

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

2019.JGK.4058

Beschwerdeentscheid vom 16. Januar 2020

Handänderungssteuer – Nachweis gemäss Art. 17a Abs. 1 HG

Ausser der Anmeldung bei der Gemeinde sind auch andere Beweismittel für den Nachweis der Wohnsitznahme denkbar. Der Nachweis muss dem Grundbuchamt aber unaufgefordert vor Ablauf der Stundung erbracht werden. Die Beweislast trägt dabei die gesuchstellende Person (E. 4.2).



Impôt sur les mutations – Preuve selon l'article 17a, alinéa 1 LIMu

Des moyens de preuve autres que l'annonce auprès de la commune sont concevables pour prouver la prise de domicile. La preuve doit toutefois être présentée spontanément au bureau du registre foncier avant l'expiration du sursis. Le fardeau de la preuve incombe à la personne requérante (c. 4.2).

Sachverhalt

A.

A. _____ und B. _____ kauften am 16. Oktober 2014 das Grundstück D. _____ Gbbl. Nr. 1000 zu Gesamteigentum als einfache Gesellschaft. Der Eigentumserwerb erfolgte am 6. Januar 2015. Mit Verfügung vom 6. März 2015 stundete das Grundbuchamt C. _____ (nachfolgend Grundbuchamt) die Handänderungssteuer von Fr. 12'420.– für die Dauer von drei Jahren. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht errichtet und im Grundbuch eingetragen. Gestützt auf Art. 56 Abs. 1 letzter Satz des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) hiess das Grundbuchamt das an sich verspätet eingereichte Fristverlängerungsgesuchs von A. _____ und B. _____ vom 12. November 2017 gut und stundete

die Handänderungssteuer mit Verfügung vom 27. Dezember 2017 für die Dauer von vier Jahren ab Datum des Grundstückerwerbs.

B.

Am 28. Dezember 2018 reichten A. _____ und B. _____ den Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums im Hinblick auf die beantragte nachträgliche Befreiung von der gestundeten Handänderungssteuer (Formular 2b) beim Grundbuchamt ein. Anstelle einer Wohnsitzbestätigung (Formular 2c) lag dem Formular 2c je ein Niederlassungsausweis bei, dem zu entnehmen ist, dass B. _____ am 18. April 2017 und A. _____ am 26. April 2017 Wohnsitz in der Liegenschaft D. _____ Gbbl. Nr. 1000 begründet haben. Zusätzlich reichten die beiden ein Schreiben der Einwohnergemeinde D. _____ vom 20. Dezember 2018 ein, in dem die Einwohnergemeinde bestätigte, dass A. _____ und B. _____ in einem Gespräch mitgeteilt hätten, bereits seit dem Jahreswechsel 2016/2017 in der Liegenschaft D. _____ Gbbl. Nr. 1000 zu wohnen. Mit Schreiben vom 21. Januar 2019 teilte das Grundbuchamt mit, dass das Bestätigungsschreiben der Einwohnergemeinde D. _____ nicht als Wohnsitzbestätigung ausreiche. Daraufhin reichten A. _____ und B. _____ dem Grundbuchamt ein weiteres Schreiben der Einwohnergemeinde D. _____ vom 27. Februar 2019 ein, dem erneut zu entnehmen ist, dass die beiden in einem Gespräch mitgeteilt hätten, seit Anfang 2017 in der Liegenschaft D. _____ Gbbl. Nr. 1000 zu wohnen.

Mit Verfügung vom 7. Mai 2019 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 6. März 2015 auf. Zugleich verfügte es, dass die bisher gestundete Handänderungssteuer von Fr. 12'420.– samt Zins und Gebühr zu bezahlen seien.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamts vom 7. Mai 2019 erheben A. _____ und B. _____ mit Datum vom 4. Juni 2019 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK; seit 1. Januar 2020: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]) und stellen folgende Rechtsbegehren:

«Wir beantragen, dass die Stundungsverfügung vom 6. März 2015 nicht aufgehoben wird, dass wir infolge selbstgenutztem Wohneigentum von der gestundeten Handänderungssteuer in der Höhe von CHF 12'420.00 definitiv befreit werden und dass das Grundpfandrecht auf dem betroffenen Grundstück gelöscht wird.

Zudem sind wir von der Gebühr für die Verfügung vom 7. März 2019 (Fr. 300.00) zu befreien.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.»

Zusammen mit ihrer Beschwerde reichten die Beschwerdeführenden weitere Beweismittel für die rechtzeitige Wohnsitznahme mit ein.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 24. Juni 2019 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde.

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

Die Direktion des Inneren und der Justiz zieht in Erwägung:

1.

1.1 Gemäss 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 Verwaltungsrechtspflegegesetzes. 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 DIJ Verfügungen der Grundbuchämter. Die DIJ ist damit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gegen die Verfügung des Grundbuchamts vom 7. Mai 2019 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. Art. 4 und Art. 5 HG). Die Steuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt (Art. 16 und Art. 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 Art. 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 erst 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.

Angefochten ist vorliegend die Verfügung des Grundbuchamts vom 7. Mai 2019. Das Grundbuchamt hob mit dieser Verfügung die Stundungsverfügung vom 6. März 2015 auf. Den Beschwerdeführenden wurde die gestundete Handänderungssteuer von Fr. 12'420.– zuzüglich Zins und Gebühr zur Bezahlung auferlegt. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, dass es den Beschwerdeführenden nicht gelungen sein, eine Wohnsitzbestätigung beizubringen, aus welcher die rechtzeitige Wohnsitznahme während der zweijährigen Einzugsfrist hervorgehe. Gestützt auf die eingereichten Niederlassungsausweise sei die Wohnsitznahme zu spät erfolgt und die beiden eingereichten Schreiben der Einwohnergemeinde D. _____ würden nicht als Wohnsitzbestätigung ausreichen.

Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführenden das Grundstück D. _____ Gbbl. Nr. 1000 am 6. Januar 2015 zu Eigentum erworben haben. Das Gesuch um Stundung der geschuldeten Handänderungssteuer von Fr. 12'420.– wurde mit Verfügung vom 6. März 2015 gutgeheissen und die Steuer für die Dauer von drei Jahren gestundet. Mit Verfügung vom 27. Dezember 2017 wurde das an sich verspätete Verlängerungsgesuch der Beschwerdeführenden vom 12. November 2017 gestützt auf Art. 56 Abs. 1 letzter Satz VRPG ebenfalls gutgeheissen und die geschuldete Handänderungssteuer um vier Jahre gestundet. Gemäss Niederlassungsausweis der Gemeinde D. _____ begründete B. _____ am 18. April 2017 und A. _____ am 26. April 2017 ihren Wohnsitz in der Liegenschaft D. _____ Gbbl. Nr. 1000.

4.

4.1 Die Beschwerdeführenden stellen sich in ihrer Beschwerde auf den Standpunkt, sie seien bereits um den Jahreswechsel 2016/2017 in die Liegenschaft D. _____ Gbbl. Nr. 1000 eingezogen. Aufgrund der von Dezember 2016 bis März 2017 andauernden privaten und beruflichen starken Belastung sei es ihnen entgangen, die persönliche An- und Abmeldung bei den Gemeinden vorzunehmen. Dass sie sich vor dem 6. Januar 2017 bei der Einwohnergemeinde D. _____ hätten anmelden sollen, sei ihnen erst später klargeworden. Aus diesem Grund sei es der Gemeinde auch nicht möglich gewesen eine entsprechende Bestätigung auf dem Formular 2c des Grundbuchamts auszustellen und auch die Niederlassungsausweise würden nicht den ausreichenden Beweis erbringen. Das Grundbuchamt verkenne aber, dass der Nachweis des Hauptwohnsitzes nicht nur mit dem Formular 2c bzw. einem Niederlassungsausweis erbracht werden könne. Sich bei einer behördlichen Entscheidung nur auf diese beiden Dokumente zu stützen sei überspitzter Formalismus. Die Beschwerdeführenden sind überzeugt, ihren Wohnsitz rechtzeitig seit dem Jahreswechsel 2016/2017 und damit vor dem 6. Januar 2017 in der Liegenschaft D. _____ Gbbl. Nr. 1000 begründet zu haben. Zusammen mit ihrer Beschwerde reichten sie diverse Dokumente mit ein, welche nachweisen sollen, dass sich ihr Hauptwohnsitz bereits seit dem Jahreswechsel 2016/2017 und somit vor dem 6. Januar 2017 in der Liegenschaft D. _____ Gbbl. Nr. 1000 befindet.

Das Grundbuchamt vertritt seinerseits die Ansicht, dass weder die von den Beschwerdeführenden am 28. Dezember 2018 eingereichten Unterlagen noch die neu der Beschwerde beigelegten Dokumente den Nachweis des fristgerechten bzw. vor dem 6. Januar 2017 stattgefundenen Einzugs zu erbringen vermögen. Entsprechend den beiden Niederlassungsausweisen der Gemeinde D. _____ geht das Grundbuchamt davon aus, dass die Beschwerdeführenden erst am 18. bzw. 26. April 2017 und somit nach Ablauf der zweijährigen Einzugsfrist ihren Hauptwohnsitz in der Liegenschaft D. _____ Gbbl. Nr. 1000 begründet haben.

4.2 Nach Art. 17a Abs. 1 HG 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. Die Anmeldung bei der Gemeinde stellt dabei grundsätzlich ein wichtiges Indiz für die Wohnsitznahme dar (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 [nachfolgend Vortrag], Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6). Es sind aber auch andere Beweismittel denkbar und zulässig. Dies kann auch dem Formular 2b entnommen werden. Auf diesem Formular

besteht die Möglichkeit, das eingereichte Beweismittel anzukreuzen (aktuelle Wohnsitzbescheinigung oder andere), wobei mehrere Beweismittel eingereicht werden können.

Dem Vortrag kann weiter entnommen werden, dass die oder der Antragstellende verpflichtet ist, dem Grundbuchamt *unaufgefordert* das Vorliegen der Bedingungen für die Steuerbefreiung mit allen sachdienlichen Unterlagen nachzuweisen. Das Grundbuchamt muss nicht aktiv forschen (vgl. Vortrag, Bemerkungen zu Art. 17a Abs. 1, S. 6).

Damit legt das Handänderungssteuergesetz fest, dass die Beweislast im Verfahren betreffend Stundung respektive nachträglicher Steuerbefreiung von den gesuchstellenden Personen zu tragen ist. Nach der allgemeinen Beweislastregel hat grundsätzlich diejenige Partei die Folgen der Beweislosigkeit eines Sachstands zu tragen, die daraus Vorteile ableitet (vgl. Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]; BGer 2C_58/2017 vom 23. Juni 2017, E. 2.2.2; BVR 2016 S. 5 E. 5.3; 2015 S. 301 E. 2.3; 2013 S. 497 E. 4.6, je mit Hinweisen; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 18 N. 6 und Art. 20 N. 2).

4.3 Gemäss den Niederlassungsausweisen der Gemeinde D. _____ haben die Beschwerdeführenden ihren Hauptwohnsitz seit dem 18. bzw. 26. April 2017 in der Liegenschaft D. _____ Gbbl. Nr. 1000. Diese von den Beschwerdeführenden eingereichten Niederlassungsausweise genügen damit offensichtlich nicht, um den Beweis der Begründung des Hauptwohnsitzes in der Liegenschaft D. _____ Gbbl. Nr. 1000 vor dem 6. Januar 2017 zu erbringen.

Die Beschwerdeführenden reichten dem Grundbuchamt am 28. Dezember 2018 ausserdem ein Schreiben der Gemeinde D. _____ vom 20. Dezember 2018 mit ein. Darin bestätigt die Gemeinde, dass die Beschwerdeführenden in einem Gespräch mitgeteilt hätten, bereits seit dem Jahreswechsel 2016/2017 in der Liegenschaft D. _____ Gbbl. Nr. 1000 zu wohnen. Es handelt sich dabei lediglich um eine Bestätigung dessen, was die Beschwerdeführenden mündlich gegenüber der Gemeinde geäußert haben, vermag aber ebenfalls nicht zu beweisen, dass die Beschwerdeführenden tatsächlich rechtzeitig und somit vor dem 6. Januar 2017 ihren Hauptwohnsitz in der Liegenschaft D. _____ Gbbl. Nr. 1000 begründet haben.

Das von den Beschwerdeführenden dem Grundbuchamt nachgereichte Schreiben der Gemeinde D. _____ vom 27. Februar 2019 sowie die von ihnen im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens eingereichten weiteren Beweismittel (bspw. schriftliche Bestätigung der Baufirma, welche bis zum 14. Dezember 2016 mit ihren Arbeiten fertig sein musste, damit die Beschwerdeführenden einziehen konnten, Rechnung für die Lieferung von Holz-Pellets zum Heizen

per 27. Oktober 2016, schriftliche Bestätigungen von Umzugshelfern und Rechnung für Umzugswagen, sowie diverser schriftlicher Bestätigungen von Nachbarn und Bekannten) können durchaus als taugliche Beweismittel für die rechtzeitige Wohnsitznahme herangezogen werden. Vorliegend wurden diese aber erst nach Ablauf der Stundungsfrist am 6. Januar 2019 und somit verspätet eingereicht. Sie können deshalb vorliegend nicht beachtet werden.

5.

Zusammenfassend kommt die DIJ zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, da der Nachweis der Begründung des Hauptwohnsitzes nicht rechtzeitig erbracht werden konnte. Das Grundbuchamt hat mit seiner Verfügung vom 7. Mai 2019 somit zu Recht das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und die Stundung aufgehoben (vgl. Art. 17a Abs. 3 HG).

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführenden die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese sind pauschal auf 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. 2 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 unter solidarischer Haftung je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 1'000.–.

Ein separater Einzahlungsschein erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3.

Parteikosten werden keine gesprochen.