



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.11674

Beschwerdeentscheid vom 30. März 2026

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Der Käufer (bzw. Beschwerdeführer) hat mit seiner Meldung an das Handelsregisteramt alles Nötige und Zumutbare unternommen, damit das fehlerhafte Rechtsdomizil an seiner Adresse gelöscht wird. Ab diesem Zeitpunkt kann ihm das Rechtsdomizil nicht mehr entgegengehalten werden. Ihm kann damit auch nicht mehr vorgehalten werden, er nutze das Grundstück auch geschäftlich (E. 6.3).

Die gesuchstellende Person kann die gesamte Stundungsfrist zum Nachweis der zweijährigen Wohnsitzdauer nutzen, sofern die Stundung der Handänderungssteuer nicht vorher rechtskräftig aufgehoben und das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen worden ist (E. 6.5). Der Käufer hat den Nachweis rechtzeitig erbracht.

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

Par l'avis qu'il a envoyé à l'Office du registre du commerce, l'acheteur (en l'espèce, le recourant) a entrepris tout ce qui était nécessaire et exigible en vue de la suppression de l'indication erronée selon laquelle le domicile juridique coïncide avec son adresse privée. Dès cet instant, il n'est plus possible de lui opposer l'existence dudit domicile et, partant, de lui reprocher d'utiliser l'immeuble à des fins commerciales (c. 6.3).

La personne requérante peut faire usage de toute la durée du sursis pour attester de l'utilisation de l'immeuble comme domicile pendant deux ans, pour autant que le sursis précédemment accordé au paiement de l'impôt sur les mutations n'ait pas été révoqué par une décision entrée en force et que la demande d'exonération fiscale a posteriori n'ait pas été rejetée (c. 6.5). L'acheteur en a attesté à temps.

Handänderungssteuer

Beschwerde gegen die Einspracheverfügung des Grundbuchamts vom 20. Juni 2025

Prozessgeschichte

A.

A._____ erwarb mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 4. Mai 2022 das Grundstück C._____ Gbbl Nr. 100 zu Alleineigentum. Die Grundbuchanmeldung ging am 11. Mai 2022 beim zuständigen Grundbuchamt K. (nachfolgend: Grundbuchamt) ein. Gleichzeitig stellte A._____ ein Gesuch um Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum und nachträgliche Steuerbefreiung. Das Grundbuchamt veranlagte die Handänderungssteuer am 21. Dezember 2022 auf Fr. 14'400.00 und stundete diese gleichzeitig für die Dauer von vier Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer errichtete es ein gesetzliches Grundpfandrecht und trug dieses im Grundbuch ein.

B.

Mit Eingabe vom 11. Februar 2025 (Posteingang am 2.5.2025) reichte A._____ dem Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie eine Wohnsitzbescheinigung der Einwohnergemeinde C._____ vom 20. Dezember 2024 ein. Mit Verfügung vom 19. Mai 2025 hob das Grundbuchamt die Stundung auf (Ziff. 2 der Stundungsverfügung vom 21. Dezember 2022) und forderte die gestundete Handänderungssteuer im Gesamtbetrag von Fr. 16'005.60 (inkl. Zins und Gebühren) ein.

Gegen die Verfügung vom 19. Mai 2025 erhob A._____ am 17. Juni 2025 Einsprache beim Grundbuchamt. Er beantragt die erneute Überprüfung des Entscheids.

Mit Einspracheverfügung vom 20. Juni 2025 wies das Grundbuchamt die Einsprache vom 17. Juni 2025 ab.

C.

Gegen diese Verfügung hat A._____, vertreten durch Rechtsanwältin und Notarin B._____, am 16. Juli 2025 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) erhoben. Er beantragt, «die Verfügung vom 19. Mai 2025 des Grundbuchamts sei aufzuheben und das Gesuch um definitive Steuerbefreiung für den gestundeten Betrag von Fr. 14'400.00 sei gutzuheissen».

Das Grundbuchamt beantragt mit Beschwerdevernehmlassung vom 11. August 2025, die Beschwerde sei abzuweisen und die Einspracheverfügung vom 20. Juni 2025 zu bestätigen.

A._____ hat am 19. September 2025 Stellung genommen und am 9. Dezember 2025 eine Wohnsitzbestätigung eingereicht. Das Grundbuchamt hat sich am 24. November 2025 und 6. Januar 2026 geäußert.

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 Verwaltungspflege [VRPG; BSG 155.21]). Der Beschwerdeführer ist durch die angefochtene Verfügung 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 daher grundsätzlich einzutreten.

Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit der Beschwerdeführer die Aufhebung der Verfügung vom 19. Mai 2025 verlangt. Der Einsprache ist voller Devolutiveffekt zugekommen, und die Einspracheverfügung vom 20. Juni 2025 ist an die Stelle der Verfügung vom 19. Mai 2025 getreten. Anfechtungsobjekt bildet damit ausschliesslich die Einspracheverfügung vom 20. Juni 2025 (vgl. Art. 53 VRPG; Ruth Herzog, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 60 N 7).

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 (Art. 11a Abs. 2 und 3 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.

Streitig und zu prüfen ist, ob das Grundbuchamt dem Beschwerdeführer die nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer für das Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 100 in der Höhe von Fr. 14'400.-- zu Recht verweigert hat. Das Grundbuchamt stellt sich diesbezüglich auf den Standpunkt, der Beschwerdeführer habe das erworbene Grundstück nicht ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt. Während der laufenden zweijährigen Wohnsitzfrist habe die X. _____ GmbH ihr Rechtsdomizil an der Adresse des Grundstücks gehabt (vgl. angefochtene Verfügung S. 3)

Gemäss Art. 11b Abs. 1 HStG wird die gestundete Handänderungssteuer nicht erhoben, wenn das Grundstück während mindestens zweier Jahre *ausschliesslich zum Wohnzweck* genutzt wurde. Bei einer anderen Nutzung des Grundstücks, namentlich einer geschäftlichen, ist die Steuerbefreiung nach dem Wortlaut der Norm ausgeschlossen (vgl. statt vieler VGE 2022/353 vom 21.3.2023 E. 3.1). Nach der ständigen Rechtsprechung der DIJ und des Verwaltungsgerichts liegt bereits dann keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinn von Art. 11 Abs. 1 HStG mehr vor, wenn sich an der Adresse des erworbenen Grundstücks das Rechtsdomizil einer Gesellschaft befindet, da dieses einem Geschäfts- und nicht dem Wohnzweck dient (vgl. DIJE 2022.DIJ.7403 vom 8.11.2023 E. 4.3, 2021.DIJ.4954 vom 11.10.2022 E. 4.3 [bestätigt durch VGE 2022/349 vom 21.3.2023 und BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024], 2022.DIJ.3738 vom 13.12.2022 E. 4.3 [bestätigt durch VGE 2023/13 vom 21.3.2023 und BGer 9C_322/2023 vom 26.8.2024]). Dies gilt selbst dann, wenn die Administration und die eigentliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nicht an ihrem Rechtsdomizil erfolgen (VGE 2022/353 vom 21.3.2023 E. 3.3).

4.

Der Streitigkeit liegt folgender rechtserhebliche Sachverhalt zugrunde:

Am 11. Februar 2000 (Statutendatum) gründeten D. _____ und E. _____ als Gesellschafter und Geschäftsführer mit Einzelunterschrift die X. _____ GmbH. Als Domiziladresse wird die Adresse G. _____-Strasse 100, 1000 C. _____ aufgeführt (Schweizerisches Handelsamtsblatt [SHAB] vom 24.2.2000).

Am 31. Juli 2015 wurde bekannt gegeben, dass E. _____ neu als Gesellschafter ohne Zeichnungsberechtigung (bisher: Gesellschafter und Geschäftsführer mit Einzelunterschrift) eingetragen ist (SHAB-Publikation vom 31.7.2015).

Der Beschwerdeführer erwarb am 4. Mai 2022 (Kaufvertrag) das Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 100 an der G. _____-Strasse 100. Auf dem Grundstück befinden sich ein Wohnhaus mit Scheune sowie ein Werkstatt- bzw. Lagergebäude. Gemäss Wohnsitzbestätigung der Gemeinde C. _____ hat der

Beschwerdeführer seit dem 26. Juni 2022 seinen Hauptwohnsitz an der G.____-Strasse 100 (vgl. Wohnsitzbescheinigung vom 20.12.2024, Vorakten GBA).

Nachdem der Beschwerdeführer im Oktober 2023 vom Domizil der X._____ GmbH an der G.____-Strasse 100 erfahren hatte (vgl. Stellungnahme des Beschwerdeführers [Bf.] 19.9.2025 S. 2), kontaktierte er mit E-Mail vom 4. Oktober 2023, Betreff «Domiziladresse nicht richtig» das Handelsregisteramt (HRA) des Kantons Bern. Er wies darauf hin, dass er im Juni 2022 die Liegenschaft an der G.____-Strasse 100 in C._____ erworben habe und sich das Domizil der X._____ GmbH seit dahin nicht mehr an der Adresse befinde. Es seien keine Räume an eine Firma vermietet. Das HRA teilte dem Beschwerdeführer gleichentags mit, dass es die Gesellschaft anschreiben und auf den Mangel hinweisen werde (E-Mail vom 4.10.2023 in Vorakten GBA).

Am 1. März 2024 machte das HRA die X._____ GmbH aufmerksam auf Mängel in der gesetzlich als zwingend vorgeschriebenen Organisation und forderte sie auf, die Mängel innert 30 Tagen zu beheben und innert der angegebenen Frist zur Eintragung beim HRA anzumelden. Andernfalls werde das HRA die Angelegenheit dem Gericht oder der Aufsichtsbehörde überweisen (SHAB-Publikation vom 1.3.2024).

Am 17. Juli 2024 machte das HRA bekannt, dass die X._____ GmbH neu den Zusatz «in Liquidation» führt und das Rechtsdomizil eingebüsst hat. Die SHAB-Publikation weist daraufhin, dass die Gesellschaft mit Entscheid des zuständigen Regionalgerichts vom 20. Juni 2024 mit Wirkung ab 20. Juni 2024, 24 Uhr, gemäss Art. 731b des Schweizerischen Obligationenrechts [OR; SR 220]) aufgelöst und ihre Liquidation nach den Vorschriften über den Konkurs angeordnet wurde (SHAB-Publikation vom 17.7.2024)

Am 21. August 2024 wurde u.a. bekannt gegeben, dass das zuständige Einzelgericht den Konkurs über die bereits aufgelöste Gesellschaft eröffnet und gleichzeitig das Konkursverfahren mangels Aktiven eingestellt hat (SHAB-Publikation vom 21.8.2024).

5.

5.1 Das Handelsregister bezweckt namentlich die Erfassung und die Offenlegung rechtlich relevanter Tatsachen über Rechtseinheiten und dient der Rechtssicherheit sowie dem Schutz Dritter (Art. 927 Abs. 1 OR). Ist eine Tatsache im Handelsregister eingetragen, so kann niemand einwenden, sie hätten sie nicht gekannt (Art. 936b OR; Rino Siffert, Berner Kommentar, 2021, Art. 936b OR N. 6). Einträge im Handelsregister müssen wahr sein und dürfen weder zu Täuschungen Anlass geben noch einem öffentlichen Interesse zuwiderlaufen (Art. 929 Abs. 1 OR). Sie dürfen keinen Inhalt aufweisen, der nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmt (Rino Siffert, Berner Kommentar, Art. 929 OR N. 9). Liegt eine eintragungspflichtige (neue) Tatsache vor, fordert das Handelsregisteramt die Beteiligten zur Erfüllung der Eintragungspflicht auf und setzt ihnen dazu eine Frist (Art. 938 Abs. 1 OR). Die eintragungspflichtigen Tatsachen der einzelnen Rechtseinheiten werden insbesondere in der Handelsregisterverordnung vom 17. Oktober 2007 (HRegV; SR 221.411) in den jeweiligen Bestimmungen aufgeführt (Rino Siffert, Berner

Kommentar, Art. 933 OR N. 8). Ins Handelsregister einzutragen sind namentlich der Sitz und das Rechtsdomizil einer Rechtseinheit (vgl. etwa betreffend GmbH Art. 73 Abs. 1 Bst. c HRegV).

5.2 Das Rechtsdomizil ist die Adresse, unter der die Rechtseinheit an ihrem Sitz erreicht werden kann (Art. 2 Bst. b und Art. 117 Abs. 2 HRegV). 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»). Ein blosses Postfach oder ein Briefkasten reichen nicht aus (vgl. auch Meyer/Caveng, Eigenes Rechtsdomizil nach der Praxismitteilung EHRA 2/15 – Zwei auslegungsbedürftige Begriffe, in REPRAX 1/2017 S. 1 ff., 2). Beim Rechtsdomizil kann es sich auch um eine c/o-Adresse handeln (Art. 117 Abs. 2 HRegV). Verfügt eine Rechtseinheit über eine c/o-Adresse als Rechtsdomizil, so ist mit der Anmeldung zur Eintragung eine Erklärung der Domizilhalterin oder des Domizilhalters als Beleg einzureichen (Art. 117 Abs. 3 HRegV). Falls die Adresse als eigene Büros deklariert wurde und es sich effektiv um eine c/o-Adresse handelt, muss die Rechtseinheit ihr im Handelsregister eingetragenes Domizil ändern, sprich eine c/o-Adresse anmelden. Bei der c/o-Adresse muss ebenfalls die tatsächliche Erreichbarkeit gewährleistet sein (vgl. Lukas Müller, Organisationsmängel und Aufforderungsverfahren in der Praxis (2/2), REPRAX 2/2025, S. 103 ff., 105).

5.3 Das Fehlen des eigenen Rechtsdomizils oder eines Domizilhalters gilt als Mangel in der gesetzlich verlangten Organisation. Stellt das Handelsregisteramt aufgrund des Handelsregistereintrags, der eingereichten Belege oder Hinweise Dritter einen Mangel in der gesetzlich zwingenden Organisation fest, hat es die Pflicht, die formellen Schritte zur Behebung des rechtswidrigen Zustands einzuleiten. Dies geschieht namentlich mit sogenannten Aufforderungen des Handelsregisteramts. Das Verfahren nach Art. 939 Abs. 1 OR i.V.m. Art. 152 ff. HRegV ist zwingend zu durchlaufen, bevor die fehlbare Rechtseinheit an das Gericht oder an die Aufsichtsbehörde überwiesen werden kann (Rino Siffert, Berner Kommentar, Art. 939 OR N. 8 ff.). Die formellen Voraussetzungen, der Inhalt der Aufforderung und die Zustellung ergeben sich aus Art. 152 ff. HRegV. Nach Art. 152 Abs. 1 HRegV fordert das Handelsregisteramt die Rechtseinheit auf, die erforderliche Anmeldung vorzunehmen oder zu belegen, dass keine Eintragung, Änderung oder Löschung erforderlich ist. Die Zustellung kann zunächst durch eingeschriebene Postsendung, aber auch auf andere Weise gegen Empfangsbestätigung erfolgen (Art. 152a Abs. 1 HRegV). Die Zustellung erfolgt durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt, wenn das eingetragene Rechtsdomizil der Rechtseinheit nicht mehr den Tatsachen entspricht und ein neues Rechtsdomizil trotz zumutbarer Nachforschungen nicht ermittelt werden kann oder eine Zustellung unmöglich ist oder mit ausserordentlichem Aufwand verbunden wäre (Art. 152 Abs. 3 HRegV). Bevor die Aufforderung im SHAB zu publizieren ist, muss das Handelsregisteramt die ihm zur Verfügung stehenden Arbeitsinstrumente (bspw. Behördenauskünfte, amtliche Verzeichnisse, Internetsuchmaschinen) mit vertretbarem Aufwand ausschöpfen, um das nicht angemeldete Rechtsdomizil zu ermitteln. Erst wenn solche zumutbare Nachforschungen

nachweislich ergebnislos geblieben sind, darf die Aufforderung durch Publikation im SHAB erfolgen (vgl. Alexander Vogel, HRegV Kommentar, 2. Aufl. 2023, Art. 152a N. 6). Dieses abgestufte Vorgehen soll sicherstellen, dass alle möglichen Zustellungswege ausgeschöpft werden, bevor das Handelsregisteramt den Fall gestützt auf Art. 939 Abs. 2 OR ans Gericht überweist (vgl. Lukas Müller, Organisationsmängel und Aufforderungsverfahren in der Praxis (1/2), REPRAX 2/2025 S. 85 ff., 99).

6.

6.1 Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass die X. _____ GmbH ihr Rechtsdomizil an der Adresse des von ihm erworbenen Grundstücks hatte. Er weist im Gegenteil selber darauf hin, dass D. _____, Sohn des Verkäufers, die Gesellschaft im Jahr 2000 mit Zustimmung seiner Eltern an die Adresse G. _____-Strasse 100 domiziliert habe. Eine Gesellschaftstätigkeit habe die Gesellschaft dort aber nie ausgeübt (vgl. Beschwerde S. 2). Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, er habe das gesamte Grundstück frei von Miet- und Pachtverhältnissen übernommen. Im Zeitpunkt der Übergabe sei am Briefkasten kein Hinweis auf die X. _____ GmbH angebracht gewesen. An der Gesellschaft seien weder der Verkäufer (F. _____) noch er als Käufer beteiligt gewesen. Erst im Oktober 2023 habe er zufällig bzw. durch Erhalt eines Briefes, welcher an die X. _____ GmbH adressiert gewesen sei, Kenntnis vom Domizil der X. _____ GmbH erhalten und sich umgehend um die Löschung des Domizils bemüht (vgl. Stellungnahme Bf. vom 19.9.2025 S. 2).

6.2 Wie dargelegt (vorne E. 3), ist nach der ständigen Rechtsprechung grundsätzlich keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinn von Art. 11 Abs. 1 HStG gegeben, wenn sich an der Adresse des erworbenen Grundstücks das Rechtsdomizil einer Gesellschaft befindet. Die hier vorliegende Konstellation unterscheidet sich allerdings in einem wesentlichen Punkt von den Fällen, welche die DIJ bisher im Zusammenhang mit dem Rechtsdomizil einer Rechtseinheit zu beurteilen hatte. In sämtlichen Rechtsmittelfällen waren die Erwerberin oder der Erwerber mit der Domizilierung auf das erworbene Grundstück einverstanden (namentlich bei einer Neugründung) oder sie hatten den Domizilwechsel selbst in die Wege geleitet. Zudem war die Käuferschaft selbst an der Gesellschaft beteiligt, etwa als Gesellschafterin, Geschäftsführerin oder als Liquidatorin (vgl. DIJE 2023.DIJ.8228 vom 19.3.2024, 2021.DIJ.3591 vom 13.2.2024, 2022.DIJ.7403 vom 8.11.2023, 2023.DIJ.999 vom 4.8.2023, 2021.DIJ.2871 vom 4.8.2023, 2022.DIJ.4673 vom 4.4.2023, 2021.DIJ.8269 vom 17.3.2023, 2021.DIJ.3532 vom 25.3.2022, 2021.DIJ.2375 vom 29.11.2022, 2021.DIJ.5467 vom 18.10.2022, 2020.DIJ.8048 vom 9.9.2021, 2021.DIJ.2995 vom 9.9.2021, 2020.DIJ.6023 vom 6.4.2021, 2020.DIJ.5506 vom 3.11.2020). Die Konstellation, dass auf dem erworbenen Grundstück bereits ein Rechtsdomizil eingetragen war, zu welchem die Käuferschaft keinerlei Bezug hat, hatte die DIJ bisher nicht zu beurteilen.

6.3 Denkbar ist, dass die Erwerberin oder der Erwerber ein bestehendes Rechtsdomizil einer Rechtseinheit akzeptiert oder ein solches zumindest stillschweigend duldet und sich deshalb die Publizitätswirkung des Handelsregister entgegenhalten lassen muss. In den Akten finden sich jedoch keine Hinweise, dass der Beschwerdeführer als Käufer des Grundstücks zur X. _____ GmbH in Verbindung stand, oder beim Grundstückserwerb eingewilligt hätte, das Rechtsdomizil der X. _____ GmbH an seinem Wohnsitz zu tolerieren. Im Gegenteil kann daraus entnommen werden, dass sich der

Beschwerdeführer am 4. Oktober 2023 bzw. nachdem er festgestellt hatte, dass der X. _____ GmbH Post an seinem Wohnsitz zugestellt wird, unverzüglich an das HRA gewandt und um Löschung des Rechtsdomizils ersucht hat. Ob das HRA danach die beiden Gesellschafter hat erreichen können, ist nicht bekannt. Jedenfalls bemühte sich kein Gesellschafter um eine Domiziländerung oder um eine Sitzverlegung, worauf das HRA am 1. März 2024 die Aufforderung im SHAB publizierte. Darin wurde die X. _____ GmbH aufgefordert, den Organisationsmangel innert 30 Tagen zu beheben. Die beiden Gesellschafter reagierten auch nicht auf die publizierte Aufforderung des HRA, so dass dieses die Angelegenheit schliesslich dem Gericht überwies (Art. 939 Abs. 2 OR). Am 17. Juli 2024 wurde bekannt gemacht, dass die X. _____ GmbH gestützt auf den Entscheid des zuständigen Regionalgerichts ihr Rechtsdomizil eingebüsst hatte (vorne E. 4). Von der Meldung des Beschwerdeführers am 4. Oktober 2023 bis zur ersten SHAB-Publikation vergingen bereits knapp fünf Monate. Gesamthaft hat das Verfahren bis zur Löschung des Rechtsdomizils der X. _____ GmbH am Wohnsitz des Beschwerdeführers über neun Monate gedauert. Die lange Verfahrensdauer ist den Vorgaben von Art. 152 ff. HRegV geschuldet, an welche sich das HRA halten musste (vgl. vorne E. 4), und auf welche der Beschwerdeführer nicht Einfluss nehmen konnte. Es kann ihm weder eine Nachlässigkeit oder ein Versäumnis vorgeworfen werden, noch hätte er das Verfahren zusätzlich beschleunigen können. Die Möglichkeit, direkt an das Gericht zu gelangen und diesem zu beantragen, es seien die erforderlichen Massnahmen wegen Mängel in der Organisation zu ergreifen, ist Aktionären oder Gläubigern vorbehalten (Art. 731b OR).

Vor diesem Hintergrund zeigt sich, dass der Beschwerdeführer mit seinem am 4. Oktober 2023 beim HRA eingereichten Antrag, das Rechtsdomizil der X. _____ GmbH an seiner Wohnadresse sei zu löschen, alles Nötige und Zumutbare unternommen hat, damit das fehlerhafte Rechtsdomizil an seiner Adresse gelöscht wird. Ab diesem Zeitpunkt kann dem Beschwerdeführer das Rechtsdomizil der X. _____ GmbH demnach nicht mehr entgegengehalten werden, womit ihm auch nicht mehr vorgehalten werden kann, er nutze das Grundstück auch geschäftlich. Dass das Rechtsdomizil effektiv erst neun Monate später auf gerichtliche Anweisung hin gelöscht wurde, ist vor diesem Hintergrund nicht entscheidend.

6.4 Der Beschwerdeführer hat am 9. Dezember 2025 eine aktuelle Wohnsitzbestätigung eingereicht, aus welcher hervorgeht, dass er seit dem 26. Juni 2022 ununterbrochen an der G. _____-Strasse 100 wohnt. Wie vorstehend dargelegt (vorne E. 6.3) kann dem Beschwerdeführer das Rechtsdomizil der X. _____ GmbH nach dem 4. Oktober 2023 nicht mehr entgegengehalten werden. Daraus folgt, dass die erworbene Liegenschaft innerhalb der vierjährigen Stundungsfrist während mindestens zwei Jahren ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wurde.

6.5 Das GBA stellt sich jedoch auf den Standpunkt, der Beschwerdeführer wohne bereits seit dem 26. Juni 2022 an der Adresse des erworbenen Grundstücks und es sei nicht zulässig, einen späteren Einzug zu fingieren (vgl. Stellungnahme vom 6.1.2026 S. 3). Das GBA verweist dabei auf den Entscheid 2023.DIJ.1340 vom 19. August 2024 und leitet aus diesem ab, die zweijährige Wohnsitzfrist beginne zu laufen, sobald der Einzug erfolgt sei (Stellungnahme vom 24.11.2025 S. 2; vgl. auch Stellungnahme vom 6.1.2026 S. 3). Der zitierte Entscheid ist allerdings nicht einschlägig: Der betroffene Steuerpflichtige hatte

den Nachweis nicht rechtzeitig erbracht und die Stundungsfrist war im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung bereits abgelaufen. Anders verhält es sich hier: Die vierjährige Stundungsfrist ist noch nicht abgelaufen, sie endet am 11. Mai 2026. Der Beschwerdeführer hat den Nachweis rechtzeitig erbracht (vorne Bst. B und C). Nach der Rechtsprechung der DIJ kann die gesuchstellende Person die gesamte Stundungsfrist zum Nachweis der zweijährigen Wohnsitzdauer nutzen, sofern die Stundung der Handänderungssteuer nicht vorher rechtskräftig aufgehoben und das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen worden ist (vgl. DIJE 2021.DIJ.8829 vom 2.12.2022 E. 4.2 f.).

6.6 Die Voraussetzungen nach Art. 11b Abs. 1 HStG sind nach dem Gesagten erfüllt. Die Beschwerde erweist sich damit als begründet und ist gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist (vorne E. 1). Die Einspracheverfügung vom 20. Juni 2025 ist aufzuheben. Für den Erwerb des Grundstücks C. _____ Gbbl. Nr. 100 ist der Beschwerdeführer von der Steuerpflicht zu befreien. Das Grundbuchamt ist anzuweisen, das bestehende Grundpfandrecht im Betrag von Fr. 14'400.-- zu löschen.

7.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 und Abs. 2 i.V. mit Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG). Der Kanton Bern (Grundbuchamt) hat dem anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG), wobei die Kostennote vom 12. März 2026 zu keinen Bemerkungen Anlass gibt.

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Die Einspracheverfügung des Grundbuchamts vom 20. Juni 2025 wird aufgehoben. A. _____ wird für den Erwerb des Grundstücks C. _____ Gbbl. Nr. 100 von der Steuerpflicht befreit. Das Grundbuchamt wird angewiesen, das bestehende Grundpfandrecht im Betrag von Fr. 14'400.-- zu löschen.

2.

Für das Verfahren vor der Direktion für Inneres und Justiz werden keine Verfahrenskosten erhoben.

3.

Das Grundbuchamt hat dem Beschwerdeführer für das Verfahren vor der Direktion für Inneres und Justiz die Parteikosten, bestimmt auf insgesamt auf Fr. 1'262.25 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.

4.

Zu eröffnen: