



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: 2020.DIJ.5511

Beschwerdeentscheid vom 31. März 2023

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Für das nachträgliche Steuerbefreiungsverfahren konkretisiert Art. 17a Abs. 1 HStG die Mitwirkungspflicht dahingehend, dass die Erwerberin bzw. der Erwerber den Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HStG dem Grundbuchamt innert Frist unaufgefordert zu erbringen hat. Das Grundbuchamt muss nicht aktiv werden. Verpasst eine gesuchstellende Person die Frist, fällt die Stundung automatisch dahin, selbst wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 11b HStG an sich erfüllt wären (E. 4.2).

Impôt sur les mutations: logement destiné à l'usage personnel

Pour la procédure d'exonération a posteriori de l'impôt sur les mutations, l'article 17a, alinéa 1 LIMu concrétise l'obligation de collaborer de telle manière qu'il incombe à la personne acquéreuse de démontrer spontanément au bureau du registre foncier, dans le délai imparti, qu'elle remplit les conditions prévues à l'article 11b LIMu. Le bureau du registre foncier n'a aucune obligation d'agir. Si une personne requérante manque le délai, le sursis devient automatiquement caduc quand bien même les conditions fixées par l'article 11b LIMu seraient remplies (c. 4.2).

Sachverhalt

A.

A._____ und B._____ erwarben mit Kaufvertrag vom 19. Juli 2017 (mit Nachtrag vom 31. Juli 2017) als Miteigentümer je zur Hälfte das Grundstück Gbbl. Nr. 1000. Die Grundbuchanmeldung erfolgte am 21. Juli 2017. Zugleich stellten sie ein Gesuch um Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum und nachträgliche Steuerbefreiung.

Gestützt auf die eingereichte Selbstdeklaration veranlagte das Grundbuchamt mit Verfügung vom 25. Oktober 2017 die Handänderungssteuer auf Fr. 12'960.– und stundete diese gleichzeitig für die Dauer von drei Jahren ab dem Datum der Grundbuchanmeldung.

B.

Mit zwei Verfügungen vom 11. August 2020 hob das Grundbuchamt die Stundung auf und wies das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab. Zugleich auferlegte es A._____ und B._____ die gestundete Handänderungssteuer mit Zins und Gebühren im Gesamtbetrag von Fr. 14'448.– zur Bezahlung.

C.

Gegen die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 11. August 2020 erhoben A._____ und B._____ am 22. August 2020 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Sie beantragen, die angefochtenen Verfügungen seien aufzuheben und ihnen sei die nachträgliche Steuerbefreiung zu gewähren, eventuell sei die Stundung um 30 Tage zu verlängern. Gleichzeitig reichten sie bei der DIJ das ausgefüllte GB-Formular 2b sowie zwei Hauptwohnsitzbestätigungen der Stadt C.____ vom 14. August 2020 (GB-Formular 2c) ein.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 9. September 2020 beantragt das Grundbuchamt, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.

Die Beschwerdeführenden halten in ihrer Stellungnahme vom 2. November 2020 an ihren Anträgen fest.

Die Direktion für Inneres und Justiz 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 DIJ Verfügungen der Grundbuchämter. Sie ist damit für die Beurteilung der Beschwerde gegen die angefochtenen Verfügungen des Grundbuchamtes zuständig.

1.2 Zur Beschwerdeführung 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). Die Beschwerdeführenden sind durch die angefochtenen Verfügungen beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

2.

Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 4 und Art. 5 HG). Die Steuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt (Art. 16 und Art. 17 Abs. 1 HG).

Gestützt auf Art. 11a 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. 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 Art. 3 HG i.V.m. Art. 17 Abs. 2 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). 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). Diese Fristen verlängern sich um die Dauer einer allfälligen Erstreckung gemäss Art. 11b Abs. 2 HG.

Die Erwerberin oder der Erwerber hat gegenüber dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden (Art. 17a Abs. 1 HG). Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung 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).

3.

3.1 Angefochten sind vorliegend die Verfügungen des Grundbuchamtes vom 11. August 2020. Darin hob das Grundbuchamt die Stundung der Handänderungssteuer auf und verfügte, dass die gestundete Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren zu bezahlen sei. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, die Beschwerdeführenden hätten den Nachweis, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind, vor Ablauf der Stundungsfrist nicht erbracht.

3.2 Die Beschwerdeführenden machen geltend, sie hätten entgegen der Darstellung in den angefochtenen Verfügungen keinen schriftlichen Hinweis auf den Ablauf der Stundungsfrist erhalten. Indem das Grundbuchamt ihnen im Unterschied zu anderen Erwerberinnen oder Erwerbern keinen Hinweis auf den Ablauf der Stundungsfrist zugestellt und keine Fristverlängerung gewährt habe, habe es das Rechtsgleichheitsgebot und das Willkürverbot verletzt. Zudem liege eine Verletzung von Treu und Glauben vor. Sie hätten auf das publizierte Merkblatt der Geschäftsleitung der Grundbuchämter zur nachträglichen Steuerbefreiung und die Information über den Ablauf der Behandlung von Steuerbefreiungsgesuchen vertraut.

3.3 Das Grundbuchamt hält dem entgegen, die Gesuchstellenden seien verpflichtet, dem Grundbuchamt das Vorliegen der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung unaufgefordert nachzuweisen. Dies ergebe sich klar aus dem Gesetz, der Stundungsverfügung und den Unterlagen der Grundbuchämter. Gesuchstellende

könnten sich nicht darauf verlassen, dass das Grundbuchamt sie auf den Ablauf der Frist aufmerksam mache.

4.

4.1 Das Wohneigentum haben die Beschwerdeführenden am 21. Juli 2017 (Datum der Grundbuchanmeldung) erworben. Die dreijährige Stundungsfrist ist damit am 21. Juli 2020 abgelaufen. Bis dahin haben die Beschwerdeführenden den erforderlichen Nachweis, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind, nicht erbracht.

4.2 Die Beschwerdeführenden rügen zunächst eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung sowie einen Verstoss gegen das verfassungsmässige Rechtsgleichheitsgebot und das Willkürverbot, weil sie im Gegensatz zu anderen Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern vom Grundbuchamt keinen schriftlichen Hinweis auf den Ablauf der Stundungsfrist erhalten hätten.

Für das nachträgliche Steuerbefreiungsverfahren gemäss dem HG konkretisiert Art. 17a Abs. 1 HG die Mitwirkungspflicht dahingehend, dass die Erwerberin bzw. der Erwerber den Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG dem Grundbuchamt innert Frist unaufgefordert zu erbringen hat (vgl. Art. 20 Abs. 3 VRPG). Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen. Verpasst eine gesuchstellende Person die Frist, fällt die Stundung automatisch dahin, selbst wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 11b HG an sich erfüllt wären (vgl. Vortrag der Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 zum direkten Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer», in Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage 17, Erläuterungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Die Beschwerdeführenden waren demnach aufgrund ihrer Mitwirkungspflicht auch ohne einen Hinweis des Grundbuchamtes auf den Ablauf der Stundungsfrist zum Nachweis der Voraussetzungen zur Steuerbefreiung vor Ablauf der Stundungsfrist verpflichtet. Im Kaufvertrag (Ziff. III/10/c) und unter Ziffer 4 in der Stundungsverfügung wurden sie auf diese Pflicht aufmerksam gemacht. Insofern sind die Ausführungen des Grundbuchamts in der angefochtenen Verfügung, wonach die Beschwerdeführenden einen schriftlichen Hinweis auf den Ablauf der Stundungsfrist erhalten hätten, nicht entscheidwesentlich, weshalb der Vorinstanz keine unrichtige Feststellung des *rechtserheblichen* Sachverhalts vorgeworfen werden kann (Art. 18 Abs. 1 VRPG; vgl. BVR 2022 S. 139 E. 5.1; RUTH HERZOG, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 66 N. 31 f.). Selbst wenn die Beschwerdeführenden, wie sie geltend machen, im Unterschied zu anderen Steuerpflichtigen keinen Hinweis auf den Ablauf der Stundungsfrist erhalten hätten, könnte aufgrund der Mitwirkungspflicht darin auch kein Verstoss gegen das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV; SR 101] bzw. Art. 10 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]) und das Willkürverbot (Art. 9 BV; Art. 11 Abs. 1 KV) gesehen werden. Insoweit erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

4.3 Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, es liege eine Verletzung von Treu und Glauben vor. Im Merkblatt der Geschäftsleitung der Grundbuchämter betreffend nachträglicher Steuerbefreiung ge-

mäss Art. 11a und 17a HG und in der Information über den Ablauf der Behandlung von Steuerbefreiungsgesuchen werde der Hinweis des Grundbuchamtes auf den Ablauf der Stundungsfrist erwähnt, weshalb sie darauf vertraut hätten, einen solchen zu erhalten.

Der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 BV und Art. 11 Abs. 2 KV) verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, S. 153 ff.). Nach dem Merkblatt der Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern vom 9.2.2016/5.2.2019/13.5.2020 betreffend nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Art. 11a und 17a HG, (Ziff. 2.3) und dessen Ergänzung (Information über den Ablauf und die Behandlung von Steuerbefreiungsgesuchen [Art. 17a – 17b HG], vom 18.1.2017/21.12.2017/ 5.2.2019/9.3.2021, Ziff. 2; beides einsehbar unter: [www.gba.dij.be.ch/Grundbuch/Handänderungssteuer/Stundung und Steuerbefreiung/Mehr zum Thema](http://www.gba.dij.be.ch/Grundbuch/Handänderungssteuer/Stundung%20und%20Steuerbefreiung/Mehr%20zum%20Thema)) weist das Grundbuchamt die Steuerpflichtigen circa drei Monate vor dem Ablauf der Stundung darauf hin, dass der erforderliche Nachweis bis zum Stundungsablauf erbracht werden muss. Bei diesem Hinweis handelt es sich indessen um eine freiwillige Dienstleistung des Grundbuchamtes. Zudem entfalten das Merkblatt und dessen Ergänzung keine Rechtswirkungen (DIJE 2017.JGK.6696 vom 5. August 2019). Steuerpflichtige können sich deshalb nicht darauf verlassen, dass das Grundbuchamt sie vor Ablauf der Stundungsfrist an ihre Pflichten erinnert. Eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben liegt somit nicht vor.

4.4 Schliesslich bringen die Beschwerdeführenden vor, das Grundbuchamt habe in anderen Fällen den gesuchstellenden Personen nach Ablauf der Stundungsfrist von sich aus eine Fristverlängerung gewährt, und verlangen eine Gleichbehandlung.

Bei der Stundungsfrist im Sinne von Art. 17 Abs. 2 i.V.m. Art. 17a Abs. 1 HG handelt es sich um eine Verwirkungsfrist (VGE 100.2020.106 vom 26.5.2021 E. 4.2). Der Anspruch auf Steuerbefreiung erlischt folglich mit dem Fristablauf. Die Stundungsfrist kann daher grundsätzlich nicht erstreckt werden. In begründeten Ausnahmefällen können lediglich die Einzugsfristen durch das Grundbuchamt verlängert werden (Art. 11b Abs. 2 Satz 3 HG). Ein solcher Ausnahmefall ist aber vorliegend nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht. Die Beschwerdeführenden berufen sich vielmehr auf einen aus dem Rechtsgleichheitsgebot abgeleiteten Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht wird ausnahmsweise anerkannt, wenn eine ständige gesetzwidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt und die Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenkt (BGE 136 I 65 E. 5.6; BVR 2013 S. 85 E. 8.1). Gestützt auf die zwei von den Beschwerdeführenden genannten Fälle, in denen die Stundungsfrist verlängert wurde, kann nicht bereits von einer ständigen gesetzwidrigen Praxis gesprochen werden. Überdies hat das Grundbuchamt nicht zu erkennen gegeben, dass es an seiner angeblichen Praxis festhalten will. Die Beschwerdeführenden können deshalb daraus keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht ableiten. Soweit die Beschwerdeführenden auch eine Verletzung des Willkürverbots geltend machen, ist darauf hinzuweisen, dass Willkür in der Rechtsanwendung nur vorliegt, wenn ein Hoheitsakt offensichtlich unhaltbar ist, mit der

tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 138 I 49 E. 7.1 [Pra 101/2012 Nr. 72]; BVR 2013 S. 521 E. 3.2.2), was vorliegend nicht zutrifft.

5.

Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden 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. 2'000.– festgesetzt. Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen

2.

A._____ und B._____ haben dem veranlagenden Grundbuchamt die auf den Erwerb des Grundstücks entfallenden Handänderungssteuern in der Höhe von Fr. 12'960.– zuzüglich 3% Zins seit der Grundbuchanmeldung zu bezahlen. Das bestehende Grundpfandrecht wird nach Bezahlung der Handänderungssteuer gelöscht.

3.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz in der Höhe von pauschal Fr. 2'000.– werden A._____ und B._____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

4.

Parteikosten werden keine gesprochen.