfügung des Grundbuchamtes vom 12. August 2015 bezüglich der Stundungsdauer und die Abweisungsverfügung des Grundbuchamts vom 4. September 2018 aufzuheben. Für den Erwerb der Grundstücke Nrn.1000, 2000 und 3000 ist die Steuerbefreiung im Betrag von Fr. 14'400.– zu gewähren. Das bestehende Grundpfandrecht in gleicher Höhe ist auf sämtlichen betroffenen Grundstücken zu löschen.

**10.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 und 2 i.V. mit Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG). Die obsiegenden Beschwerdeführenden haben keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da sie im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht durch einen Anwalt vertreten waren (Art. 104 Abs. 1 VRPG).

**Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:**

**1.**

Die Beschwerde vom 12. September 2018 wird gutgeheissen. Die Abweisungsverfügung vom 4. September 2018 wird aufgehoben. C.\_\_\_\_\_ werden für den Erwerb der Grundstücke D.\_\_\_\_\_ Gbbl. Nrn. 1000, 2000 und 3000 im Betrag von Fr. 14'400.– von der Steuerpflicht befreit.

**2.**

Das bestehende Grundpfandrecht im Betrag von Fr.14'400.– wird auf sämtlichen betroffenen Grundstücken gelöscht.

**3.**

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

**4.**

Es werden keine Parteikosten gesprochen.