

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

2018.JGK.5658

Beschwerdeentscheid vom 5. August 2019

Ausschliessliche Selbstbewohnung (Art. 11b Abs. 1 HG)

- a *Die Voraussetzung von Art. 11b Abs. 1 HG der Selbstbewohnung ist nicht erfüllt, wenn der Erwerber oder die Erwerberin eines Mehrfamilienhauses in diesem bloss eine oder mehrere Wohnungen selbst bewohnt, während andere Personen (auch Angehörige) in den anderen Wohneinheiten wohnen, ohne dass ein gemeinsamer Haushalt geführt wird.*



Usage exclusivement personnel du logement (art. 11b, al. 1 LIMu)

- a *La condition de l'usage personnel au sens de l'article 11b, alinéa 1 LIMu n'est pas remplie lorsque l'acquéreur ou l'acquéreuse d'un immeuble à plusieurs logements n'en occupe qu'une partie et que le reste des appartements est habité par des personnes avec lesquelles il ou elle ne fait pas ménage commun (même s'il s'agit de membres de la famille).*

Sachverhalt

A.

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 16. Juli 2015 erwarb A. _____ von ihrem Bruder C. _____ einen Miteigentumsanteil von $\frac{1}{4}$ am Grundstück D. _____ Gbbl.-Nr. 1000 und erhöhte damit ihren Miteigentumsanteil auf $\frac{1}{2}$. Gleichzeitig mit der Grundbuchanmeldung beim Grundbuchamt B. _____ (nachfolgend: das Grundbuchamt) vom 22. Juli 2015 stellte A. _____ ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 3. August 2015 veranlagte

das Grundbuchamt die Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 2'835.– und stundete diese für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückerwerbs.

Am 10. August 2018 reichte A. _____ dem Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums in Hinblick auf die beantragte nachträgliche Steuerbefreiung von der gestundeten Handänderungssteuer sowie die Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde E. _____ ein.

Auf Rückfrage des Grundbuchamtes hin teilte A. _____ dem Grundbuchamt mit E-Mail vom 3. September 2018 mit, im Gebäude auf dem Grundstück D. _____ Gbbl.-Nr. 1000 würden nebst ihr auch ihr Ehemann mit den gemeinsamen Kindern, ihre Eltern und ihre beiden Brüder wohnen. Gleichentags erkundigte sich das Grundbuchamt per E-Mail nach den Wohnverhältnissen und der Raumaufteilung des Gebäudes. Mit E-Mail vom 4. September 2018 reichte A. _____ dem Grundbuchamt die Pläne des Gebäudes mit der genauen Zimmeraufteilung ein.

Mit Verfügung vom 12. September 2018 wies das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung vom 22. Juli 2015 ab, hob die Stundungsverfügung vom 3. August 2015 auf und legte A. _____ die gestundete Handänderungssteuer von Fr. 2'835.– samt Zins und Gebühren zur Bezahlung auf. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, die Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung seien nicht erfüllt, da A. _____ das Grundstück nicht ausschliesslich selber nutze.

B.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 12. September 2018 erhebt A. _____ (nachfolgend: die Beschwerdeführerin) mit Datum vom 19. September 2018 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK) und beantragt die Aufhebung der Verfügung des Grundbuchamtes vom 12. September 2018 und die Gewährung der nachträglichen Steuerbefreiung.

Das Grundbuchamt beantragt in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 2. Oktober 2018 die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge und die Bestätigung der angefochtenen Verfügung.

Die Beschwerdeführerin hat sich innert der vom instruierenden Rechtsamt der JGK mit Verfügung vom 4. Oktober 2018 angesetzten Frist nicht zur Beschwerdevernehmlassung des Grundbuchamtes vernehmen lassen.

Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen näher 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 – soweit das HG nichts Abweichendes bestimmt – nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (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 B. _____ vom 12. September 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 und Änderung hat (Art. 65 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführerin hat am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen, ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt.

Auf die 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. Art. 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 nachträgliche Steuerbefreiung stellen, wenn sie oder er das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will. Erscheint das Gesuch nicht von vornherein als 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). In begründeten Ausnahmefällen können diese Fristen durch das Grundbuchamt erstreckt werden (Art. 11b Abs. 2 HG).

Die Erwerberin oder der Erwerber hat gegenüber dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung 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 12. September 2018, mit welcher das Grundbuchamt das Gesuch der Beschwerdeführerin um nachträgliche Steuerbefreiung abwies. Als Begründung führte das Grundbuchamt aus, die Voraussetzungen von Art. 11b Abs. 1 HG seien nicht erfüllt, da das Grundstück nicht ausschliesslich durch die Beschwerdeführerin genutzt würde. Gemäss den Einträgen im Einwohnermelderegister GERES werde ein Teil des Grundstücks, der eine eigene Wohneinheit bilde, durch andere Personen genutzt. Auf den dem Grundbuchamt eingereichten Plänen sei zudem ersichtlich, dass jedes Stockwerk über eine eigene Küche sowie ein eigenes Badezimmer/WC verfüge und die Stockwerke zum Treppenhaus hin abgeschlossen seien. Insofern könne sogar von drei eigenständigen Wohneinheiten ausgegangen werden. Demnach müsse das Vorliegen eines gemeinsamen Haushalts aller im Gebäude wohnhaften Personen verneint und folglich das Erfordernis der ausschliesslichen Selbstnutzung als nicht erfüllt betrachtet werden.

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde vom 19. September 2018 geltend, das betreffende Grundstück habe sich bis Ende August 2018 im Umbau befunden. Die beiden Küchen im ersten und zweiten Obergeschoss seien immer noch nicht betriebsbereit und die jeweiligen Schlafzimmer würden erst seit September 2018 zum Schlafen benutzt. Die eingereichten Pläne würden noch nicht den aktuellen Gegebenheiten entsprechen und liessen zu diesem Zeitpunkt keine Rückschlüsse auf die effektiven Wohnverhältnisse zu. Es würden keine getrennten Haushalte, sondern nur ein Mehrgenerationenhaushalt im Erdgeschoss geführt. Der Beschwerde fügt die Beschwerdeführerin die Einladung zur Durchführung eines Augenscheins an.

3.2 In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 2. Oktober 2018 hält das Grundbuchamt der Beschwerdeführerin entgegen, das Gebäude weise den Daten aus dem Einwohnerregister GERES zufolge zwei getrennte Wohnungen mit je eigenem eidgenössischen Wohnungsidentifikator (EWID) auf. Ein EWID werde

nur selbständigen Wohnungen zugeteilt (Art. 8 Abs. 3 und Art. 2 Bst. c der Verordnung vom 9. Juni 2017 über das eidgenössische Gebäude und Wohnungsregister [VGWR; SR 431.841] i.V.m. Art. 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen [ZWG; SR 702]). Die Zuteilung basiere auf amtlichen Daten der Baukontrolle und damit auf einer zuverlässigen Grundlage. Diese Aufteilung habe bereits im Zeitpunkt des Erwerbs durch die Beschwerdeführerin am 22. Juli 2015 bestanden und sei seither auch immer so erfasst gewesen. Weiter führt das Grundbuchamt aus, auf den eingereichten Plänen seien klar zwei (oder sogar drei) getrennte und vom Treppenhaus abgeschlossene Wohnungen mit eigenen Küchen und sanitären Einrichtungen erkennbar. Die Pläne enthielten zudem Anmerkungen zur Nutzung der Räume durch die einzelnen Personen. Diese Pläne habe die Beschwerdeführerin vorbehaltlos und ohne Bemerkung, diese würden nicht den effektiven Wohnverhältnissen entsprechen, eingereicht. Die nachträgliche Behauptung der Unrichtigkeit der Pläne erfolge in Kenntnis möglicher negativer Auswirkungen auf den Ausgang des Verfahrens und erscheine deshalb als wenig glaubwürdig. Die Ausführung in der Beschwerde, die Zimmer in den beiden Obergeschossen seien erst seit September 2018 bewohnbar, sei auch deshalb widersprüchlich, da die Beschwerdeführerin in ihrem E-Mail vom 4. September 2018 ausführte, sie und ihre Familie und Angehörigen hätten während des Umbaus auf zwei Stöcken verteilt gewohnt, woraus sich schliessen lasse, dass sich nur das zweite Obergeschoss im Umbau befunden habe. Gegen ein Gemeinschaftsleben aller Personen im Erdgeschoss spreche zudem der Umstand, dass laut den Plänen alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses als Privatzimmer einzelnen Personen zugewiesen seien. Weiter wies das Grundbuchamt darauf hin, dass vorübergehende Nutzungseinschränkungen durch einen Umbau bei jeder Wohnung auftreten würden und den fraglichen Räumen nicht den Charakter einer eigenständigen Wohnung zu nehmen vermöchten. Abschliessend hält das Grundbuchamt fest, die Durchführung eines Augenscheins hätte nur einen begrenzten Erkenntniswert, da der jetzige Zustand wohl demjenigen während der für die Steuerbefreiung relevanten Wohnsitzdauer nicht mehr entsprechen würde.

3.3 Der 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 (Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013/3, Beilage 17) (nachfolgend: Vortrag) sieht in den Erläuterungen zu Art. 11b Abs. 1 HG vor, dass die Erwerberin oder der Erwerber das ganze Grundstück als Wohneigentum selbst nutzen muss. Der Erwerb eines Mehrfamilienhauses, in dem die Erwerberin oder der Erwerber bloss eine oder mehrere Wohnungen selbst bewohnt, ist nicht steuerbefreit. Dasselbe gilt, wenn ein Wohn- und Geschäftshaus erworben wird. Wohnt die Erwerberin oder der Erwerber darin und

vermietet sie oder er Teile desselben (Geschäfts- und/oder Wohnräume), liegt keine vollumfängliche Selbstbewohnung vor. Das gilt auch dann, wenn die Erwerberin oder der Erwerber die Geschäftsräume in der Liegenschaft selbst nutzen würde oder eine zweite Wohnung an Familienangehörige vermieten würde. Die Steuerbefreiung gilt ausschliesslich für selbstbewohntes 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 (Vortrag, Erläuterungen zu Art. 11b Abs. 1 HG, S. 5).

In ihrer Weisung vom 8. Juli 2014 konkretisiert die Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern, dass die nachträgliche Steuerbefreiung beim Erwerb eines Grundstücks durch mehrere Personen, die keine Lebensgemeinschaft bilden, nur dann gewährt wird, wenn das Gebäude innerhalb eines Jahres nach dem Erwerb in Stockwerkeigentum oder in räumlich ausgeschiedene Wohnobjekte aufgeteilt worden ist und diese Ausscheidung in einem Nutzungs- und Verwaltungsreglement mit reglementarischen Sondernutzungsrechten statuiert ist. Bestehen zwei sachenrechtliche Objekte, kann für das als Hauptwohnsitz genutzte Objekt im wertmässig bestehenden Umfang die Steuerbefreiung gewährt werden.

Das fragliche Grundstück, an welchem die Beschwerdeführerin einen Miteigentumsanteil von $\frac{1}{2}$ hat, wurde weder in Stockwerkeigentum aufgeteilt, noch lässt sich der Beschwerde oder den Vorakten entnehmen, dass eine räumliche Ausscheidung der Wohnobjekte des Gebäudes mit Sondernutzungsrechten durch ein Nutzungs- und Verwaltungsreglement erfolgt ist. Demnach erfordert eine nachträgliche Steuerbefreiung, dass die Beschwerdeführerin das ganze Objekt als Hauptwohnsitz selbst genutzt hat.

3.4 Lebt die Erwerberin oder der Erwerber mit Dritten zusammen, erfolgt die Steuerbefreiung nur, wenn diese im selben Haushalt leben, wobei eine räumlich abgetrennte Wohneinheit auf keinen gemeinsamen Haushalt mehr schliessen lässt. Dabei ist als Faustregel davon auszugehen, dass bei einem Bestand zweier Küchen und/oder zweier Badezimmer/WC kein gemeinsamer Haushalt mehr vorliegt (Anhang 2 zur Weisung vom 8. Juli 2014: Fälle zum neuen HG - Weiterbildungstag der bernischen Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter vom 13. November 2014, Ziff. 3.3 S. 10).

Im vorliegenden Fall ergibt sich aufgrund der dem Grundbuchamt eingereichten Pläne, dass das Gebäude auf dem fraglichen Grundstück drei Stockwerke aufweist, von welchen jedes über eigene Wohn- und Schlafzimmer, eine eigene Kü-

che und ein eigenes Badezimmer/WC verfügt. Zudem lässt sich den Plänen entnehmen, dass alle Stockwerke zum Treppenhaus hin abgeschlossen sind. Demnach sprechen die Pläne dafür, dass die drei Stockwerke als selbständige Wohneinheiten zu qualifizieren sind und die Führung eines gemeinsamen Haushalts zu verneinen ist.

Mittels des eidgenössischen Gebäudeidentifikators (EGID) wird jedes Gebäude identifiziert. Die einzelnen Wohnungen eines Gebäudes werden mit dem eidgenössischen Wohnungsidentifikator (EWID) unterschieden. Als Wohnung gilt die Gesamtheit von Räumen, die für eine Wohnnutzung geeignet sind, eine bauliche Einheit bilden, einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben, über eine Kocheinrichtung verfügen und keine Fahrnis darstellen (Art. 2 Bst. c VGWR i.V.m. Art. 2 Abs. 1 ZWG). Ein EWID wird nur einer selbständigen Wohnung zugewiesen (Art. 8 Abs. 3 Bst. a VGWR). Alle Personen mit derselben EGID-EWID-Kombination wohnen in derselben Wohnung und bilden zusammen einen Haushalt.

Gemäss den Daten des Einwohnermelderegisters GERES weist das fragliche Gebäude zwei Wohnungen auf. Eine mit dem EWID 1, in welcher als Bewohnerinnen und Bewohner die Beschwerdeführerin mit ihrem Ehemann und den gemeinsamen Kindern aufgeführt sind und eine andere mit EWID 2, in welcher die Eltern und Brüder der Beschwerdeführerin wohnen. Die Aufteilung des Gebäudes in die beiden Wohnungen EWID 1 und EWID 2 bestand bereits beim Zuerwerb des Miteigentumsanteils der Beschwerdeführerin am 22. Juli 2015 und bestand seither durchgehend. Der Bestand zweier Wohnungen mit eigener EWID-Nummer spricht ebenfalls gegen die Annahme, dass ein gemeinsamer Haushalt geführt wird.

Ob sich im fraglichen Gebäude zwei oder drei eigenständige Wohneinheiten befinden, ist für den vorliegenden Fall unerheblich, da bereits bei Bestehen zweier eigenständiger Wohneinheiten mit eigener Haushaltsführung das Erfordernis der ausschliesslichen Selbstnutzung nicht erfüllt wird.

Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführerin die Pläne dem Grundbuchamt auf dessen Nachfrage vorbehaltlos und ohne Hinweis, diese würden nicht den aktuellen Wohnverhältnissen entsprechen, eingereicht hat. Die Unrichtigkeit der Pläne wird erst behauptet, nachdem die Beschwerdeführerin aufgrund der Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes Kenntnis davon erhielt, dass die nachträgliche Steuerbefreiung nicht gewährt wird, wenn in separaten Wohneinheiten andere Personen wohnen, selbst wenn es sich dabei um Angehörige handelt.

In ihrem E-Mail vom 3. September 2018 führt die Beschwerdeführerin aus, nur der dritte Stock (gemeint ist das zweite Obergeschoss) habe sich im Umbau befunden und das Erdgeschoss sowie das erste Obergeschoss seien bewohnt

gewesen. Daraus schloss das Grundbuchamt korrekterweise, dass beide, mit je eigener EWID versehene Wohneinheiten genutzt wurden und wies das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung mangels Selbstnutzung ab. Macht die Beschwerdeführerin nun in ihrer Beschwerde geltend, die oberen Stockwerke seien nicht bewohnbar gewesen und alle Personen hätten im Erdgeschoss gewohnt, so widerspricht dies ihrer vorgängigen Aussage. Zudem ist anzumerken, dass aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse fraglich erscheint, dass eine ausschliessliche Nutzung des Erdgeschosses durch acht Personen über längere Zeit hinweg erfolgt ist. Indessen vermag die Beschwerdeführerin den von ihr geltend gemachten Umstand, die Pläne würden nicht den während der für die nachträgliche Steuerbefreiung relevanten Dauer gelebten Wohnverhältnissen entsprechen, nicht zu belegen.

Nach dem Gesagten ist das Vorliegen einer gemeinsamen Haushaltsführung durch die Beschwerdeführerin und ihre Angehörigen zu verneinen.

4.

Die Beschwerdeführerin lädt in ihrer Beschwerde zur Durchführung eines Augenscheins ein. In Anbetracht dessen, dass die zum heutigen Zeitpunkt durch einen Augenschein wahrnehmbaren Sachumstände diejenigen, während der für die nachträgliche Steuerbefreiung relevanten Dauer, nicht mehr entsprechen würden, ist die Durchführung eines Augenscheins nicht dazu geeignet, neue für den Entscheid wesentliche Erkenntnisse hervorzubringen. Der entsprechende Beweisantrag ist daher abzuweisen.

5.

Zusammenfassend gelangt die JGK zum Schluss, dass weder eine Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeigentum oder in durch Nutzungs- und Verwaltungsreglement räumlich ausgeschiedene Wohnobjekte erfolgt ist noch eine gemeinsame Haushaltsführung aller das Gebäude bewohnenden Personen vorliegt. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

6.

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.– werden A. _____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.