



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.2080

Beschwerdeentscheid vom 13. Januar 2026

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Eine Frist kann nach Art. 43 Abs. 2 VRPG wiederhergestellt werden, wenn die säumige Person unter Angabe des Grundes innert 30 Tagen nach Wegfall des Hindernisses darum ersucht und die versäumte Rechtshandlung nachholt. Eine Fristwiederherstellung setzt voraus, dass die betroffene Person aus hinreichenden, objektiven oder subjektiven Gründen davon abgehalten wurde, fristgerecht zu handeln oder eine Vertretung zu bestellen, wobei ihr keine Nachlässigkeit vorzuwerfen sein darf. Wird eine Krankheit als Hinderungsgrund geltend gemacht, muss in einem Arztzeugnis dargelegt werden, weshalb und inwiefern die betroffene Person die fristwahrende Handlung aus gesundheitlichen Gründen nicht vornehmen und auch nicht jemand anderen damit betrauen konnte. Äussert sich ein Arztzeugnis lediglich allgemein über den Gesundheitszustand, vermag dies keine Wiederherstellung der Frist zu rechtfertigen (E. 4.3).

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

Conformément à l'article 43, alinéa 2 LPJA, un délai peut être restitué si une personne agissant avec retard en fait la demande dans les 30 jours à compter de celui où l'empêchement a cessé et exécute l'acte omis dans ce délai. Il faut en outre que cette personne ait été empêchée d'agir ou de se faire représenter à cet effet dans le délai fixé, pour des motifs pertinents de nature objective ou subjective et sans qu'aucune négligence ne puisse lui être reprochée. Toute personne empêchée pour raisons de santé doit produire un certificat médical exposant pourquoi et dans quelle mesure elle ne pouvait accomplir l'acte entraînant la sauvegarde du délai ni en charger quelqu'un d'autre. Un délai ne saurait être restitué sur la base d'un certificat ne reflétant qu'un état de santé général (c. 4.3).

Prozessgeschichte

A.

A. _____ erwarb mit Kaufvertrag vom 20. August 2021 das Grundstück B. _____ Gbbl. Nr. 1000 zu Alleineigentum. Die Grundbuchanmeldung ging am 14. September 2021 beim zuständigen Grundbuchamt C. _____ (nachfolgend: Grundbuchamt) ein. Gleichzeitig stellte A. _____ ein Gesuch um Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum und nachträgliche Steuerbefreiung.

Gestützt auf die eingereichte Selbstdeklaration veranlagte das Grundbuchamt mit Verfügung vom 29. Oktober 2021 die Handänderungssteuer auf Fr. 14'310.-- und stundete diese im selben Umfang für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer errichtete das Grundbuchamt ein gesetzliches Grundpfandrecht und trug dieses im Grundbuch ein.

B.

Mit Schreiben vom 2. Juli 2024 machte das Grundbuchamt A. _____ darauf aufmerksam, dass die Stundungsfrist am 14. September 2024 ablaufen werde. Der Nachweis für selbstgenutztes Wohneigentum sowie die Hauptwohnsitzbestätigung seien innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundungsfrist einzureichen. Würden die genannten Nachweise nicht innert Frist beim Grundbuchamt eingehen, werde die Steuer samt Zins ab dem Zeitpunkt des Grundstückserwerbs bezogen.

Mit Verfügung vom 13. November 2024 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 29. Oktober 2021 auf. Zugleich forderte es die gestundete Steuer in der Höhe von Fr. 14'310.-- zuzüglich Zins und Gebühren ein.

Gegen die Verfügung vom 13. November 2024 erhob A. _____, vertreten durch Fürsprecher D. _____, am 9. Dezember 2024 Einsprache beim Grundbuchamt. Sie beantragte, die Frist von 30 Tagen zur Einreichung der verlangten Nachweise und Beweismittel sei wiederherzustellen. Weiter sei die Verfügung aufzuheben und sie sei definitiv von der Handänderungssteuer zu befreien. Sodann sei das auf dem Grundstück B. _____ Gbbl. Nr. 1000 lastende Grundpfandrecht zur Sicherung der Handänderungssteuer definitiv zu löschen. Der Einsprache legte A. _____ u.a. das ausgefüllte GB-Formular 2b (Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums im Hinblick auf die beantragte nachträgliche Befreiung von der gestundeten Handänderungssteuer) sowie das GB-Formular 2c (Hauptwohnsitzbestätigung) bei.

Mit Einspracheverfügung vom 6. Januar 2025 wies das Grundbuchamt die Einsprache vom 9. Dezember 2023 ab.

C.

Gegen die Einspracheverfügung des Grundbuchamts vom 6. Januar 2025 hat A. _____, vertreten durch Fürsprecher D. _____, mit Eingabe vom 3. Februar 2025 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ) erhoben. Sie beantragt sinngemäss, die Einspracheverfügung vom 6. Januar 2025 sei vollumfänglich aufzuheben und sie sei von der Handänderungssteuer zu befreien.

Das auf dem Grundstück B. _____ GbbI. Nr. 1000 lastende Grundpfandrecht zur Sicherung der Handänderungssteuer sei definitiv zu löschen. Eventualiter sei die in der Verfügung vom 29. Oktober 2021 gewährte Stundungsfrist wiederherzustellen.

Auf Nachfrage der DIJ hat A. _____ mit Eingabe vom 3. März 2025 mitgeteilt, sie werde nicht mehr durch Fürsprecher D. _____ vertreten. Das zuvor durch ihren Lebenspartner G. _____ eingereichte Schreiben vom 5. Februar 2025 samt Beilagen sei als Beweismittel zu den Akten zu nehmen.

Das Grundbuchamt beantragt mit Beschwerdevernehmlassung vom 12. März 2025, die Beschwerde sei abzuweisen und die Einspracheverfügung vom 6. Januar 2025 sei zu bestätigen.

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 alle 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]). A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

Die Beschwerdeführerin beantragt u.a. die Löschung des gesetzlichen Grundpfandrechts. Dessen Schicksal ist direkte gesetzliche Rechtsfolge des Entscheids über die nachträgliche Steuerbefreiung. Wird sie gewährt, ist das Grundbuchamt gemäss Art. 17a Abs. 2 HStG ohne weiteres verpflichtet, das gesetzliche Grundpfandrecht zu löschen. Wird hingegen an der verfügten Handänderungssteuer festgehalten, löscht das Grundbuchamt das Grundpfandrecht nach Bezahlung der Steuer samt Zins. Vom Entscheid über die Befreiung von bzw. den Bestand der Handänderungssteuer ist somit unmittelbar auch die Behandlung des Grundpfandrechts erfasst. Es erübrigt sich deshalb, die Rechtsfolge nach Art. 17a Abs. 2 HStG im Einzelfall ausdrücklich anzuordnen. Ein schutzwürdiges Interesse an der Behandlung des entsprechenden Antrags ist weder dargetan noch ersichtlich, weshalb insofern auf die Beschwerde nicht einzutreten ist (vgl. etwa VGE 2022/80 vom 21.3.2023 E. 1.2).

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist unter Berücksichtigung der vorerwähnten Einschränkung 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 Ausweise 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).

Für das nachträgliche Steuerbefreiungsverfahren konkretisiert Art. 17a Abs. 1 HStG die Mitwirkungspflicht (vgl. Art. 20 Abs. 3 VRPG). Die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks hat den Nachweis für die Steuerbefreiung gegenüber dem Grundbuchamt innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundung unaufgefordert zu erbringen. Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung gut (Art. 17a Abs. 2 HStG). Sind die Voraussetzungen nicht erfüllt, weist das Grundbuchamt das Gesuch ab und hebt die Stundung auf (Art. 17a Abs. 3 HStG).

3.

3.1 Die Beschwerdeführerin bringt sinngemäss vor, seit ihrer Einsprache vom 9. Dezember 2024 sei erstellt, dass sie die gesetzlichen Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung erfülle, weshalb sie von der Handänderungssteuer zu befreien sei.

3.2 Das Grundbuchamt verweist in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 12. März 2025 zur Begründung seines Antrags auf die Einspracheverfügung vom 6. Januar 2025. Darin hält es im Wesentlichen fest, die Beschwerdeführerin habe den Nachweis für die nachträgliche Steuerbefreiung unbestrittenmassen nicht innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundungsfrist erbracht. Aufgrund dessen sei die Stundungsverfügung aufgehoben worden.

3.3 Es ist unbestritten, dass die Stundungsfrist am 14. September 2024 verstrichen ist und der erforderliche Nachweis für die nachträgliche Steuerbefreiung bis spätestens am 14. Oktober 2024 von der Beschwerdeführerin hätte erbracht werden müssen. Den entsprechenden Nachweis hat sie jedoch erst mit ihrer Einsprache vom 9. Dezember 2024 beim Grundbuchamt eingereicht.

3.4 Das Einhalten der 30-tägigen Frist gemäss Art. 17a Abs. 1 HStG stellt nebst den in Art. 11b HStG erwähnten Kriterien eine weitere Voraussetzung für die nachträgliche Steuerbefreiung dar. Selbst bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäss Art. 11b HStG ist die nachträgliche Steuerbefreiung nicht möglich, wenn der Nachweis zu spät eingereicht wird. Diese Schlussfolgerung wird sowohl vom Wortlaut der Bestimmungen im Gesetz als auch von den Erläuterungen des Vortrags gestützt (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» zur Änderung des Gesetzes betreffend die Handänderungssteuer [HG], Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013, Beilage 17, Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Es entspricht damit dem Willen des Gesetzgebers, dass die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks bei zu spät eingereichten Unterlagen nicht in den Genuss der nachträglichen Steuerbefreiung kommt (JGKE 2019.JGK.5591 vom 20.2.2020 bestätigt durch VGE 2020/106 vom 26.5.2021). In diesem Kontext ist zu erwähnen, dass das Erinnerungsschreiben des Grundbuchamts eine freiwillige Dienstleistung darstellt. Das Grundbuchamt ist nicht verpflichtet, die Erwerberin oder den Erwerber zum Einreichen des Nachweises aufzufordern (vgl. VGE 2020/106 vom 26.5.2021 E. 4.4 mit Hinweisen). Der Nachweis ist, wie bereits hiervor in E. 2 erwähnt, *unaufgefordert* zu erbringen (Art. 17a Abs. 1 HStG). Folglich kann die säumige Person aus einer fehlenden Kenntnisnahme des Erinnerungsschreibens – unabhängig von dem hierfür zugrunde liegenden Grund – in Bezug auf die verpasste Frist keine Rechte ableiten.

Da die Beschwerdeführerin den Nachweis für die nachträgliche Steuerbefreiung erst zusammen mit ihrer Einsprache vom 9. Dezember 2024 eingereicht hat, hat sie die 30-tägige Frist gemäss Art. 17a Abs. 1 HStG klarerweise nicht eingehalten. Infolgedessen hat sie die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt, weshalb das Grundbuchamt die Stundung zu Recht aufgehoben und die Steuer in der Höhe von Fr. 14'310.-- (zzgl. Zinsen und Gebühren) eingefordert hat (Art. 17a Abs. 3 HStG).

Zu prüfen bleibt, ob das Grundbuchamt das Vorliegen von Gründen für eine Fristwiederherstellung gemäss Art. 43 Abs. 2 VRPG korrekterweise verneint hat.

4.

4.1 Die Beschwerdeführerin macht sinngemäss geltend, ihre schwere Krankheit und die verschiedenen Schicksalsschläge seien kausal für das Fristversäumnis. Sie leide nachweislich u.a. an einer Aufmerksamkeitsstörung sowie Erledigungsblockaden. Konkret bedeute dies, dass private Post monatelang liegen bleibe. Die ärztlich bescheinigten Beeinträchtigungen seien in ihrer Intensität und in den Auswirkungen unterschiedlich. Sie könnten temporär und punktuell auftreten. Die Krankheit verlaufe «wellenförmig», mal gehe es ihr besser, mal schlechter. Der Krankheitsverlauf hänge auch wesentlich von den in ihrem Leben auftretenden Belastungssituationen ab. Todesfälle in der Familie oder andere Schicksalsschläge könnten zu monatelangen Ausfällen und Blockaden führen. Die Erledigungsblockaden hätten selbstredend nicht nur das Handeln betreffend die Fristwahrung, sondern auch die Beauftragung einer Drittperson verunmöglicht. Zudem sei sie zur damaligen Zeit noch nicht anwaltlich vertreten gewesen, weshalb ein weniger strenger Massstab für die Fristwiederherstellung gelte.

4.2 Das Grundbuchamt hält dem im Wesentlichen entgegen, die Beschwerdeführerin sei seit dem Jahr 2015 in ärztlicher Behandlung. Sie habe am 14. September 2021 das Grundstück erworben. Bereits anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrags sei ihr mitgeteilt worden, dass sie den Nachweis für die nachträgliche Steuerbefreiung zu erbringen habe. Sie habe zu diesem Zeitpunkt oder auch noch später die Möglichkeit gehabt, eine Drittperson zu beauftragen. Für die Gewährung einer Fristwiederherstellung nach Art. 43 Abs. 2 VRPG seien die beschriebenen persönlichen Umstände nicht ausreichend.

4.3 Eine Frist kann nach Art. 43 Abs. 2 VRPG wiederhergestellt werden, wenn die säumige Person unter Angabe des Grundes innert 30 Tagen nach Wegfall des Hindernisses darum ersucht und die versäumte Rechtshandlung nachholt. Eine Fristwiederherstellung setzt voraus, dass die betroffene Person aus hinreichenden, objektiven oder subjektiven Gründen davon abgehalten wurde, fristgerecht zu handeln oder eine Vertretung zu bestellen, wobei ihr keine Nachlässigkeit vorzuwerfen sein darf. Keine Wiedereinsetzung rechtfertigen organisatorische Unzulänglichkeiten, Arbeitsüberlastung, Unkenntnis der gesetzlichen Vorschriften u.ä. Als Hinderungsgründe kommen damit nur Gründe von einigem Gewicht in Frage, z.B. schwere Erkrankung oder Unfall, höhere Gewalt, plötzlich eintretende Handlungsunfähigkeit, unerwarteter Tod naher Angehöriger (vgl. BVR 2014 S. 130 E. 3.2.1; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 43 N. 14). Wird eine Krankheit als Hinderungsgrund angerufen, muss die Beeinträchtigung praxisgemäss derart erheblich ausfallen, dass die verhinderte Person durch sie geradezu davon abgehalten wird, innert Frist zu handeln oder eine Drittperson mit der notwendigen Vertretung zu betrauen (statt vieler BVR 2019 S. 314 E. 3.8). Die verhinderte Person hat die Gründe für das Säumnis zu erläutern und mit geeigneten Beweismitteln zu untermauern. In einem Arzteugnis muss dargelegt werden, weshalb und inwiefern die betroffene Person die fristwahrende Handlung aus gesundheitlichen Gründen nicht vornehmen und auch nicht jemand anderen damit betrauen konnte. Äussert sich ein Arzteugnis lediglich allgemein über den Gesundheitszustand, vermag dies keine Wiederherstellung der Frist zu rechtfertigen (Michel Daum, a.a.O., Art. 43 N 22 mit Hinweis auf BVR 2005 S. 281 E.2.3; VGE 2024/186 vom 20.03.2025 E. 2.2.2). Die Wiederherstellung der Frist erfordert zudem, dass die säumige Person ohne Verschulden am Handeln innert der Frist gehindert war. Gefordert wird klare Schuldlosigkeit. Es gilt ein strenger Massstab. Danach schliesst jedes Verschulden die Wiederherstellung aus, selbst wenn dies im Einzelfall zu Härten führen kann (Michel Daum, a.a.O., Art. 43 N 16). Ein Hindernis gilt als weggefallen, sobald es für die verhinderte Person objektiv oder subjektiv wieder zumutbar ist, entweder selbst tätig zu werden oder die Interessenwahrung an eine Drittperson zu übertragen (BVR 2020 S. 113 E. 3.3.1, 2005 S. 281 E. 2.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 43 N 20).

4.4 Als Hinderungsgrund für die Vornahme der fristwahrenden Handlung, sprich der Einreichung des Nachweises für die nachträgliche Steuerbefreiung, macht die Beschwerdeführerin gesundheitliche Beeinträchtigungen geltend. Wann dieses Hindernis weggefallen ist, so dass sie die versäumte Rechtshandlung nachholen oder eine Drittperson damit beauftragen konnte, wird von ihr nicht dargelegt. Aufgrund dessen ist fraglich, ob die 30-tägige Frist gemäss Art. 43 Abs. 2 VRPG eingehalten wurde. Diese Frage

kann indes mit Blick auf den Ausgang des Verfahrens bzw. die Prüfung der Fristwiederherstellungsgründe offenbleiben.

4.5 Die Beschwerdeführerin verweist bezüglich ihres Gesundheitszustandes auf drei Arztzeugnisse (Beschwerdebeilagen 11-12): Dem Arztzeugnis vom 28. November 2024, ausgestellt von Dr. med. E. _____, kann entnommen werden, dass die Beschwerdeführerin seit 2015 wegen psychischer Leiden in psychiatrischer Behandlung ist. Sie leide u.a. an einer Aufmerksamkeitsstörung sowie Erledigungsblockaden. Konkret bleibe die private Post monatelang liegen. Im Arztzeugnis vom 10. Dezember 2024 hält Dr. med. F. _____ fest, A. _____ sei aufgrund einer seit längerem bestehenden psychosozialen Belastungssituation nicht in der Lage, ihren persönlichen administrativen Verpflichtungen nachzukommen. Infolgedessen werde Post nicht geöffnet und Rechnungen würden nicht termingerecht beglichen werden. Gemäss Arztzeugnis gleichen Datums, ausgestellt ebenfalls von Dr. med. F. _____, verfüge A. _____ aufgrund einer psychosozialen Belastungssituation zurzeit nicht über die notwendige psychische Belastbarkeit, um den ärztlichen Notfalldienst ausüben zu können. Dieser Umstand bestehe seit dem Antritt der aktuellen Arbeitsstelle im September 2024 und halte bis auf weiteres an.

4.6 Aus den von der Beschwerdeführerin eingereichten Arztzeugnissen geht zwar hervor, dass sie unter psychischen Problemen leidet. Für die Frage der Fristwiederherstellung ist jedoch einzig entscheidend, inwiefern die Beschwerdeführerin im vorliegend interessierenden Zeitraum (ab Erhalt des Erinnerungsschreibens im Juli bis zum Ablauf der 30-tägigen Frist Mitte Oktober 2024), aus gesundheitlichen Gründen dauerhaft nicht in der Lage war, die fristwahrende Handlung vorzunehmen oder eine Drittperson damit zu beauftragen. Darauf geben die drei Arztzeugnisse keine hinreichende Antwort. Alle Zeugnisse datieren von einem späteren Zeitpunkt (Ende November/Anfang Dezember 2024) und äussern sich rückblickend und in allgemeiner Weise zum psychischen Gesundheitszustand der Beschwerdeführerin. Zwar wird darauf hingewiesen, dass die Beschwerdeführerin aufgrund ihrer Erkrankung private Post nicht öffne bzw. liegenlasse. Eine dauerhafte, sich über den gesamten fraglichen Zeitraum erstreckende Handlungsunfähigkeit wird aber nirgends attestiert. Insbesondere erschliesst sich aus den Zeugnissen nicht, dass die Beschwerdeführerin dauerhaft auch nicht in der Lage gewesen wäre, sich bei einer Drittperson Unterstützung zu holen. Im Übrigen weist die Beschwerdeführerin selbst darauf hin, dass ihre Krankheit «wellenförmig» verlaufe und die gesundheitlichen Beeinträchtigungen in ihrer Intensität sowie den Auswirkungen unterschiedlich seien, mithin temporär sowie punktuell auftreten könnten. Folglich darf davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführerin im massgeblichen Zeitraum auch Phasen erlebt hat, in welchen ihre gesundheitlichen Beeinträchtigungen weniger stark ausgeprägt oder gar nicht vorhanden waren. Während einer solchen Phase hätte sie demnach die für die Fristwahrung notwendigen Vorkehren treffen bzw. jemanden damit betrauen können. Die Arztzeugnisse vermögen damit mit Blick auf die strenge rechtliche Praxis (vgl. vorne E. 4.3) eine Fristwiederherstellung gemäss Art. 43 Abs. 2 VRPG nicht zu rechtfertigen.

Im Zusammenhang mit der Frage, ob die Beschwerdeführerin in der Lage gewesen wäre, die fristwahrende Handlung vorzunehmen oder eine Drittperson damit zu beauftragen, ist sodann Folgendes zu be-

rücksichtigen: Die Beschwerdeführerin konnte im September 2024, folglich in demjenigen Monat, als die Stundungsfrist verstrichen ist, eine neue Arbeitsstelle als Hausärztin antreten. Ein neuer Stellenantritt ist bekanntlich mit diversen Verpflichtungen verbunden und beinhaltet in der Regel auch die Vornahme administrativer Handlungen. Nach Erhalt der Verfügung des Grundbuchamts vom 13. November 2024 konnte die Beschwerdeführerin überdies einen Anwalt beauftragen, obwohl sie zu dieser Zeit gemäss den eingereichten Arztzeugnissen nach wie vor unter gesundheitlichen Beeinträchtigungen litt. Auch unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten ist nicht davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin im Zeitraum von ca. Juli bis Mitte Oktober 2024 dauerhaft ausser Stande war, die erforderlichen Nachweise einzuholen und an das Grundbuchamt zu schicken oder zumindest eine Drittperson damit zu beauftragen.

Weiter ist nicht ersichtlich, inwiefern die von der Beschwerdeführerin geschilderten persönlichen Schicksalsschläge sie davon abgehalten hätten, die fristwahrende Handlung vorzunehmen oder eine Drittperson damit zu beauftragen. Die Beschwerdeführerin führt nicht aus, in welcher Weise diese Ereignisse für das Fristversäumnis unmittelbar ursächlich gewesen wären.

4.7 Schliesslich ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin auf die Mitwirkungspflicht gemäss Art. 17a Abs. 1 HStG (vgl. vorne E. 2) sowie die Konsequenzen bei deren Verletzung bereits im Kaufvertrag vom 20. August 2021 in Ziffer 11 Bst. c sowie in der Stundungsverfügung vom 29. Oktober 2021 in Ziffer 4 hingewiesen worden ist. Sodann hat das Grundbuchamt sie auch noch mit Schreiben vom 2. Juli 2024 an die entsprechende Pflicht erinnert. Die Beschwerdeführerin hatte somit ab dem Zeitpunkt des Grundstückserwerbs rund drei Jahre und ab Erhalt des Erinnerungsschreibens des Grundbuchamts über drei Monate Zeit, die für die Fristeinhaltung notwendigen Vorkehren in die Wege zu leiten bzw. eine Drittperson damit zu betrauen. Dass sie dazu trotz ihrer gesundheitlichen Beeinträchtigungen in der Lage gewesen wäre, darf nach dem Gesagten als erstellt erachtet werden. Der Umstand, dass die Beschwerdeführerin im fraglichen Zeitraum nicht anwaltlich vertreten war, spielt im Übrigen keine Rolle bzw. rechtfertigt keine «mildere Beurteilung». Dies erschliesst sich daraus, dass bspw. die Unkenntnis gesetzlicher Vorschriften keinen Wiederherstellungsgrund darstellt (vgl. vorne E. 4.3).

5.

Die DIJ kommt nach dem Erwogenen zum Schluss, dass das Grundbuchamt die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung wegen des zu spät erbrachten Nachweises gemäss Art. 17a Abs. 1 HStG zu Recht verneint hat.

Die Beschwerde erweist sich somit als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegende Beschwerdeführerin 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. 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, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz in der Höhe von pauschal Fr. 2'000.-- werden A. _____ zur Bezahlung auferlegt.

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

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.