



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: 2025.DIJ.10481

Beschwerdeentscheid vom 27. März 2026

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Die Beschwerdeführenden reichten den Nachweis nicht innert der Stundungsfrist ein. Für den Beginn des Fristenlaufs der Stundungsfrist ist die Eintragung des Grundstückserwerbs im Grundbuch und nicht der Übergang von Nutzen und Gefahr massgebend. Dem Umstand, dass die Baute im Erwerbszeitpunkt noch erstellt werden musste, wurde bereits mit der Stundungsfrist von vier Jahren Rechnung getragen.

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

Les recourants n'ont pas remis le justificatif dans le délai de sursis, lequel commence à courir à compter non pas du transfert des profits et risques, mais de l'inscription de l'acquisition de l'immeuble au registre foncier (moment déterminant). Par le délai de sursis de quatre ans initialement fixé, il avait déjà été tenu compte du fait qu'au moment de l'acquisition, le bâtiment devait encore être érigé.

Handänderungssteuer

Beschwerde gegen die Einspracheverfügung des Grundbuchamts vom 3. Juli 2025

Prozessgeschichte

A.

A._____ und B._____ erwarben mit Kaufvertrag vom 4. März 2021 die Grundstücke C._____ Nrn. 100, 100-10 und 100-20 zu Gesamteigentum als einfache Gesellschaft. Die Grundbuchanmeldung ging am 28. April 2021 beim zuständigen Grundbuchamt C._____ (nachfolgend: Grundbuchamt) ein. Gleichzeitig 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 15. März 2022 die Handänderungssteuer und stundete diese im Umfang von Fr. 14'400.-- für vier Jahre ab Datum des Grundstückerwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer errichtete es ein gesetzliches Grundpfandrecht und trug dieses im Grundbuch ein.

B.

Am 3. Februar 2025 teilte das Grundbuchamt A._____ und B._____ (je separat) mit, dass die Stundungsfrist am 28. April 2025 ablaufen werde. Der Nachweis für selbstgenutztes Wohneigentum sowie die Hauptwohnsitzbestätigung seien innert 30 Tagen nach Ablauf dieser Stundungsfrist einzureichen. Das Grundbuchamt informierte A._____ und B._____, welche Formulare zu diesem Zweck einzusenden seien. Weiter hielt es fest, dass die Steuer samt Zins ab dem Zeitpunkt des Grundstückerwerbs bezogen werde, wenn sie die genannten Nachweise nicht innert Frist beim Grundbuchamt einreichen würden.

Mit zwei separaten Verfügungen vom 10. Juni 2025 hob das Grundbuchamt die Stundung gegenüber A._____ und B._____ auf (Ziff. 2 der Stundungsverfügung vom 15. März 2022). Zugleich auferlegte es A._____ und B._____ die gestundete Handänderungssteuer mit Zins und Gebühren im Gesamtbetrag von Fr. 16'178.40 zur Bezahlung.

Gegen die Verfügungen des Grundbuchamts vom 10. Juni 2025 erhoben A._____ und B._____ am 30. Juni 2025 Einsprache. Der Einsprache legten sie zwei Nachweise des selbstgenutzten Wohneigentums sowie zwei Hauptwohnsitzbestätigungen bei. Sie baten um Prüfung der Unterlagen und beantragten sinngemäss, die Einsprache sei gutzuheissen.

Mit zwei Einspracheverfügungen vom 3. Juli 2025 bestätigte das Grundbuchamt die Veranlagungsverfügung vom 10. Juni 2025 und wies das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung ab.

C.

Gegen die Einspracheverfügungen des Grundbuchamts vom 3. Juli 2025 haben A._____ und B._____ am 4. Juli 2025 in einer gemeinsamen Rechtsschrift Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) erhoben. Sie bitten «um Überprüfung der gesetzten Stundungsfrist und um Erlass der berechneten Handänderungssteuer». In der Beilage haben sie mehrere Unterlagen eingereicht, welche aufzeigen sollen, dass die Bauherrschaft die Schlüssel zur neu erstellten Liegenschaft ihnen erst am 28. Juni 2022 übergeben hatte.

Das Grundbuchamt beantragt mit Beschwerdevernehmlassung vom 4. August 2025, die Beschwerde sei abzuweisen.

Die Beschwerdeführenden halten in ihrer Stellungnahme vom 1. September 2025 an ihren Rechtsbegehren fest.

Die Direktion für Inneres und Justiz zieht in Erwägung:

1.

Nach Art. 27 Abs. 1 des Handänderungssteuergesetzes vom 18. März 1992 (HStG; BSG 215.326.2) kann gegen Verfügungen des Grundbuchamts Einsprache erhoben werden. Die Einspracheverfügung kann anschliessend mit Beschwerde bei der DIJ angefochten werden (Art. 27 Abs. 2 HStG). Die DIJ ist daher für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

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. 26 Abs. 1 HStG i.V.m. Art. 65 Abs. 1 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]). Die Beschwerdeführenden sind durch die angefochtenen Verfügungen beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 67 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.

Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 HStG). Die Steuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweisen veranlagt (Art. 16 und 17 Abs. 1 HStG). 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 HStG). 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.m. Art. 17 Abs. 2 HStG).

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 HStG). 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 HStG).

Die Erwerberin oder der Erwerber hat gegenüber dem Grundbuchamt innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung erfüllt sind (Art. 17a Abs. 1 HStG). Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung gut (Art. 17a Abs. 2 HStG). Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, weist es das Gesuch ab und hebt die Stundung auf (Art. 17a Abs. 3 HStG).

3.

3.1 Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde sinngemäss vor, sie hätten eine schlüsselfertige Baute erworben. Beim Kauf sei das Grundstück noch unüberbaut gewesen, was der beauftragte Notar im Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung deklariert habe. Da es ihnen deshalb nicht möglich gewesen sei, ihr Haus innerhalb eines Jahres ab Erwerb des Grundstücks zu beziehen, sei ihnen mit Veranlagungsverfügung vom 15. März 2022 eine Einzugsfrist von zwei Jahren ab Grundstückserwerb gewährt bzw. die Handänderungssteuer für vier Jahre gestundet worden. Die Beschwerdeführenden sind der Meinung, diese vierjährige Frist verlängere sich automatisch um ein Jahr, sofern das Haus zum Kaufzeitpunkt noch nicht fertiggestellt sei, was vorliegend der Fall sei. Folglich habe die Stundungsfrist nicht am 28. April 2025 geendet, sondern dauere noch bis zum 28. April 2026. Darüber hinaus sei bei der Fristberechnung auch das Folgende zu berücksichtigen: Die Schlüssel zur Liegenschaft seien den Beschwerdeführenden am 28. Juni 2022 übergeben worden und der «offizielle effektive Übergang von Nutzen und Gefahr» sei am 1. Juli 2022 gewesen. Die Beschwerdeführenden stellen sich auf den Standpunkt, die Frist von «mindestens drei Jahren für eine schlüsselfertige Baute» habe deshalb erst in diesem Zeitpunkt zu laufen begonnen (Beschwerde S. 2). Nach dieser Berechnung seien ihre Nachweise rechtzeitig eingegangen, und zwar selbst dann, wenn sich die Frist nicht automatisch um ein Jahr verlängert habe.

3.2 Der Kaufvertrag der Grundstücke C._____ Nrn. 100, 100-10 und 100-20 wurde am 28. April 2021 im Grundbuch eingetragen (Vorakten GBA, Beilagen 1.1 und 1.2). Dieses Datum gilt als Erwerbsdatum. Anders als die Beschwerdeführenden meinen, kommt es beim Fristbeginn nicht darauf an, an welchem Tag der Kaufvertrag unterzeichnet wurde oder Nutzen und Gefahr übergegangen sind. Das Datum des Übergangs von Nutzen und Gefahr weist rein obligationenrechtlichen Charakter auf. Der Eigentumsübergang von Grundeigentum bedarf der Eintragung im Grundbuch, wobei die Wirkung auf den Zeitpunkt der Einschreibung ins Tagebuch zurückbezogen wird (Art. 656 Abs. 1 i.V.m. Art. 972 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]). Massgebend für den Beginn des Fristenlaufs ist somit der 28. April 2021.

3.3 Das Grundbuchamt stundete am 15. März 2022 die Handänderungssteuer im Umfang von Fr. 14'400.-- für eine Dauer von vier Jahren ab Grundstückserwerb, d.h. ab 28. April 2021. Diese Dauer setzt sich zusammen aus einer Einzugsfrist von zwei Jahren und einer anschliessenden Wohndauer von zwei Jahren (Art. 11b Abs. 1 und 2 HStG). Dem Umstand, dass die Baute im Erwerbszeitpunkt noch erstellt werden musste, wurde bereits mit der Stundungsfrist von vier Jahren Rechnung getragen. Die verlängerte Einzugsfrist von zwei Jahren ist bereits in dieser Frist inbegriffen. Das Grundbuchamt ist somit zu Recht davon ausgegangen, dass die vierjährige Stundungsfrist am 28. April 2025 abgelaufen ist. Die erforderlichen Nachweise hätten innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundung, d.h. bis 28. Mai 2025 eingereicht werden müssen. Die Beschwerdeführenden haben die Nachweise des selbstgenutzten Wohneigentums sowie zwei Hauptwohnsitzbestätigungen erst mit Eingabe vom 30. Juni 2025 eingereicht, was verspätet ist.

4.

Die DIJ kommt daher zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung wegen des zu spät erbrachten Nachweises gemäss Art. 17a Abs. 1 HStG nicht erfüllt sind. Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden die entstandenen 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. 1'000.-- festgesetzt. Ersatzfähige Parteikosten sind nicht angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz in der Höhe von pauschal Fr. 1'000.-- werden A._____ und B._____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Es werden keine Parteikosten gesprochen.