

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

2018.JGK.6462

Beschwerdeentscheid vom 11. März 2019

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum



Das Grundbuchamt verfügt die Stundung der Handänderungssteuer aufgrund der eingereichten Selbstdeklaration der Beschwerdeführenden und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise. Der Umstand, dass das GB-Formular 2a in der Fassung von 2015 - entgegen der heute geltenden Fassung - noch keine Frage nach der Renovationsbedürftigkeit des Grundstücks enthielt, steht der Rechtmässigkeit einer Stundungsverfügung nicht entgegen. Aus der nachträglichen Anpassung des Formulars lässt sich kein rückwirkender Anspruch auf eine zweijährige Einzugsfrist ableiten (E. 3.3).

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

Le bureau du registre foncier décide du sursis au paiement de l'impôt sur les mutations sur la base de la déclaration des recourants et des pièces justificatives jointes à la réquisition d'inscription. Le fait que le formulaire RF 2a ne prévoyait pas encore le cas des logements nécessitant des rénovations dans sa teneur de 2015, contrairement à aujourd'hui, ne remet pas en cause la licéité de la décision de sursis. Les modifications ultérieures du formulaire ne permettent aucunement de déduire un droit rétroactif à une prolongation du délai de deux ans pour l'emménagement (c. 3.3).

Sachverhalt

A.

Gestützt auf den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 29. Juni 2015 erwarben A._____ und B._____ die Grundstücke C._____ Gbbl.-Nrn. 1000 und 2000 als einfache Gesellschaft zu Gesamteigentum. Mit Datum vom 6. Juli 2015 stellten A._____ und B._____ beim zuständigen Grundbuchamt (nachfolgend: das Grundbuchamt) ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 30. Oktober 2015 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer in der Höhe von CHF 5400.– und stundete die Steuer in demselben Umfang für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Mit Datum vom 28. August 2018 reichten A._____ und B._____ dem Grundbuchamt das Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie eine Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde C._____ ein.

Mit Verfügung vom 27. September 2018 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 30. Oktober 2015 auf und auferlegte A._____ und B._____ die gestundete Handänderungssteuer von CHF 5400.– samt Zins und Gebühren.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 27. September 2018 erheben A._____ und B._____ mit Datum vom 26. Oktober 2018 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK). Sie beantragen sinngemäss die Aufhebung der angefochtenen Verfügung und die Befreiung von der ihnen gestundeten Handänderungssteuer.

Das Grundbuchamt beantragt in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 12. Dezember 2018 die Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerdeführenden erhielten anschliessend Gelegenheit, zur Beschwerdevernehmlassung des Grundbuchamtes Stellung zu nehmen, wovon sie jedoch keinen Gebrauch machten.

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 27. 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 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 Grundbuchamts vom 27. September 2018, mit welcher dieses das Gesuch der Beschwerdeführenden um nachträgliche Steuerbefreiung mit der Begründung abwies, die Voraussetzungen von Art. 11b Abs. 2 HG seien nicht erfüllt, da die Beschwerdeführenden ihren Hauptwohnsitz erst nach Ablauf der einjährigen Einzugsfrist seit Eigentumserwerb begründet hätten.

Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführenden die Grundstücke C._____ Gbbl.-Nrn. 1000 und 2000 am 7. Juli 2015 erwarben. Das Gesuch um Stundung der geschuldeten Handänderungsteuer von CHF 5400.– wurde mit Verfügung vom 30. Oktober 2015 gutgeheissen und die Steuer für die Dauer von drei Jahren gestundet. Gemäss Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde C._____ begründeten A._____ und B._____ ihren Wohnsitz am 23. Februar 2017 an der Adresse der erworbenen Grundstücke in C._____.

3.2 Die Beschwerdeführenden machen sinngemäss geltend, dass beim erworbenen Einfamilienhaus eine Totalsanierung, welche ein Baubewilligungsverfahren erforderte, durchgeführt werden musste. Die entsprechende Baubewilligung sei am 28. April 2016 erteilt worden. Die Umbauarbeiten seien vom Mai 2016 bis Februar 2017 erfolgt. Im März 2019 werde die zweijährige Wohnsitzbestätigung eingereicht werden können, dies innerhalb der vierjährigen Frist (Juli 2015 bis Juli 2019). Es sei ihnen am 6. Juli 2015 beim Einreichen des Gesuches zur nachträglichen Steuerbefreiung und Stundung der Handänderungssteuer nicht möglich gewesen, auf dem GB-Formular 2a das Grundstück als renovationsbedürftig zu deklarieren, da diese Möglichkeit erst später geschaffen worden sei.

3.3 Das Grundbuchamt verfügte die Stundung der Handänderungssteuer aufgrund der eingereichten Selbstdeklaration der Beschwerdeführenden und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise. Da das Grundstück C._____ Gbbl.-Nr. 1000 im Verfügungszeitpunkt bereits überbaut war, wurde die Stundungsdauer korrekt auf drei Jahre verfügt. Dies bedeutete, dass die Beschwerdeführenden innert einem Jahr seit Eigentumserwerb ihren Hauptwohnsitz im erworbenen Grundstück begründen mussten (Art. 11b Abs. 2 HG). Wie die Vorinstanz in ihrer Beschwerdevernehmlassung zutreffend ausführt, sind den eingereichten Unterlagen keine Hinweise zu entnehmen, dass die Beschwerdeführenden eine Einzugsfrist von zwei Jahren verlangt hätten.

Auch der Umstand, dass das GB-Formular 2a in der Fassung von 2015 - entgegen der heute geltenden Fassung - noch keine Frage nach der Renovationsbedürftigkeit des Grundstücks enthielt, steht der Rechtmässigkeit der Stundungsverfügung, mit welcher eine Stundung für drei Jahre festgelegt wurde, nicht entgegen. Aus der nachträglichen Anpassung des Formulars lässt sich kein rückwirkender Anspruch auf eine zweijährige Einzugsfrist ableiten. Zudem ist die Stundungsverfügung vom 30. Oktober 2015 unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

Schliesslich wäre es den Beschwerdeführenden möglich und zumutbar gewesen, innert der einjährigen Einzugsfrist beim Grundbuchamt ein Gesuch um eine Erstreckung der Frist nach Art. 11b Abs. 2 HG einzureichen. Aufgrund der fortwährenden Bautätigkeit war schon vor Ablauf der Frist klar, dass sie diese nicht würden einhalten können. Ein solches Gesuch um Erstreckung der Einzugsfrist ist jedoch unterblieben.

Damit hätten die Beschwerdeführenden ihren Hauptwohnsitz spätestens am 7. Juli 2016 im erworbenen Grundstück in C. _____ begründen müssen. Dies ist jedoch erst am 23. Februar 2017 erfolgt. Die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung sind daher im vorliegenden Fall nicht gegeben.

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.