

Münstergasse 2  
Postfach  
3000 Bern 8  
Telefon 031 633 76 78  
Telefax 031 634 51 54

2017.JGK.4770  
(bisher 32.13-17.84)

## Beschwerdeentscheid vom 18. Februar 2019

### **Nachträgliche Steuerbefreiung bei selbstgenutztem Wohneigentum**

a *Das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung (Art. 11a Abs. 1 HG) ist bei der Grundbuchanmeldung zu stellen. Ein späteres Gesuch ist nicht möglich, auch wenn die materiellen Voraussetzungen für die Stundung gegeben wären. Die Abweisung eines solchen Gesuchs ist kein überspitzter Formalismus.*



b *Allgemeines zum Unterschied zwischen Veranlagungs- und Steuerbefreiungsverfahren.*

### **Demande d'exonération fiscale a posteriori en cas d'usage personnel du logement par le ou la propriétaire**

a *La demande d'exonération fiscale a posteriori (art. 11a, al. 1 LIMu) doit être déposée lors de la réquisition d'inscription au registre foncier. Il n'est pas possible de faire une demande ultérieure, même si les conditions matérielles d'un sursis sont réunies. Le rejet d'une telle demande ne peut être qualifié de formalisme excessif.*

b *Généralités au sujet de la différence entre la procédure de taxation et la procédure d'exonération fiscale.*

### **Sachverhalt**

#### **A.**

Die Beschwerdeführerin erwarb durch Kaufvertrag vom 26. Oktober 2016 die Grundstücke Gbbl.-Nrn. 1000 sowie 2000 (Einstellhallenplatz) in der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ (Urschrift-Nr. 3000; Eintragung im Grundbuch am 27. Oktober 2016). Ihr Hauptwohnsitz befand sich zu dieser Zeit in der Betriebswohnung des Landwirtschaftsbetriebs ihres am 14. Januar 2015 verstorbenen Ehemanns G.\_\_\_\_\_, in welcher sie eingemietet war. Das entsprechende Grundstück F.\_\_\_\_\_ Gbbl.-Nr. 4000 steht im Eigentum der Erben des Verstorbenen, namentlich der Beschwerdeführerin und ihren beiden Kindern D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_. Im Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks C.\_\_\_\_\_ Gbbl.-Nr. 1000 beabsichtigte die

Beschwerdeführerin nicht, ihren Hauptwohnsitz in der erworbenen Wohnung zu begründen, weshalb sie es unterliess, bei der Eintragung der Handänderung in das Grundbuch ein Gesuch um nachträgliche Befreiung und Stundung der Handänderungssteuer für selbstbewohntes Grundeigentum zu stellen.

Trotz Mediationsversuch verschlechterte sich die Beziehung der Beschwerdeführerin zu ihren Kindern, so dass diese das Mietverhältnis mit der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 20. April 2017 per 31. Juli 2017 unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist auflösten. Dieses Vorgehen wurde vom beigezogenen Mediator am 19. Mai 2017 schriftlich empfohlen. Daraufhin sah sich die Beschwerdeführerin gezwungen, in die erworbene Wohnung in der Gemeinde C. \_\_\_\_\_ zu ziehen.

## **B.**

Am 23. Mai 2017 stellte die Beschwerdeführerin, vertreten durch Notar und Rechtsanwalt B. \_\_\_\_\_, beim Grundbuchamt das Gesuch um Wiederaufnahme des Veranlagungsverfahrens für die Handänderungssteuer im Sinne von Art. 56 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21). Im Einzelnen beantragte sie, die Veranlagungsverfügung der Handänderungssteuer vom 21. November 2016 sei aufzuheben, sie sei nachträglich von der Handänderungssteuer zu befreien, und die Handänderungssteuer sei zu stunden. Im Wesentlichen wurde dieser Antrag damit begründet, dass die Beschwerdeführerin aus nicht vorhersehbaren Gründen das erworbene Grundeigentum als Hauptwohnsitz nutzen müsse und damit die Veranlagungsverfügung vom 21. November 2016 an nachträglicher Fehlerhaftigkeit aufgrund veränderter Umstände leide.

Mit Verfügung vom 27. Juni 2017 wies das Grundbuchamt das Gesuch um Wiederaufnahme des Veranlagungsverfahrens ab. Es begründet den Entscheid im Wesentlichen damit, dass Art. 11a des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer (HG; BSG 215.326.2) vorsehe, dass das Gesuch um Stundung der Handänderungssteuer bei der Grundbuchanmeldung gestellt werden müsse, was nicht geschehen sei. Eine spätere Gesuchstellung sei daher ausgeschlossen.

## **C.**

Gegen die Verfügung des Grundbuchamts reichte die Beschwerdeführerin am 28. Juli 2017 eine als Einsprache bezeichnete Eingabe beim Grundbuchamt ein, mit der Bemerkung, dass die Rechtsmittelbelehrung in der angefochtenen Verfügung, welche die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) als Beschwerdeinstanz vorsehe, falsch sei. Die Eingabe unterscheidet sich inhaltlich nicht vom Wiederaufnahmegesuch, mit Ausnahme einer Stellungnahme zu den Ausführungen des Grundbuchamts.

In der Folge gelangte das Grundbuchamt mit Schreiben vom 28. Juli 2017 an die JGK, um im Rahmen eines Meinungs Austausches gemäss Art. 4 Abs. 2 VRPG die Zuständigkeit zu klären. Mit Verfügung vom 6. September 2017 stellte das instruierende Rechtsamt der JGK fest, dass die Zuständigkeit bei der JGK liege, da die Beschwerdeführerin nicht eine Wiederaufnahme des Veranlagungsverfahrens verlange, sondern – als Voraussetzung für die nachträgliche Steuerbefreiung – um Stundung der Handänderungssteuer ersucht habe.

In seiner Beschwerdevernehmlassung erklärt das Grundbuchamt, es halte an seinen Ausführungen zu Art. 56 VRPG nicht mehr fest. Es argumentiert, dass das Verfahren betreffend Stundung und nachträglicher Steuerbefreiung ein eigenständiges und vom Veranlagungsverfahren unabhängiges Verfahren sei. Daraus folge, dass im Gesuch der Beschwerdeführerin nicht die Wiederaufnahme eines abgeschlossenen

Veranlagungsverfahrens verlangt werde, sondern vielmehr die Einleitung eines neuen Verfahrens um Stundung und nachträgliche Steuerbefreiung, welches mangels der Geltendmachung bei der Grundbuchanmeldung bisher nicht eingeleitet worden sei. Das Grundbuchamt verzichtet ausserdem darauf, auf Art. 56 VRPG betreffende Ausführungen in der Beschwerde einzugehen. Ansonsten vertritt es nach wie vor die Auffassung, dass ein Gesuch um Stundung und nachträgliche Steuerbefreiung bei der Grundbuchanmeldung gestellt werden müsse.

Die Beschwerdeführerin ihrerseits bestätigt in der Replik vom 14. November 2017 die gestellten Rechtsbegehren. Sie führt dazu aus, dass die Steuerveranlagung, die Stundung und die nachträgliche Steuerbefreiung für selbstgenutztes Grundeigentum im selben Verfahren entschieden würden. Sie stellt das Eventualbegehren, das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung der Handänderungssteuer sei zu bewilligen.

Auf die Rechtschriften wird, soweit für den Entscheid notwendig, in den Erwägungen eingegangen.

### **Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zieht in Erwägung:**

#### **1.**

**1.1** Die Bestimmungen über die Stundung und die nachträgliche Steuerbefreiung (Art. 11a, 11b, 17 Abs. 2 sowie Art. 17a und 17b HG) sind am 1. Januar 2015 in Kraft getreten. Im durchgeführten Meinungs Austausch gemäss Art. 4 Abs. 2 VRPG zwischen dem Grundbuchamt und der JGK wurde festgestellt, dass die Veranlagung der Handänderungssteuer gedanklich zu trennen ist von der Stundung der Steuer, die im Falles eines Gesuchs um nachträgliche Steuerbefreiung erfolgt. Das Stundungs- und Steuerbefreiungsverfahren ist sowohl nach dem Wortlaut von Art. 11a und Art. 17 Abs. 2 HG als auch nach seinem Gegenstand ein eigenes, von der erstmaligen Veranlagung getrenntes Verfahren. Dass es sich um zwei unterschiedliche Verfahren handelt, zeigt sich auch daran, dass der Rechtsweg ein anderer ist. Art. 27 Abs. 1 HG sieht für das Veranlagungsverfahren – und nur für dieses – die Einsprache beim Grundbuchamt vor. Gegen Verfügungen betreffend die Stundung oder nachträgliche Steuerbefreiung ist nach der Generalklausel von Art. 26 Abs. 1 HG das VRPG anwendbar. Im 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) wird ausgeführt, dass gegen die Steuerveranlagung – sofern es nicht die Selbstwohnungsfrage betrifft – bereits anfänglich die zur Verfügung stehenden Rechtsmittel – zunächst also die Einsprache – ergriffen werden müssen. Eine spätere Bestreitung der Steuerpflicht und -höhe bei Ablehnung der Steuerbefreiung ist nicht zulässig (Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013, Beilage 17 [nachfolgend Vortrag], Erläuterungen zu Art. 17, S. 6). Unzutreffend ist hingegen der Vortrag insofern, als er festhält, gegen die Abweisung des Gesuchs um Steuerbefreiung nach Art. 17a Abs. 3 HG stehe das Einspracheverfahren offen (Erläuterungen zu Art. 17a Abs. 3, S. 6). Richtig ist vielmehr wie gezeigt, dass gemäss Art. 26 Abs. 1 HG das VRPG anwendbar ist, mithin gegen die Verfügung des Grundbuchamts direkt Beschwerde bei der JGK zu erheben ist. Im vorliegenden Fall verlangte die Beschwerdeführerin beim Grundbuchamt sinngemäss nicht die Wiederaufnahme des Veranlagungsverfahrens, sondern ersuchte um eine nachträgliche Stundung, was das

Grundbuchamt mit der Verfügung vom 27. Juni 2017 abgewiesen hat. Das Rechtsmittelverfahren richtet sich daher nach den Bestimmungen des VRPG.

**1.2** In Anwendung von Art. 62 Abs. 1 VRPG beurteilt die JGK Verfügungen der Grundbuchämter. Die JGK ist damit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 24. Juni 2017 zuständig.

**1.3** Zur Beschwerde befugt ist, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Abänderung oder Aufhebung hat (Art. 65 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführerin ist als Gesuchstellerin und Verfügungsadressatin beschwert und zur Beschwerdeführung befugt.

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

## **2.**

**2.1** Die Beschwerdeführerin stellte am 23. Mai 2017 ein Gesuch um Wiederaufnahme des Veranlagungsverfahrens nach Art. 56 Abs. 1 Satz 2 VRPG wegen nachträglicher Fehlerhaftigkeit der Verfügung. Sie argumentierte, diese Fehlerhaftigkeit ergebe sich aus der Tatsache, dass die Beschwerdeführerin das erworbene Wohneigentum in unvorhergesehener Weise früher als Hauptwohnsitz nutzen müsse als ursprünglich vorgesehen. Damit erfülle sie die Voraussetzungen von Art. 11a Abs. 1 HG und habe Anspruch auf Stundung und nachträgliche Steuerbefreiung.

**2.2** Das Grundbuchamt trat auf das Gesuch ein und wies es ab. Die Abweisung begründete es damit, dass das Stundungsgesuch bei der Grundbuchanmeldung zu stellen sei, wie dies Art. 11a Abs. 1 HG vorsehe. Eine Nachholung sei im Gesetz nicht vorgesehen und daher ausgeschlossen. Die Beschwerdeführerin habe bei der Grundbuchanmeldung auf ein Stundungsgesuch verzichtet, was nicht nachgeholt werden könne, weshalb die Veranlagungsverfügung weder ursprünglich noch nachträglich fehlerhaft sei. Ausserdem habe das Grundbuchamt weder gleichgelagerten Gesuchen stattgegeben noch beabsichtige es, dies zu tun. Dieser Entscheid rechtfertige sich deshalb, weil Steuerpflichtige, die ein entsprechendes Gesuch bei der Grundbuchanmeldung gestellt haben, im Falle einer Abweisung des Steuerbefreiungsgesuchs die Verzugszinsen zahlen müssen. Im Unterschied dazu müssten Gesuchsteller, die ihr Gesuch später einreichen könnten, dieses Risiko nicht tragen.

**2.3** Die Wiederaufnahme nach Art. 56 VRPG setzt zwei Prüfungsschritte voraus. Einerseits sind die formellen Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme und andererseits die materiellen Voraussetzungen zu prüfen. Eine spezialgesetzliche Grundlage für die Wiederaufnahme i.S.v. Art. 56 Abs. 2 VRPG findet sich im Handänderungsgesetz nicht. Es ist somit Art. 56 Abs. 1 VRPG anwendbar. Das Eintreten auf ein Wiederaufnahmegesuch gliedert sich in zwei Schritte, die Eintretensvoraussetzungen im engen und im weiten Sinne. Die Eintretensvoraussetzung i.e.S. setzt ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung der Verfügung voraus, weiter dass das Begehren innert sechzig Tagen gestellt wird (Art. 56 Abs. 3 VRPG) und dass, falls bereits 10 Jahre verstrichen sind, der Grund nach Art. 56 Abs. 1 Bst. a VRPG gegeben ist (Art. 56 Abs. 4 VRPG; MARKUS MÜLLER, Bernische Verwaltungsrechtspflege, 2. Aufl. 2011, S. 127 f.; MERKLI/AESCHLI-MANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 56 N. 7).

**2.4** Wie sich gezeigt hat, handelt es sich beim Veranlagungsverfahren und dem Verfahren auf Stundung und nachträgliche Steuerbefreiung um zwei unterschiedliche Verfahren (vgl.

oben E. 1.1). Die Beschwerdeführerin verlangt eine Wiederaufnahme des Veranlagungsverfahrens, was eine Änderung der Veranlagungsverfügung bedeuten würde. Der wirkliche Wille der Beschwerdeführerin richtet sich aber nicht auf eine Änderung der Veranlagungsverfügung und die Wiederaufnahme des Veranlagungsverfahrens, sondern auf Bewilligung des nachträglich eingereichten Gesuchs um Stundung und auf eine nachträgliche Steuerbefreiung. Eine Wiederaufnahme des Veranlagungsverfahrens würde der Beschwerdeführerin daher keinen Nutzen bringen, weil sie nicht die Bemessungsgrundlage in Frage stellt, sondern eben die Stundung der Steuer verlangt.

Aufgrund des fehlenden schutzwürdigen Interessens an der Änderung der Veranlagungsverfügung hätte das Grundbuchamt daher nicht auf das Wiederaufnahmegesuch eintreten sollen.

Richtigerweise hätte das Grundbuchamt das Gesuch der Beschwerdeführerin um Wiederaufnahme als ein nachträgliches Gesuch um Stundung und Steuerbefreiung behandeln sollen.

### **3.**

**3.1** Es bleibt daher zu prüfen, ob ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung der Handänderungssteuer nachträglich – d.h. nach Abschluss des Grundbuchanmeldungs- und Veranlagungsverfahrens – gestellt werden kann.

**3.2** Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass ihr nachträgliches Gesuch bewilligt werden müsse, da sie die Voraussetzungen von Art. 11b HG nachträglich erfülle. Sie habe völlig unverschuldet und wider Erwarten erst nach der Grundbuchanmeldung Kenntnis davon erlangt, dass sie die Voraussetzungen erfülle. Es stelle überspitzten Formalismus dar, wenn das Grundbuchamt auf der Einhaltung der gesetzlichen Frist beharre.

**3.3** Trotz der Feststellung, dass es sich vorliegend nicht um ein Wiederaufnahmeverfahren nach Art. 56 VRPG handelt, sondern um ein nachträgliches Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung, hält das Grundbuchamt den angefochtenen Entscheid im Ergebnis für richtig. Das Gesuch sei zu Recht abgelehnt worden, da das fragliche Gesuch gemäss klarem Gesetzeswortlaut bei der Grundbuchanmeldung gestellt werden müsse. Das rechtfertige sich insbesondere deshalb, weil eine Benachteiligung von Personen vermieden werde, die das Steuerbefreiungs- und Stundungsgesuch rechtzeitig gestellt hätten und damit das Risiko der Verzugszinsen tragen, falls sie später die Voraussetzungen nicht erfüllen. Zudem sei es eine Frage der Kalkulierbarkeit der Steuereinnahmen, da nachträglich bewilligte Gesuche zu Rückerstattungen und Vergütungszinsleistungen führen könnten. Diesem Argument komme grosse Bedeutung zu, da die Debatte zu den hier in Frage stehenden Bestimmungen schwergewichtig bezüglich fehlender Steuereinnahmen geführt worden sei. Die unterschiedliche Behandlung von Personen, die die materiellen Voraussetzungen von Art. 11b HG erfüllen und das Steuerbefreiungs- und Stundungsgesuch bei der Grundbuchanmeldung gestellt haben und solchen die, trotz erfüllter materieller Voraussetzungen, das Gesuch bei der Grundbuchanmeldung nicht gestellt haben, sei vernünftig und sachgerecht und stelle keinen überspitzten Formalismus dar.

**3.4** Wie das Grundbuchamt richtig vorbringt, ist vorliegend entscheidend, dass nach Art. 11a Abs. 1 HG Gesuche um nachträgliche Befreiung und Stundung der Handänderungssteuer *bei der Grundbuchanmeldung* gestellt werden müssen. Eine Ausnahme von dieser Regel sieht das Gesetz nicht vor.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung stellt nicht jede prozessuale Formstrenge einen überspitzten Formalismus dar. Prozessuale Formen sind unerlässlich, um die ordnungsgemässe Abwicklung des Verfahrens sowie die Durchsetzung des materiellen Recht zu gewährleisten (BGE 134 II 244 E. 2.4.2 S. 248). Überspitzter Formalismus liegt nur vor, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften aufgestellt werden, ohne dass die Strenge sachlich gerechtfertigt wäre, wenn die Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder an Rechtsschriften überspannte Anforderungen stellt und damit dem Bürger den Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt (BGer 4A\_281/2018 vom 12.9.2018, E. 3.2.1; vgl. auch BERNHARD WALDMANN, in Basler Kommentar, 1. Aufl. 2015, Art. 29 BV N. 30 f.).

Gemäss Art. 22 Abs. 1 HG ist die Bezahlung der Handänderungssteuer Voraussetzung für die Eintragung des Geschäfts in das Hauptbuch. Da im Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung noch nicht sicher ist, ob eine Person von der Steuer befreit wird oder nicht, muss die Handänderungssteuer vorerst vollumfänglich veranlagt werden. Anschliessend stundet das Grundbuchamt die Steuer auf den ersten Fr. 800'000.00 und nimmt den Eintrag im Hauptbuch vor (Art. 11a Abs. 3 und 4 HG; vgl. Vortrag, Ziff. 3, S. 4).

Bereits vor der Einführung der Steuerbefreiung für selbstbewohntes Grundeigentum wurde die Handänderungssteuer gemäss Art. 20 HG bei der Grundbuchanmeldung fällig und war gleichzeitig zu entrichten. Dadurch verursachte die Hand-änderungssteuer bei den kantonalen Stellen praktisch keinen Aufwand und galt als sehr effizient. Der Gesetzgeber bringt daher auch explizit zum Ausdruck, dass die Umsetzung der Gesetzesänderung auf dem bisherigen Veranlagungsverfahren aufbauen soll und zu möglichst wenig Mehraufwand führen soll (vgl. Vortrag, Ziff. 6, S. 7).

Für die Dauer der Stundung sieht Art. 17a Abs. 1 HG vor, dass die Erwerberin oder der Erwerber vor Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen hat, dass alle Voraussetzungen von Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden. Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen. Wird die Frist verpasst, fällt die Stundung automatisch dahin (vgl. Vortrag, Erläuterungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Auch diese strikte Handhabung zeigt, dass es notwendig ist, dass nicht nur materiell, sondern auch formell strenge Anforderungen an die nachträgliche Steuerbefreiung gestellt werden müssen. Die Gesetzesänderung führt bereits zu einem Steuerverlust, aber sie soll nicht zusätzlich einen erheblichen Mehraufwand bei den kantonalen Stellen verursachen. Es besteht bei Erfüllung der formellen und materiellen Voraussetzungen zwar ein Anspruch auf Steuerbefreiung, was aber in der Verantwortung der Steuerpflichtigen liegt. Es ist nicht die Aufgabe des Kantons, mit zusätzlichem Aufwand sein Möglichstes zu unternehmen, um den Steuerpflichtigen eine Steuerbefreiung zu garantieren.

**3.5** Dem Grundbuchamt ist auch insofern beizupflichten, als dass es nicht angeht, dass Personen, die das Gesuch rechtzeitig stellen, ein Risiko für Verzugszinsen für den Fall tragen, dass sie die strengen Voraussetzungen von Art. 11b HG nicht erfüllen, während Personen, die das Gesuch nachträglich stellen, ein bedeutend geringeres Risiko tragen würden, respektive sogar der Kanton Bern das Risiko trüge, all jenen die bezahlte Handänderungssteuer mitsamt Zinsen zurückerstatten zu müssen, die aus beliebigen Gründen die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nachträglich erfüllen.

Im vorliegenden Fall liegt kein überspitzter Formalismus vor, indem das nachträgliche Steuerbefreiungs- und Stundungsgesuch wegen Nichteinhaltung einer Frist abgewiesen wurde, selbst wenn die materiellen Voraussetzungen für die Stundung erfüllt wären. Der

Entscheid des Grundbuchamtes ist nach dem Gesagten als sachgerecht und im Sinne des Gesetzgebers zu qualifizieren.

Schliesslich ist dem Grundbuchamt insofern beizupflichten, als dass die im Gesuch und der Beschwerde dargelegten persönlichen Verhältnisse der Beschwerdeführerin, die sie veranlassten, das Gesuch nachträglich zu stellen, ohne Belang sind, da die gesetzliche Regelung die Einreichung von Steuerbefreiungs- und Stundungsgesuchen nur bei der Grundbuchanmeldung vorsieht.

#### **4.**

Wie festgestellt wurde, hätte das Grundbuchamt das Gesuch der Beschwerdeführerin nicht als Wiederaufnahmegesuch behandeln und darauf eintreten sollen, sondern hätte das Gesuch als nachträgliches Stundungsgesuch behandeln sollen.

Das Grundbuchamt ist jedoch in seiner Beschwerdevernehmlassung bereits ausreichend darauf eingegangen, wie ein nachträgliches Steuerbefreiungs- und Stundungsgesuch behandelt worden wäre und dass auch ein solches abgewiesen worden wäre (vgl. oben E. 3.3). Eine Rückweisung an das Grundbuchamt zur Beurteilung des Gesuchs im Lichte eines nachträglichen Stundungsgesuchs würde also zum gleichen Resultat führen, weshalb aus prozessökonomischen Gründen darauf zu verzichten ist.

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

#### **5.**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegende Beschwerdeführerin die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind keine angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 3 VRPG).

### **Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:**

#### **1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **2.**

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion in der Höhe von pauschal Fr. 2'000.00 werden A. \_\_\_\_\_ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

#### **3.**

Parteikosten werden keine gesprochen.