

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

2019.JGK.3434

Beschwerdeentscheid vom 17. September 2019

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum



- a *Das Einhalten der Frist im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG stellt nebst den in Art. 11b HG erwähnten Voraussetzungen ein weiteres Kriterium für die nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Art. 11a HG dar (E. 3.4).*
- b *Die Verantwortung für das fristgerechte Einreichen der Unterlagen im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG liegt bei den gesuchstellenden Personen und sie trifft eine Mitwirkungspflicht (E. 3.4).*

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

- a *Le respect du délai au sens de l'article 17a, alinéa 1 LIMu constitue, en plus des conditions énoncées à l'article 11b LIMu, un autre critère d'exonération fiscale a posteriori conformément à l'article 11a LIMu (c. 3.4).*
- b *La responsabilité en matière de remise des documents dans le délai prévu au sens de l'article 17a, alinéa 1 LIMu incombe aux personnes requérantes, qui sont tenues de collaborer (c. 3.4).*

Sachverhalt

A.

Die Ehegatten A._____ kauften am 1. Februar 2016 die Grundstücke C._____ Gbbl. Nrn. 1000, 2000 und 3000 zu Gesamteigentum als Gütergemeinschaft. In ihrer Selbstdeklaration der Handänderungssteuer vom 1. Februar 2016 führten sie als Bemessungsgrundlage einen Betrag von Fr. 976'000.– auf und ersuchten um nachträgliche Steuerbefreiung und Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum.

Mit Verfügung vom 17. März 2016 wurde die Stundung gemäss der Selbstdeklaration für eine Dauer von drei Jahren ab dem Datum des Grundstückserwerbs für den Betrag von Fr. 14'400.– gewährt. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Mit Schreiben vom 1. März 2019 wandte sich das Grundbuchamt B._____ (nachfolgend Grundbuchamt) an die Ehegatten A._____ und wies sie darauf hin, dass die Frist zur Erbringung des Nachweises, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung vorliegen, am 1. Februar 2019 ungenutzt verstrichen sei. Das Grundbuchamt gewährte den Ehegatten eine nicht erstreckbare Nachfrist für die Einreichung von Unterlagen. In der Folge liessen sich die Ehegatten A._____ innert Frist nicht vernehmen.

Mit Verfügung vom 23. April 2019 hob das Grundbuchamt die am 17. März 2016 verfügte Stundung auf. Zugleich verfügte das Grundbuchamt, dass die bisher gestundete Handänderungssteuer von Fr. 14'400.– sowie der Zins und die Gebühr zu bezahlen seien.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 23. April 2019 erhoben die Ehegatten A._____ mit Eingabe vom 1. Mai 2019 Einsprache beim Grundbuchamt. Sie stellen darin sinngemäss den Antrag auf Aufhebung der Verfügung vom 23. April 2019.

Mit Schreiben vom 13. Mai 2019 leitete das Grundbuchamt die Eingabe vom 1. Mai 2019 an die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (nachfolgend JGK) zur Behandlung weiter.

D.

Mit Verfügung vom 21. Mai stellte das instruierende Rechtsamt der JGK fest, dass die JGK für die Beurteilung der Eingabe der Ehegatten A._____ (nachfolgend Beschwerdeführende) vom 1. Mai 2019 zuständig ist und dass die Eingabe als Beschwerde behandelt wird.

In der Vernehmlassung vom 18. Juni 2019 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge.

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 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 als Einsprache bezeichneten Eingabe gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 23. April 2019 zuständig. Die Eingabe vom 1. Mai 2019 wird als Beschwerde behandelt.

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 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 23. April 2019. Das Grundbuchamt hob darin die Stundung auf und verfügte, dass die gestundete Handänderungssteuer von Fr. 14'400.– zuzüglich Zins und Gebühr zu bezahlen seien. Es führte dazu aus, dass die Frist zur Erbringung des Nachweises, dass alle Voraussetzungen der Steuerbefreiung vorliegen, ungenutzt verstrichen sei und dass auch innert der angesetzten Nachfrist keine Unterlagen eingereicht worden seien.

3.2 Die Beschwerdeführenden führen in ihrer Eingabe Folgendes aus:

«Wir erheben Einsprache gegen die obige Verfügung.

Begründung: Wir haben mit der Eingabe der Steuerunterlagen auf der Gemeindeverwaltung C._____ im Oktober 2018 das Formular 754/16 (beiliegend) zur Erledigung an D._____ abgegeben. Eine Bestätigungskopie erhielten wir nicht.

Wir hatten versucht den Rechtsweg einzuhalten, daher ist unsere Überraschung gross, eine Zahlungsaufforderung zu erhalten.»

3.3 Das Grundbuchamt hält dem in seiner Beschwerdevernehmlassung entgegen, dass die Erwerber gegenüber dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen haben, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt seien. Dieser gesetzlichen Frist seien die Beschwerdeführenden nicht nachgekommen. Auch die eingeräumte Nachfrist sei unbenutzt verstrichen. Somit hätten die Beschwerdeführenden den Nachweis für die Steuerbefreiung nicht fristgerecht erbracht. Bis zum Zeitpunkt der Beschwerdevernehmlassung seien die erforderlichen Nachweise nicht eingereicht

worden. Ausserdem sei vorliegend fraglich, ob die Grundstücke während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt worden seien. Dies deshalb, weil gemäss Auszug aus dem Schweizerischen Handelsamtsblatt vom 15. Dezember 2017 an der fraglichen Adresse die E._____ in Liquidation gemeldet gewesen sei.

3.4 Wie bereits hiervor in E. 2 erwähnt wurde, hat die Erwerberin oder der Erwerber 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. Es sind sämtliche Beweismittel beizulegen (Art. 17a Abs. 1 HG).

Die oder der Antragstellende ist verpflichtet, dem Grundbuchamt das Vorliegen der Bedingungen mit allen sachdienlichen Unterlagen nachzuweisen, unter denen sie oder er definitiv von der Steuer befreit werden soll, und zwar unaufgefordert. Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen. Verpasst eine gesuchstellende Person die Frist, fällt die Stundung automatisch dahin (vgl. 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] [Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013, Beilage 17, Bemerkungen zu Art. 17a, S. 6], nachfolgend Vortrag).

Das Einhalten der Frist im Sinne von Art. 17a Abs. 1 HG stellt nebst den in Art. 11b HG erwähnten Voraussetzungen ein weiteres Kriterium für die nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Art. 11a HG dar. Das bedeutet, dass selbst bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nach Art. 11b HG die nachträgliche Steuerbefreiung nicht möglich ist, wenn die Beweismittel zu spät eingereicht werden. Diese Schlussfolgerung wird sowohl vom Wortlaut der Bestimmungen im Gesetz betreffend die Handänderungssteuer als auch von den Erläuterungen des Vortrags gestützt. Im vorliegenden Fall wurde die Stundung bis am 1. Februar 2019 gewährt. Es ist erstellt, dass die fraglichen Nachweise nach Art. 17a Abs. 1 HG vor Ablauf der Stundung nicht erbracht wurden, respektive, dass diese nicht beim Grundbuchamt eingetroffen sind. Das Grundbuchamt teilte dies den Beschwerdeführenden bereits mit Schreiben vom 1. März 2019 mit. Die den Beschwerdeführenden mit diesem Schreiben gewährte nicht erstreckbare Nachfrist von 30 Tagen für die Einreichung von Dokumenten ist als Entgegenkommen des Grundbuchamtes gegenüber den gesuchstellenden Personen zu werten und wäre nach dem Wortlaut des HG nicht zwingend erforderlich. Auch diese Frist verstrich jedoch ungenutzt.

Die Verantwortung für das fristgerechte Einreichen der Unterlagen liegt bei den gesuchstellenden Personen und sie trifft eine Mitwirkungspflicht. Dies kann sowohl den spezialgesetzlichen Bestimmungen (vgl. Art. 17a Abs. 1 HG sowie die Erläu-

terungen im Vortrag hierzu) als auch den allgemeinen Bestimmungen zur Fristwahrung (vgl. Art. 42 VRPG) entnommen werden. Eine Partei, die eine Vertreterin oder einen Vertreter beauftragt oder eine Hilfsperson beigezogen hat, muss sich deren Vorkehren (und auch deren Versäumnisse) anrechnen lassen (MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 43 N. 10 mit weiteren Hinweisen).

Aus der Beschwerde geht hervor, dass die Beschwerdeführenden im Oktober 2018 ihre Steuerunterlagen auf der Gemeindeverwaltung C._____ abgegeben haben. Es ist fraglich, was die Beschwerdeführenden mit den erwähnten «Steuerunterlagen» genau meinen und ob es sich dabei allenfalls um eine Wohnsitzbestätigung gehandelt hat. Die Wohnsitzbestätigung ist regelmässig ein wichtiges Beweismittel, damit der Nachweis der persönlichen Nutzung der Wohnung gelingt (vgl. Vortrag, Bemerkungen zu Art. 17a, S. 6). Selbst wenn vorliegend zu Gunsten der Beschwerdeführenden davon ausgegangen wird, dass sie im Oktober 2018 auf der Gemeindeverwaltung C._____ um eine Wohnsitzbestätigung im Sinne von Art. 17a HG ersucht haben, so hätten sie doch spätestens anlässlich des Schreibens des Grundbuchamtes vom 1. März 2019 merken müssen, dass die Bestätigung offensichtlich nicht beim Grundbuchamt eingetroffen ist. Sie hätten diesfalls aktiv werden müssen und hätten innerhalb der vom Grundbuchamt angesetzten Nachfrist noch Gelegenheit dazu gehabt. Mit dem Hinweis, sie hätten einer Mitarbeiterin der Gemeindeverwaltung C._____ die Unterlagen «zur Erledigung» abgegeben, können sich die Beschwerdeführenden jedenfalls nicht entlasten.

Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung vorliegend nicht erfüllt. Die Verfügung des Grundbuchamtes ist somit nicht zu beanstanden (vgl. Art. 17a Abs. 3 HG).

Unter diesen Umständen erübrigt sich eine Prüfung der Frage, ob die Grundstücke während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wurden.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist deshalb abzuweisen.

4.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese sind auf pauschal Fr. 2'000.– festzulegen (Art. 19 Abs. 1 der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung vom 22. Februar 1995 [GebV; BSG 154.21]). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 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 aufgelegt unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 1'000.–. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.