

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

2017.JGK.7104
(bisher 32.13-17.98)

Beschwerdeentscheid vom 30. November 2018

Nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer bei selbstbewohntem Grundeigentum



Veräussert die Erwerberin oder der Erwerber während der vorgeschriebenen Wohndauer einen Teil des von ihr oder ihm erworbenen Grundeigentums, so entfällt die Befreiung von der Handänderungssteuer, die sich auf den veräusserten Teil des Grundstücks bezieht, weil sie oder er diesen nicht mehr als Eigentümerin oder Eigentümer bewohnt. Dies gilt auch, wenn der Käufer eines Grundstücks, das er zu Alleineigentum erworben hat, während der vorgeschriebenen Wohnsitzdauer mit seiner Ehefrau ehevertraglich den Güterstand der allgemeinen Gütergemeinschaft rückwirkend auf den Zeitpunkt der Eheschliessung vereinbart.

Exonération fiscale a posteriori de l'impôt sur les mutations en cas d'usage personnel du logement par le ou la propriétaire

Si la partie acquéreuse aliène durant la période prescrite pour l'occupation de son propre logement une partie de la propriété foncière qu'elle a acquise, la part aliénée de l'immeuble n'est plus exonérée de l'impôt sur les mutations, puisque la partie acquéreuse n'y vit plus en qualité de propriétaire. Le même principe s'applique lorsque l'acheteur d'un immeuble, qu'il a acquis en tant qu'unique propriétaire, opte par contrat de mariage conclu avec son épouse, pendant la période prescrite pour l'occupation du logement, pour le régime de la communauté universelle des biens rétroactivement à la date du mariage.

Sachverhalt

A.

Gestützt auf den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 23. September 2016 erwarb A._____ die Stockwerkeigentumswohnung D._____ 1 (D._____)-GbbL Nr. 1000 samt Autoeinstellplatz D._____ 1 (D._____)-GbbL Nr. 2000 zu Alleineigentum. Mit Gesuch vom 1. Dezember 2016 beantragte A._____ beim zuständigen Grundbuchamt die nachträgliche Steuerbefreiung sowie die Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 20. Dezember 2016 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 11'135.70 und stundete die veranlagte Steuer für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

Am 8. März 2017 schloss A._____ mit seiner Ehefrau C._____ einen öffentlich beurkundeten Ehevertrag, mit welchem die Ehegatten rückwirkend auf den Zeitpunkt der Eheschliessung die allgemeine Gütergemeinschaft als ihren Güterstand vereinbarten. Die beurkundende Notarin B._____ meldete den Ehevertrag gleichentags dem Grundbuchamt.

Mit Verfügung vom 9. März 2017 wies das Grundbuchamt das Gesuch vom 1. Dezember 2016 um nachträgliche Steuerbefreiung teilweise ab, hob die Stundungsverfügung vom 20. Dezember 2016 teilweise auf und legte A._____ die Hälfte der gestundeten Handänderungssteuer zur Bezahlung auf. Die zu bezahlende Handänderungssteuer legte das Grundbuchamt fälschlicherweise auf Fr. 5'580.– statt auf Fr. 5'567.85 (1/2 von Fr. 11'135.70) fest.

B.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 9. März 2017 erhob A._____, vertreten durch Rechtsanwältin und Notarin B._____, gemäss Rechtsmittelbelehrung auf der Verfügung mit Datum vom 4. April 2017 Einsprache beim Grundbuchamt. Er stellte den Antrag, es sei die Verfügung vom 9. März 2017 aufzuheben und es sei der ausserbuchliche Gesamteigentumserwerb durch Frau C._____ bzw. die Eigentumsübertragung durch Herrn A._____ nicht als Aufhebungsgrund für die gewährte Steuerstundung zu qualifizieren.

Im Rahmen eines Meinungsaustausches zwischen dem Grundbuchamt und dem Rechtsamt der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) im Oktober 2017 wurde festgestellt, dass Verfügungen der Grundbuchämter über die nachträgliche Steuerbefreiung nicht mit Einsprache beim Grundbuchamt, sondern mit Beschwerde bei der JGK anfechtbar sind.

Mit Schreiben vom 24. November 2017 informierte das Grundbuchamt Rechtsanwältin B._____ über das korrekte Rechtsmittelverfahren und stellte gleichzeitig in Aussicht, es werde die irrtümliche Festsetzung der zu bezahlenden Handänderungssteuer auf Fr. 5'580.– statt auf Fr. 5'567.85 von Amtes wegen korrigieren. B._____ erklärte mit Schreiben vom 6. Dezember 2017 namens und im Auftrag von A._____, an dem mit der Einsprache vom 4. April 2017 eingeleiteten Verfahren festzuhalten. Das Grundbuchamt leitete die Einsprache am 7. Dezember 2017 zuständigkeitshalber an das Rechtsamt der JGK weiter.

C.

Mit Verfügung vom 11. Dezember 2017 stellte das Rechtsamt der JGK fest, dass die JGK für die Beurteilung der Eingabe von A._____ (nachfolgend: der Beschwerdeführer) vom 4. April 2017 zuständig ist und die Eingabe als Beschwerde behandelt wird.

Das Grundbuchamt beantragt in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 11. Januar 2018, die Beschwerde sei abzuweisen und die angefochtenen Verfügung sei zu bestätigen, wobei eine Reduktion der zu bezahlenden Handänderungssteuer auf Fr. 5'567.85 vorzunehmen sei.

Der Beschwerdeführer hält in seiner Stellungnahme vom 19. Februar 2018 vollumfänglich an der Beschwerde fest.

Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen einzeln eingegangen.

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

1.

1.1 Nach 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 Verwaltungspflege (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 JGK Verfügungen der Grundbuchämter. Die JGK ist damit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 9. März 2017 zuständig.

1.2 Grundsätzlich ist zur Beschwerdeführung 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). Der Beschwerdeführer ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt. Die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Einsprache wird als Beschwerde behandelt. Auf sie ist einzutreten.

2. Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. 4 und 5 HG). Die Steuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der Selbstdекlaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt (Art. 16 und 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 3 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 ist vorliegend die Verfügung des Grundbuchamtes vom 9. März 2017, mit welcher dieses das Gesuch des Beschwerdeführers um nachträgliche Steuerbefreiung in Anwendung von Art. 17a Abs. 3 HG teilweise abwies, die Stundungsverfügung vom 20. Dezember 2016 teilweise aufhob, und

dem Beschwerdeführer die Hälfte der gestundeten Handänderungssteuer zur Bezahlung auflegte. Als Begründung für die teilweise Abweisung der Steuerbefreiung und der teilweisen Aufhebung der Stundung führte das Grundbuchamt den Übergang eines Gesamteigentumsanteils am Wohneigentum des Beschwerdeführers an den Grundstücken D._____ 1 (D._____-)GbbI. Nrn. 1000 und 2000 vor Ablauf zweier Jahre Selbstnutzung auf dessen Ehefrau auf.

3.2 Zwischen den Parteien unbestritten ist, dass mit dem Abschluss des Ehevertrages vom 8. März 2017 ein ausserbuchlicher Eigentumsübergang stattgefunden hat. Mit der Vereinbarung des Güterstandes der allgemeinen Gütergemeinschaft haben die Ehegatten ihr gesamtes bestehendes Vermögen zu Gesamtgut erklärt. Damit hat die Ehefrau des Beschwerdeführers rückwirkend auf den Zeitpunkt der Eheschliessung einen Gesamteigentumsanteil von 50 % an den fraglichen Grundstücken erhalten.

3.3 Der Beschwerdeführer rügt in seiner Beschwerde, das Grundbuchamt habe aus verschiedenen Gründen verkannt, dass der ausserbuchliche Eigentumsübergang nicht zu einer Aufhebung der Stundung führe.

Die Gesamtgutszuweisung aus Ehevertrag sei in Bezug auf die Handänderungssteuer mit dem in einem Todesfall resultierenden Eigentumsübergang aus Universalsukzession, welcher ebenfalls einen ausserbuchlichen Eigentumsübergang darstelle, gleichzusetzen. Laut den Merkblättern und Fällen der Grundbuchämter erfolge im Falle des Todes eines mit einer gestundeten Steuer belasteten Eigentümers während der zweijährigen Stundungsdauer kein Nachbezug der Steuer, wenn die Erben die Voraussetzungen des persönlichen Selbstbewohnens bis zum Ablauf der Stundungsfrist erfüllen. Es sei nicht ersichtlich, warum die in ihren zivilrechtlichen Rechtsfolgen identischen Fälle steuerrechtlich unterschiedlich behandelt werden sollen.

In der Weisung vom 11. Februar 2015 der Grundbuchämter des Kantons Bern sei im Weiteren festgehalten, dass bei einem Zuerwerb eines Mit- oder Gesamteigentumsanteils und unverändertem Wohnsitz eine fortdauernde Steuerstundung für den neu erworbenen Teil gewährt werde. Auch ein Abgang von Eigentum an eine Person, welche die Voraussetzungen der Steuerstundung erfülle, sei mithin kein Auslöser für den Bezug der Handänderungssteuer.

Der Beschwerdeführer macht geltend, seine Ehefrau und er würden die Wohnung seit Dezember 2016 gemeinsam, persönlich und ununterbrochen bewohnen und die Voraussetzungen des selbstbewohnten Hauptwohnsitzes erfüllen. Ein Nachbezug bleibe gemäss den Weisungen der Grundbuchämter aus, wenn das durch einen ausserbuchlichen Eigentumsübergang eintretende Steuersubjekt ebenfalls bis zum Ablauf der verfügbaren Stundungsfrist die Voraussetzungen des Selbstbewohnens erfülle, was hier gegeben sei.

3.4 Das Grundbuchamt hält dem Beschwerdeführer im Wesentlichen entgegen, die Steuerbefreiung begnüge sich nicht mit Wohnnutzung, sondern verlange Wohneigentum während den zwei Jahren Selbstbewohnung. Im Vortrag vom 4. März 2013 der Kommission des Grossen Rates zur Änderung des Gesetzes über die Handänderungssteuer werde zu Art. 11b HG festgehalten, veräussere der Erwerber vor den zwei Jahren Selbstbewohnung sein Eigentum, werde die Handänderungssteuer fällig. Ziffer 2.6 der Weisung der Geschäftsleitung der Grundbuchämter vom 8. Juli 2014 lasse sich entnehmen, dass ein Stundungswiderruf und ein Steuernachbezug erfolge, wenn die steuerpflichtige Person die Bedingungen zur Steuerbefreiung nicht mehr erfülle, was beispielsweise bei der Ehescheidung für den Anteil des veräussernden Ehegatten gelte, sofern der andere das Objekt übernehme und die Bedingungen für die Steuerbefreiung erfülle. Das Grundbuchamt hält dafür, es seien keine Gründe ersichtlich, weshalb das Gleiche für den Eigentumsübergang aufgrund Gütergemeinschaft nicht gelten solle, handle es sich doch in beiden Fällen um Auflösung von Güterständen unter Lebenden.

3.5 Das im vorliegenden Verfahren zu beurteilende Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung betrifft den Erwerb der Grundstücke D._____ 1 (D._____)-GbbL. Nrn. 1000 und 2000 durch den Beschwerdeführer zu Alleineigentum. Für diese Handänderung wurde die Steuer veranlagt und für die Dauer von drei Jahren gestundet. Steuerpflichtige Person ist der Beschwerdeführer. Beim späteren Erwerb des Gesamteigentumsanteils von 50 % durch die Ehefrau des Beschwerdeführers handelt es sich um eine neue Handänderung und somit um ein neues handänderungssteuerrelevantes Rechtsgeschäft. Steuerpflichtig für die dafür veranlagte Handänderungssteuer ist die Ehefrau als Rechtserwerberin. Diese beiden handänderungssteuerrelevanten Rechtsgeschäfte mit jeweils anderen Steuersubjekten sind auseinanderzuhalten. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist einzig zu prüfen, welche Auswirkungen die Teilveräusserung des Wohneigentums auf die gestundete Handänderungssteuer aus dem ursprünglichen Grundstückserwerb durch den Beschwerdeführer zu Alleineigentum hat.

3.6 Dem Grundbuchamt ist beizupflichten, dass die Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG während der zweijährigen ununterbrochenen, persönlichen und ausschliesslichen Nutzung des Grundstücks zum Wohnzweck das Eigentum des Erwerbers am Grundstück voraussetzt. Das ergibt sich nicht nur aus dem Wortlaut der Bestimmung, sondern auch aus dem Vortrag der Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 für die Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer» zur Änderung des Gesetzes betreffend die Handänderungssteuer (Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013/3, Beilage 17), welcher unmissverständlich festhält, dass der Erwerber das ganze Grundstück «als Wohneigentum» selbst nutzen muss. Bei einer Ver-

äusserung des Grundstücks, für welches die Stundung der Handänderungssteuer im Hinblick auf eine nachträgliche Steuerbefreiung wegen selbstgenutzten Wohneigentum gewährt wurde, ist die gestundete Steuer nachzubeziehen (vgl. Erläuterungen zu Art. 11b Abs. 1, S. 5). Entsprechend sind Teilveräusserungen durch anteiligen Nachbezug gleich zu behandeln. Auch dem Merkblatt der Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern vom 9. Februar 2016 kann entnommen werden, dass die steuerpflichtige Person das Grundstück ab Bezug ununterbrochen während zwei Jahren als Eigentümerin zum Wohnzweck genutzt haben muss (vgl. Ziff. 3.2).

Mit Abschluss des Ehevertrags hat der Beschwerdeführer vor Ablauf der zweijährigen Nutzungsfrist gemäss Art. 11b Abs. 1 HG 50 % seines Wohneigentums seiner Ehegattin übertragen. Der Beschwerdeführer kann die Voraussetzungen für die Befreiung von der auf den veräusserten Eigentumsanteil entfallenden Steuer somit nicht mehr erfüllen, weshalb diese nachbezogen werden muss. Dabei ist es unerheblich, ob er die weiteren Voraussetzungen für die Befreiung erfüllt.

3.7 Der Umstand, dass die Ehegatten das Wohnobjekt seit Wohnsitznahme gemeinsam bewohnen, ändert an diesem Ergebnis nichts. Hätten die Ehegatten die Grundstücke von Anfang an zu Gesamteigentum erworben, hätten beide Ehegatten von der maximal befreiten Summe von Fr. 800'000.– für ihren jeweiligen Anteil Steuerfreiheit beantragen können, wobei der Wert proportional zu den jeweils erworbenen Gesamteigentumsquote von der Gegenleistung für den Grundstückserwerb berechnet worden wäre (vgl. Weisung der Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern vom 8. Juli 2014, Ziff. 2.3). Der Beschwerdeführer hätte in diesem Fall nur für die Hälfte der Gegenleistung für die Grundstücke Steuerbefreiung beantragen können und seine Ehefrau für die andere Hälfte. Auch vorliegend hatte die Ehegattin die Möglichkeit, für ihren im Nachhinein erworbenen Anteil die nachträgliche Steuerbefreiung mit Steuerstundung zu beantragen. Nach Art. 12 Abs. 1 Bst. d HG ist sie allerdings ohnehin von der Steuerpflicht befreit. Wie das Grundbuchamt in ihrer Beschwerdevernehmung zu Recht ausführt, kann für einen Anteil am Wohneigentum gleichzeitig nur eine Steuerbefreiung mit Steuerstundung beansprucht werden und alle anderen hängigen Steuerbefreiungsgesuche müssen ganz oder teilweise abgewiesen werden.

3.8 Weder aus dem Vergleich mit dem Eigentumsübergang bei Erbgang noch aus dem Vergleich mit dem Zuerwerb eines Mit- oder Gesamteigentumsanteils kann der Beschwerdeführer etwas zu seinen Gunsten ableiten.

Die Praxis der Grundbuchämter zur Besteuerung des Zuerwerbs eines Mit- oder Gesamteigentumsanteil hält nämlich nur fest, dass ein Mit- bzw. Gesamteigen-

tümer an einem Objekt, in welchem er bereits seinen Hauptwohnsitz hat, für den Erwerb eines zusätzlichen Mit- oder Gesamteigentumsanteils die nachträgliche Steuerbefreiung beanspruchen kann, wenn er die übrigen Voraussetzungen erfüllt. Sie äussert sich hingegen nicht zum Schicksal der dem jetzigen Veräusserer für den ursprünglichen Erwerb des betreffenden Mit- oder Gesamteigentumsanteils gestundeten Handänderungssteuer. Diese muss korrekterweise nachbezogen werden, da der Veräusserer die Voraussetzungen für die Befreiung nicht mehr (vollständig) erfüllt.

Auch der im Todesfall resultierende Eigentumsübergang aus Universalsukzession ist mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers handelt es sich beim Eigentumsübergang aus Ehevertrag und beim Eigentumsübergang aus Universalsukzession nicht um in zivilrechtlichen Rechtsfolgen identische Fälle. Die Erben treten als Gesamtrechtsnachfolger vollumfänglich mit allen Rechten und Pflichten als Einheit in die Rechtsstellung des Erblassers ein (Universalsukzession). Beim vorliegend zu beurteilenden Eigentumsübergang aus Ehevertrag handelt es sich hingegen um eine Einzelrechtsnachfolge (Singularsukzession), bei der die Ehegattin nur in Bezug auf die übertragenen Eigentumsrechte in die Rechtsstellung des Beschwerdeführers eingetreten ist. Diesbezüglich ist zu bemerken, dass Steuerschulden des Erblassers, selbst wenn sie zum Todeszeitpunkt bereits rechtskräftig festgesetzt und vollstreckbar sind, nicht aufgrund der zivilrechtlicher Universalsukzession gemäss Art. 560 ZGB auf die Erben übergehen; vielmehr beruht eine Steuersukzession auf entsprechenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen des Bundes oder der Kantone (BGE 102 Ia 483 E. 6b/dd; IVO SCHWANDER, in Basler Kommentar, 5. Auflage 2015, N. 8 zu Art. 560). Soweit keine Regelung besteht, kommt allenfalls eine analoge Anwendung von Art. 560 Abs. 2 ZGB in Frage, jedoch nur soweit nicht öffentlich-rechtliche Grundsätze wie das Legalitätsprinzip dem entgegenstehen (HANS MICHAEL RIEMER, Vererblichkeit und Unvererblichkeit von Rechten und Pflichten im Privatrecht und im öffentlichen Recht, in recht 2006, S. 31). Die Frage, ob im Bereich der Handänderungssteuer des Kantons Bern mangels einer entsprechenden Regelung im Gesetz betreffend die Handänderungssteuer eine analoge Anwendung von Art. 560 ZGB zulässig ist, gilt es vorliegend nicht zu beurteilen, da mangels Vergleichbarkeit ohnehin keine Grundlage für die Übertragung der dem Beschwerdeführer gewährten Steuerstundung auf die Ehegattin besteht.

Allerdings hilft auch der Hinweis des Grundbuchamtes nicht weiter, wonach bei einer Ehescheidung ein Stundungswiderruf und Steuernachbezug für den Anteil des veräussernden und ausziehenden Ehegatten erfolge, sofern der andere das Objekt übernehme und die Bedingungen für die Steuerbefreiung erfülle. Auch dieser Fall ist nicht mit dem vorliegenden vergleichbar.

3.9 In seiner Stellungnahme vom 19. Februar 2018 argumentiert der Beschwerdeführer, da sich mit dem Abschluss des Ehevertrags das Alleineigentum lediglich in Gesamteigentum umwandle, sei er nach wie vor an der gesamten Liegenschaft berechtigt. Es finde mithin kein Abgang von selbstständig veräusserbaren Bruchteilen statt, so wie es bei Miteigentum der Fall sei.

Dem ist entgegenzuhalten, dass Gesamteigentum gemäss Art. 10 Abs. 1 HG zur Berechnung der Steuer wie Miteigentum behandelt wird. Das Argument des Beschwerdeführers geht somit ins Leere.

3.10 Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde ferner vor, auch ohne die Anmeldung des Ehevertrages beim Grundbuchamt hätte seine Ehefrau Grundeigentum erworben. Hätten die Ehegatten auf die Vertragsanmeldung verzichtet, wie dies in der Praxis regelmässig getan werde, dann hätte das Grundbuchamt von diesem Eigentumserwerb gar keine Kenntnis erhalten. Es wäre ein Verstoß gegen die Absichten des Gesetzgebers und der Rechtsgleichheit, wenn ein Vertrag handänderungssteuermässig unterschiedlich behandelt würde, je nachdem ob dieser beim Grundbuchamt angemeldet werde oder nicht.

Das Grundbuchamt verweist diesbezüglich zu Recht auf die Meldepflicht nach Art. 18 Abs. 1 HG. Gemäss dieser Bestimmung hat in Fällen, in denen kein Grundbucheintrag erfolgt – wie vorliegend beim ausserbuchlichen Eigentumsübergang gestützt auf Ehevertrag –, die oder der Pflichtige innert 30 Tagen seit dem Erwerb dem zuständigen Grundbuchamt den Steuertatbestand zu melden und die nötigen Ausweise vorzulegen. Das Grundbuchamt hält dem Beschwerdeführer zudem entgegen, da der Ehevertrag angemeldet worden sei, erübrige es sich zu prüfen, ob die Nichtmeldung die Meldepflicht verletzt hätte. Im Übrigen liege ein hängiges Gesuch des Beschwerdeführers um nachträgliche Steuerbefreiung mit Steuerstundung für den Alleinerwerb eines Wohnobjekts vor, so dass der Beschwerdeführer gemäss Art. 17a Abs. 1 HG spätestens bis zum Ablauf der Stundungsfrist den Nachweis zu erbringen habe, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt seien. Dem Grundbuchamt ist in diesem Punkt vollumfänglich beizupflichten.

3.11 Der Beschwerdeführer macht schliesslich eine ungleiche Behandlung der Handänderungssteuer und der Grundstückgewinnsteuer geltend. Aus Art. 134 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11) fliesse die Privilegierung betreffend Grundstückgewinnsteuer bei Handänderungen unter Ehegatten. Die Steuer werde aufgeschoben und die Besitzesdauer nicht unterbrochen. Es könne deshalb nicht sein, dass im Bereich der Steuern ein gleichartiger Sachverhalt unterschiedlich behandelt werde.

Das Grundbuchamt hält dem entgegen, keine Bestimmung des Gesetzes betreffend die Handänderungssteuer habe Ähnlichkeit mit Art. 134 StG. Sollte eine

allfällige Ungleichbehandlung von gegebenenfalls ähnlichen Steuersachverhalten bei der Handänderungssteuer und der Grundstückgewinnsteuer als stossend empfunden werden, sei es am Gesetzgeber und nicht am Grundbuchamt, Abhilfe zu schaffen.

Grundsätzlich werden bei der Grundstückgewinnsteuer als Individualsteuer Rechtsgeschäfte unter Ehegatten wie Rechtsgeschäfte mit Dritten beurteilt. Sie stellen gewöhnliche Veräusserungshandlungen dar, welche die Steuerpflicht auslösen. Aus diesem Grund wurde in Art. 134 StG ein ausdrücklicher Steueraufschubtatbestand festgelegt (MARKUS LANGENEGGER, in Leuch/Kästli/Langenegger [Hrsg.], Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Band 2, 2011, Art. 134 N. 52). Bei der Handänderungssteuer gilt ebenfalls der Grundsatz der Individualbesteuerung, weshalb auch hier Veräusserungen unter Ehegatten als Veräusserungen an ein anderes Steuersubjekt zu beurteilen sind. Mit Art. 12 Abs. 1 Bst. d HG wurde ein Ausnahmetatbestand für Ehegatten geschaffen. Dieser umfasst jedoch nur den Erwerb durch einen Ehegatten, nicht aber die Veräusserung an einen Ehegatten. Eine Ausnahme vom Grundsatz des Nachbezug einer gestundeten Steuer bei Veräusserung innerhalb der Stundungsfrist an ein anderes Steuersubjekt ist im Gesetz betreffend die Handänderungssteuer nicht vorgesehen.

3.12 Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer 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.– werden A._____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.