

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

2018.JGK.2189
(bisher 32.13-18.21)

Beschwerdeentscheid vom 13. Dezember 2018

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum



- a Vermietet die Erwerberin oder der Erwerber während der nach Art. 11b Abs. 1 HG vorgeschriebenen Wohndauer einen Teil des von ihr oder ihm erworbenen Grundeigentums, so entfällt die Befreiung von der Handänderungssteuer, weil sie oder er als Eigentümerin oder Eigentümer das Grundeigentum nicht ausschliesslich selbst bewohnt (E. 3).

Impôt sur les mutations: logement destiné à l'usage personnel du ou de la propriétaire

- a Lorsque la propriété acquise est louée en partie ou dans son intégralité au cours du délai prescrit par l'article 11b, alinéa 1 LIMu, l'exonération de l'impôt sur les mutations devient caduque puisque l'immeuble n'a pas servi de domicile personnel (seulement) au propriétaire ou à la propriétaire (c. 3).

Sachverhalt

A.

Gestützt auf den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 18. Mai 2015 erwarben A._____ und B._____ das Grundstück C._____-Gbbl. Nr. 1000 zu je ½ Miteigentum. Mit Datum vom 10. Juli 2015 stellten A._____ und B._____ beim zuständigen Grundbuchamt ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 21. Juli 2015 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 13'293.45 und stundete die Steuer für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs. Für die gestundete Handände-

rungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

Am 15. Februar 2018 reichten A._____ und B._____ dem Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums im Hinblick auf die beantragte nachträgliche Befreiung von der gestundete Handänderungssteuer sowie die Hauptwohnsitzbestätigungen der Einwohnergemeinde C._____ ein. Auf Rückfrage des Grundbuchamtes hin teilten sie diesem mit Schreiben vom 8. März 2018 mit, im Dachgeschoss des von ihnen seit Bezug im Dezember 2015 ununterbrochen und persönlich genutzten Hauses befinde sich eine separate Wohnung, welche sie seit dem 15. Juni 2016 an Dritte vermieten.

Mit Verfügung vom 13. März 2018 wies das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung vom 10. Juli 2015 ab, hob die Stundungsverfügung vom 21. Juli 2015 auf und legte A._____ und B._____ die gestundete Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren zur Bezahlung auf.

B.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 13. März 2018 erheben A._____ und B._____ (nachfolgend: die Beschwerdeführenden) mit Datum vom 3. April 2018 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK).

Das Grundbuchamt beantragt in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 13. April 2018 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge und die Bestätigung der angefochtenen Verfügung.

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 13. März 2018 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). Die Beschwerdeführenden sind durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde 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 Selbstdeklaration 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 13. März 2018, mit welcher das Grundbuchamt das Gesuch der Beschwerdefüh-

renden um nachträglichen Steuerbefreiung mit der Begründung abwies, die Voraussetzungen von Art. 11b Abs. 1 HG seien nicht erfüllt.

Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde vom 3. April 2018 vor, das gemeinsam erworbene Grundstück diene ihnen als Hauptwohnsitz im Sinne von Art. 11b Abs. 1 HG, da sie keinen anderen Wohnsitz hätten und keine Zweit- oder Ferienwohnung besässen. Ihren Wohnsitz hätten sie seit Bezug im Dezember 2015, also während mindestens zweier Jahre ununterbrochen und persönlich genutzt. Ohne Unterbruch hätten sie mit ihrer Tochter zwei der drei Stockwerke persönlich genutzt. In welchem Zeitraum sie die Wohnung unter dem Dach vermietet hätten, hätten sie dem Grundbuchamt in ihrem Schreiben vom 8. März 2018 dargelegt. Die Liegenschaft würden sie ausschliesslich zum Wohnzweck nutzen. Es sei keine andere Nutzung als die des Bewohnens erfolgt. Die Voraussetzungen von Art. 11b Abs. 1 HG seien deshalb erfüllt.

Die Beschwerdeführenden sind im Weiteren der Auffassung, die Interpretation des Grundbuchamtes, wonach es auf dem Grundstück keine andere Nutzungen, z.B. keine durch Dritte bewohnte Miet- oder Einliegerwohnung geben dürfe, weiche vom Wortlaut von Art. 11b Abs. 1 HG ab. Diese Bestimmung schliesse mit der zwingenden Voraussetzung «Wohnzweck» jede andere Nutzung als die des Bewohnens aus. Der Gesetzgeber habe mit dieser Formulierung kommerziell genutzte Liegenschaften, Geschäftshäuser, Betriebe und dergleichen ausgeschlossen, nicht aber Miet- oder Einliegerwohnungen. Der Formulierung «ausschliesslich zum Wohnzweck zu nutzen» könne die Voraussetzung einer dauernden Selbstnutzung alleine durch die Eigentümerschaft nicht entnommen werden.

Absicht und politischer Wille des Gesetzgebers sei die steuerliche Entlastung von Bürgern und Familien des Mittelstandes beim Erwerb einer Liegenschaft gewesen. Für diese sei ein Eigenheim oftmals nur dank einer an Dritte vermieteten Einliegerwohnung finanziell tragbar.

3.2 Das Grundbuchamt hält den Beschwerdeführenden entgegen, eine nachträgliche Steuerbefreiung nach Art. 11b Abs. 1 HG sei nur möglich, wenn das Grundstück ausschliesslich als Hauptwohnsitz der um Steuerbefreiung nachsuchenden Personen und derjenigen, welche mit ihnen in einem Haushalt leben, genutzt werde, also insbesondere keine sachenrechtlich nicht ausgeschiedenen Miet- oder Einliegerwohnungen an Dritte vermietet seien. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführenden schliesse die Nutzung zu Wohnzwecken sehr wohl die Nutzung als Miet- oder Einliegerwohnungen aus. Die Vermietung sei aus Sicht des Eigentümers kein Wohnzweck, sondern ein kommerzieller Zweck. Das Grundbuchamt verweist dabei auf den 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 HG.

Das Grundbuchamt führt weiter aus, mit dieser Regelung werde die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums nach Art. 24 Abs. 3 der Verfassung des Kantons Bern (KV; BSG 101.1) angestrebt. Die Gewährung der Steuerbefreiung bei teilweise fremdgenutztem Grundeigentum würde diesem Ziel zuwiderlaufen. Die steuerliche Privilegierung der Anschaffung von (teilweisen) Renditeimmobilien entspräche nicht der Intention des Gesetzgebers. Beim Erwerb von Grundstücken mit mehreren Wohneinheiten habe der Gesetzgeber eine (teilweise) Steuerbefreiung nur zulassen wollen, wenn eine sachenrechtliche Aufteilung vorgenommen werde. Auf diese Weise werde sichergestellt, dass nur die effektiv selbst genutzten Grundstücke (Stockwerk- oder Miteigentumsanteile mit entsprechender Nutzungs- und Verwaltungsordnung) von der Steuerbefreiung profitieren, diese also zielgenau eingesetzt werde, wobei die entsprechende Aufteilung durch die Bildung von Stockwerk- oder Miteigentum die erforderliche Klarheit, Erkennbarkeit und Dauerhaftigkeit aufweise.

3.3 Der Sinngehalt einer Norm ist durch Auslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung ist der Wortlaut. Vom Wortlaut kann abgewichen werden, wenn aufgrund der weiteren Auslegungselemente triftige Gründe für die Annahme bestehen, dass er nicht den wahren Sinn der Vorschrift wiedergibt (zur Auslegungsmethodik statt vieler BVR 2013 S. 151 E. 3.3, 2013 S. 173 E. 4.3, 2012 S. 401 E. 3.3, 2011 S. 183 E. 4.3.1 je mit Hinweisen).

Der Wortlaut von Art. 11b Abs. 1 HG lautet wie folgt: *«Die gestundete Steuer gemäss Artikel 11a Absatz 1 wird nicht erhoben, wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient. Ein Hauptwohnsitz ist von der Erwerberin oder vom Erwerber während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck zu nutzen»*. Der Wortlaut verlangt also, dass der Hauptwohnsitz *von der Erwerberin bzw. vom Erwerber* ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck zu nutzen ist.

Zu Recht verweist das Grundbuchamt in diesem Zusammenhang auf den 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). Diesem sind folgende Ausführungen zu Art. 11b Abs. 1 HG zu entnehmen (S. 5): *«Der Erwerber muss das ganze Grundstück als Wohneigentum selbst nutzen. Das bedeutet, dass der Erwerb eines Mehrfamilienhauses, in dem der Erwerber bloss eine oder mehrere Wohnungen selbst bewohnt, nicht steuerbefreit ist. Dasselbe gilt, wenn ein Wohn- und Geschäftshaus erworben wird. Wohnt der Erwerber darin und vermietet er Teile desselben (Geschäfts- und/oder Wohnräume), liegt keine vollumfängliche Selbstbewohnung vor. [...] Die Steuerbefreiung gilt ausschliesslich für selbst*

bewohntes Wohneigentum, nicht aber dann, wenn auf demselben Grundstück Geschäftsräume mitbenutzt werden oder andere Personen (auch Angehörige) in einer anderen Wohneinheit wohnen. Anders ist in diesen Fällen bloss zu entscheiden, wenn vor dem fraglichen Eigentumsübergang auf dem fraglichen Grundstück Stockwerkeigentum begründet wurde und der Erwerber eine solche Einheit vollständig selbst bewohnt».

Der Sinn und Zweck der Bestimmung ist die Förderung des selbstbewohnten Wohneigentums. Die nachträgliche Steuerbefreiung soll nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers nur denjenigen Erwerberinnen und Erwerbern gewährt werden, die das erworbene Grundstück vollumfänglich selbst bewohnen – oder aber eine sachenrechtliche Aufteilung durch die Bildung von Stockwerk- oder Miteigentum vornehmen und eine solche Einheit vollständig selbst bewohnen.

3.4 Nach den zitierten Materialien ist offensichtlich, dass die Ansicht der Beschwerdeführenden, wonach trotz der Vermietung eines Teils des Grundstückes Art. 11b Abs. 1 HG anwendbar bleibt, nicht zutrifft. Vielmehr ist dem Grundbuchamt beizustimmen, dass es sich bei der Vermietung um einen kommerziellen Zweck handelt und die Liegenschaft damit nicht ausschliesslich Wohnzwecken im Sinne dieser Bestimmung dient.

Da die Beschwerdeführenden nicht das ganze Grundstück während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt haben, sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung vorliegend nicht erfüllt. Dass das Grundbuchamt das Gesuch der Beschwerdeführenden um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und die Stundung aufgehoben hat, ist somit nicht zu beanstanden (vgl. Art. 17a Abs. 3 HG).

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

4. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden 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. _____ und B. _____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.