

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

2019.JGK.4341

Beschwerdeentscheid vom 28. Mai 2020

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

- a Der Hauptwohnsitz muss innert einem Jahr ab Grundstückserwerb in der Baute begründet werden, wenn diese bereits besteht. Muss die Baute noch erstellt werden, hat der Bezug innert zwei Jahren ab Grundstückserwerb zu erfolgen. Diese Fristen verlängern sich um die Dauer einer allfälligen Erstreckung gemäss Art. 11b Abs. 2 HG.*
- b Die Einzugsfrist kann nur erstreckt werden, wenn vor Ablauf der Frist darum nachgesucht wird. (E. 4.3.)*



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

- a Il convient d'élire le domicile principal dans le bâtiment prévu, si celui-ci existe déjà, dans un délai d'un an à compter de l'acquisition de l'immeuble. Si le bâtiment est à construire, il devra être habité dans les deux ans qui suivent l'acquisition de l'immeuble. Ces périodes peuvent être prolongées de la durée du nouveau délai accordé, le cas échéant, selon l'article 11b, alinéa 2 LIMu.*
- b Le délai d'emménagement peut seulement être prolongé si la requête en est faite avant son expiration (c. 4.3.).*

Sachverhalt

A.

Gestützt auf den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 25. November 2015 erwarben A._____ die Parzelle D._____ Gbbl. Nr. 1000 für Fr. 250'630.– als einfache Gesellschaft zu Gesamteigentum. Am 17. Dezember 2015 meldete Notar B._____ das Geschäft beim Grundbuchamt C._____ (nachfolgend: Grundbuchamt) an. Zugleich ersuchte er das Grundbuchamt um nachträgliche Befreiung von

der Handänderungssteuer und um deren Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 12. Januar 2016 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer gemäss Selbstdeklaration im Betrag von Fr. 4'511.35 für die Dauer von 3 Jahren.

B.

Beim Grundbuchamt gingen am 14. Januar 2019 zwei Formulare zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie zwei Hauptwohnsitzbestätigungen ein. Mit Verfügung vom 16. Mai 2019 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung auf. Gleichzeitig auferlegte es A._____ die gestundete Steuer von Fr. 4'511.35 samt Zins und Gebühr, insgesamt ausmachend Fr. 5'227.50, zur Bezahlung.

D.

Gegen diese Verfügung des Grundbuchamts erhoben A._____, vertreten durch Notar und Rechtsanwalt B._____, am 17. Juni 2019 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (heute: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]), mit dem Rechtsbegehren, die Verfügung vom 16. Mai 2019 sei aufzuheben und die Steuer sei ihnen zu erlassen.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 4. Juli 2019 beantragt das Grundbuchamt, die Beschwerde sei abzuweisen.

Die Beschwerdeführenden halten in ihrer Stellungnahme vom 12. September 2019 an den gestellten Anträgen fest.

Die Direktion für Inneres und Justiz zieht in Erwägung:

1.

1.1 Das Rechtsmittelverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21), sofern das Gesetz vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer (HG; BSG 215.326.2) nicht Abweichendes bestimmt (Art. 26 Abs. 1 HG). Art. 27 HG enthält für Verfügungen der Grundbuchämter über die nachträgliche Steuerbefreiung gestützt auf Art. 17a HG keine Bestimmungen. 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 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 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 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 die Verfügung vom 16. Mai 2019, mit der das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 12. Januar 2016 aufhob und A. _____ zur Bezahlung der gestundeten Steuer von Fr. 4'511.35 samt Zins von Fr. 416.15 und einer Gebühr von Fr. 300.–, insgesamt ausmachend Fr. 5'227.50, verpflichtet. Zur Begründung führte es aus, nach der Prüfung der eingereichten Unterlagen habe es festgestellt, dass die Steuerpflichtigen erst am 14. März 2017, also nach Ablauf der Jahresfrist am 17. Dezember 2016, im betreffenden Objekt ihren Hauptwohnsitz begründet hätten. Auch sei kein Gesuch um Verlängerung der Einzugsfrist gestellt worden. Das betreffende Grundstück sei daher nicht für mindestens zwei

Jahren ununterbrochen und ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt worden, weshalb die gesetzlichen Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung nicht erfüllt seien.

3.2 Die Beschwerdeführenden wenden dagegen ein, aus dem Kaufvertrag gehe klar hervor, dass ein unüberbautes Grundstück erworben worden sei. Am 14. März 2017, also nur drei Monate nach Ablauf der Jahresfrist, seien sie ins neu erstellte Haus eingezogen. Das Grundbuchamt habe die Steuer irrtümlicherweise nur für drei anstatt für vier Jahre gestundet. Diese Formalität dürfe den Beschwerdeführenden nicht zum Nachteil gereichen, sie hätten die gesetzlichen Voraussetzungen für die Befreiung von der Handänderungssteuer innert vier Jahren erfüllt. Zudem müssten die Umstände, weshalb die Beschwerdeführenden den Hauptwohnsitz auf dem erworbenen Grundstück nicht innerhalb eines Jahres hätten begründen können, berücksichtigt werden. Es sei nicht möglich gewesen, innerhalb eines Jahres ein Baugesuch einzureichen, das Haus zu bauen und einzuziehen. Ein Fristverlängerungsgesuch könne auch noch nach Ablauf von drei Jahren eingereicht werden, solange dies innert der Frist von vier Jahren geschehe. Im vorliegenden Fall sei das eingereichte Formular zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums als Fristverlängerungsgesuch zu sehen.

4.

4.1 Zunächst machen die Beschwerdeführenden geltend, das Grundbuchamt hätte eine vierjährige Stundungsfrist gewähren müssen. Bei einer Stundung während vier Jahren hätten sie die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung erfüllt.

Das Grundbuchamt bringt dazu vor, der Grundbuchbeschreibung im Kaufvertrag vom 25. November 2015 sei zu entnehmen, dass sich beim Verkauf noch keine Bauten auf dem Grundstück befunden hätten. Eine Stundung von vier Jahren wäre demnach zulässig gewesen. In der Steuerdeklaration sei jedoch durch Notar Lanz eine Frist von drei Jahren beantragt worden. Auch die Vertragsklauseln (Ziff. 4 und Ziff. 1 der Schlussbestimmungen) hätten keinen Hinweis geliefert, dass entgegen der Selbstdeklaration eine Stundungsfrist von vier Jahren beabsichtigt gewesen sei.

Mit Verfügung vom 12. Januar 2016 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer gestützt auf die eingereichte Selbstdeklaration der Beschwerdeführenden und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Unterlagen im Betrag von Fr. 4'511.35 für die Dauer von 3 Jahren. Die Beschwerdeführenden hätten also innert einem Jahr seit Eigentumserwerb ihren Hauptwohnsitz auf dem erworbenen Grundstück begründen müssen (Art. 11b Abs. 2 HG). In der von ihnen eingereichten Selbstdeklaration mit Datum vom 30. November 2015 fehlt ein Kreuz im Feld, wonach das als Hauptwohnung dienende Grundstück unüberbaut ist.

Dem Kaufvertrag lässt sich zwar entnehmen, dass das Grundstück beim Kauf unüberbaut war, nicht aber, dass die Beschwerdeführenden eine vierjährige Stundung beantragen wollten. Es bestand für das Grundbuchamt somit kein Anlass, die Stundungsfrist von vornherein auf vier Jahre festzulegen. Im Übrigen wäre es den Beschwerdeführenden auch 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 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. Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführenden über das Vorgehen betreffend Stundung bzw. Erlass der Handänderungssteuer informiert waren und das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung vom fachkundigen Notar eingereicht wurde. Schliesslich ist die hier in Frage stehende Stundungsverfügung vom 12. Januar 2016 unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

Bei dieser Sachlage hätten die Beschwerdeführenden ihren Hauptwohnsitz spätestens am 17. Dezember 2016 auf dem erworbenen Grundstück begründen müssen. Dies ist jedoch erst am 14. März 2017 erfolgt. Die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung sind daher im vorliegenden Fall nicht gegeben.

4.2 Die Beschwerdeführenden werfen der Vorinstanz überspitzten Formalismus vor. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung stellt nicht jede prozessuale Formstrenge einen überspitzten Formalismus dar. Prozessuale Formen sind unerlässlich, um die ordnungsgemässe Abwicklung des Verfahrens sowie die Durchsetzung des materiellen Rechts zu gewährleisten (BGE 134 II 244 E. 2.4.2 S. 248). Überspitzter Formalismus liegt nur vor, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften aufgestellt werden, ohne dass die Strenge sachlich gerechtfertigt wäre, wenn die Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder an Rechtsschriften überspannte Anforderungen stellt und damit dem Bürger den Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt (BGer 4A_281/2018 vom 12.9.2018, E. 3.2.1; vgl. auch BERNHARD WALDMANN, in Basler Kommentar, 1. Aufl. 2015, Art. 29 BV N. 30 f.).

Im vorliegenden Fall liegt kein überspitzter Formalismus vor, weil das Steuerbefreiungsgesuch wegen Nichteinhaltung einer Frist abgewiesen wurde. Gesetzliche und behördliche Fristen dienen der ordnungsgemässen Abwicklung von Verfahren. Es ist zulässig, deren Nichteinhaltung mit Konsequenzen zu verbinden und im vorliegenden Fall auf eine materielle Prüfung der Voraussetzungen nicht weiter einzugehen. Der Entscheid des Grundbuchamtes ist als sachgerecht und im Sinne des Gesetzgebers zu qualifizieren.

4.3 Wie die Beschwerdeführenden zutreffend ausführen, findet sich auch der Begriff der Stundungsfrist nicht im Gesetz. Es handelt sich dabei um die in Art. 17

Abs. 2 HG umschriebene Frist. Sie berechnet sich aus der Addition von Einzugsfrist (Art. 11b Abs. 2 HG) und Mindestnutzungsdauer des Grundstücks als Hauptwohnsitz (Art. 11b Abs. 1 HG) und beträgt daher 3 Jahre bzw. 4 Jahre ab Grundstückserwerb, je nachdem ob bereits eine Baute besteht oder eine solche noch errichtet werden muss. Es handelt sich demzufolge ebenfalls um eine gesetzliche Frist. Im Gegensatz zur Einzugsfrist sieht das Gesetz jedoch keine separate Er-streckungsmöglichkeit der Stundungsfrist vor. Diese verlängert sich indes automa-tisch um die Dauer einer allfälligen Erstreckung der Einzugsfrist.

Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, ein Fristverlängerungsgesuch nach Art. 11b Abs. 2 HG könne auch noch nach Ablauf von drei Jahren eingereicht werden, solange dies innert der Frist von vier Jahren geschehe, trifft dies nicht zu.

Nach Art. 26 Abs. 1 HG richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, soweit das Handänderungssteuergesetz nichts Abweichendes bestimmt. Das Handänderungssteuergesetz sagt nichts darüber aus, bis wann ein Gesuch um Fristerstreckung nach Art. 11b Abs. 2 HG beim Grundbuchamt eingereicht werden muss. Da es sich hierbei um eine gesetzliche Frist handelt, die jedoch verlängert werden kann, ist auch dem VRPG nichts über den Zeitpunkt der Einreichung des Gesuches zu entnehmen. Das VRPG legt nur fest, dass gesetzliche Fristen nicht erstreckt werden können (Art. 43 Abs. 1 VRPG). Gemäss Art. 43 Abs. 1 VRPG können indes behördlich angesetzte Fristen er-streckt werden, wenn vor Ablauf der Frist darum nachgesucht wird. Diese Voraus-setzung muss auch für gesetzliche Fristen gelten, die erstreckt werden können. Es kann nicht dem gesetzgeberischen Willen entsprechen, dass für die ausnahms-weise mögliche Erstreckung von gesetzlichen Fristen geringere Anforderungen ge-stellt werden als für behördlich festgelegte Fristen, die generell erstreckt werden können. Die Frist, innert der ein Gesuch um Erstreckung der Einzugsfrist hätte eingereicht werden müssen, wurde von den Beschwerdeführenden mit der Ein-gabe vom 7./8. Januar 2019 nicht eingehalten.

Bei Unverschulden besteht die Möglichkeit, eine verpasste (gesetzliche oder be-hördliche) Frist wiederherzustellen (Art. 43 Abs. 2 VRPG; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 43 N. 8). Entschuld-bare Gründe, bei denen von einem Unverschulden ausgegangen werden kann, liegen dann vor, wenn die Frist aus hinreichenden, objektiven oder subjektiven Gründen nicht eingehalten und der säumigen Person auch keine Nachlässigkeit vorgewor-fen werden kann. Nicht jeder Grund kommt dabei in Frage, sondern nur solche von einem gewissen Gewicht. So rechtfertigen Arbeitsüberlastung oder Ferien noch keine Wiederherstellung, hingegen sind Militärdienst, schwere Erkrankung oder Unfälle, höhere Gewalt, plötzlich eintretende Handlungsunfähigkeit, unerwarteter Tod naher Angehöriger anerkannte Gründe (BGE 119 II 86 E. 2; 114 II 181; 112 V

255 E. 2a; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, a.a.O., Art. 43 N. 9). Die Beschwerdeführenden bringen indes keine entschuldbaren Gründe vor, welche die Wiederherstellung der Frist ermöglichen würde. Solche sind auch nicht ersichtlich.

4.4 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Beschwerde als unbegründet erweist und abzuweisen ist.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die 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 Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz 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.