

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

2019.JGK.6142

Beschwerdeentscheid vom 4. Juni 2020

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum



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). Bei der Vermietung einer Wohneinheit handelt es sich um einen kommerziellen Zweck und die Liegenschaft dient damit nicht ausschliesslich Wohnzwecken (E. 3.3)

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

L'impôt qui a fait l'objet d'un sursis n'est pas perçu lorsque l'immeuble sert de domicile principal à son acquéreur ou à son acquéreuse. Un domicile principal doit être utilisé personnellement par l'acquéreur ou l'acquéreuse pendant au moins deux ans, sans interruption, et exclusivement à des fins d'habitation (art. 11b, al. 1 LIMu). La location d'une unité d'habitation est une activité à but commercial, de sorte que le logement n'est pas utilisé exclusivement à des fins d'habitation (c. 3.3).

Sachverhalt

A.

Am 18. Januar 2016 meldet Notar C._____ beim Grundbuchamt B._____ (nachfolgend Grundbuchamt) einen Kaufvertrag an, demgemäss A._____ einen Miteigentumsanteil von $\frac{1}{2}$ am Grundstück D._____ Gbbl. Nr. 1000 für Fr. 610'000.– erwirbt. Zugleich wird das Grundbuchamt um nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer und um deren Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum ersucht.

Mit Schreiben vom 1. April 2016 ersucht das Grundbuchamt den Notar um eine Erläuterung, ob das gesamte Objekt als Hauptwohnung dienen werde oder nur eine bestimmte Wohnung im Objekt. Falls letzteres der Fall sein sollte, solle im Gesuch um die nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung von Handänderungssteuern für selbstgenutztes Wohneigentum angegeben werden, welcher Anteil mutmasslich auf den Hauptwohnsitz entfallen werde. Innert Jahresfrist seit Erwerb solle dann in einem nächsten Schritt die Aufteilung in Miteigentumsanteile oder Stockwerkeigentum unter Beilage eines entsprechenden Reglements angemeldet werden. Falls die Eröffnung von selbstständigen Miteigentumsgrundstücken mit reglementarischer Zuordnung der Wohneinheiten gewünscht würde, müsse das Reglement nicht angemerkt werden.

Am 17. August 2016 reicht Notar C._____ nochmals ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung von Handänderungssteuern für selbstgenutztes Wohneigentum ein, mit der Ergänzung, dass von 260 m² Gesamtfläche 200 m² als Hauptwohnsitz genutzt würden und 60 m² vermietet seien. In dieser Eingabe merkt Notar C._____ zugleich an, dass er nicht verstehe, warum innert Jahresfrist seit Erwerb die Aufteilung in Miteigentumsanteile unter Beilage eines entsprechenden Reglements angemeldet werden solle, da die Aufteilung in Miteigentum zu je $\frac{1}{2}$ bereits früher erfolgt sei und A._____ den hälftigen Miteigentumsanteil käuflich erwerbe.

Mit Verfügung vom 10. November 2016 stundet das Grundbuchamt die Handänderungssteuer gemäss Selbstdeklaration von A._____ im Betrag von Fr. 7'200.– für die Dauer von 3 Jahren.

B.

Mit Verfügung vom 12. August 2019 hebt das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 10. November 2016 auf und fordert von A._____ die Bezahlung der gestundeten Handänderungssteuer samt Zins und einer Gebühr, insgesamt ausmachend von Fr. 8'253.60. Zur Begründung weist das Grundbuchamt darauf hin, dass es an der ausschliesslichen Nutzung zu Wohnzwecken und somit an einer der Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung gemäss Art. 11b Abs. 1 HG fehle.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 12. August 2019 erhebt A. _____ am 5. September 2019 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK; seit 1. Januar 2020 Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]) und beantragt sinngemäss die Aufhebung der angefochtenen Verfügung und die Befreiung von der gestundeten Handänderungssteuer.

In seiner Vernehmlassung vom 1. Oktober 2019 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, und die Bestätigung der angefochtenen Verfügung vom 12. August 2019.

A. _____ hält in seiner Eingabe vom 4. November 2019 an seiner Beschwerde fest.

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

Die Direktion für Inneres und Justiz 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 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 DIJ Verfügungen der Grundbuchämter. Die DIJ ist damit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

1.2 Zur Beschwerdeführung ist 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). Der Beschwerdeführer ist durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde befugt.

Auf die im Übrigen frist- und formgerecht 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 Abs. 1 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. 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 Dass das Kaufobjekt vorliegend zwei Wohnungen umfasst und eine davon an Dritte vermietet wird, ist unbestritten. Schon aus dem Kaufvertrag vom 19. November 2015 Ziff. V./5. ist ersichtlich, dass ein Mietvertrag an der kleineren Wohnung anteilmässig auf den Beschwerdeführer übergeht. Durch die Vermietung eines Teils des Objekts sind die Voraussetzungen gemäss Art. 11b Abs. 1 HG nicht erfüllt, da es dem Beschwerdeführer nicht ausschliesslich zur Selbstnutzung dient.

3.2 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 (nachfolgend: Vortrag; Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013/3, Beilage 17) 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.

Die Materialien weisen auch deutlich darauf hin, dass eine nachträgliche sachenrechtliche Aufteilung des erworbenen Grundstücks durch die Bildung von Stock- oder Miteigentum nach der Einzugsfrist den Anforderungen der Ausschliesslichkeit dieser Bestimmung nicht genügt. Im Vortrag zur Gesetzesänderung wird gefordert, dass eine allfällige Ausscheidung sogar vor dem fraglichen Eigentumsübergang zu erfolgen hat und nicht erst innert der Einzugsfrist nach dem Erwerb. Die Stundung der Handänderungssteuer und die damit in Aussicht gestellte Befreiung werden für das gesamte Grundstück gewährt. Werden innerhalb der zwei Jahre, in welchen das Grundstück als Hauptwohnsitz dienen muss, Teile davon an Dritte vermietet ohne vorgängige sachenrechtliche Ausscheidung, so sind die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nach Art. 11b Abs. 1 HG nicht (mehr) gegeben. Eine rein räumliche Ausscheidung einer an Dritte vermieteten Wohneinheit genügt nicht.

3.3 Der Sinn und Zweck der Bestimmung ist die Förderung des selbstbewohnten Wohneigentums. Die nachträgliche Steuerbefreiung soll nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers nur denjenigen Erwerberinnen und Erwerbern gewährt werden, die das erworbene Grundstück vollumfänglich selbst bewohnen – oder aber eine sachenrechtliche Aufteilung durch die Bildung von Stockwerk- oder Miteigentum vornehmen und eine solche Einheit vollständig selbst bewohnen. Bei der Vermietung einer Wohneinheit handelt es sich um einen kommerziellen Zweck und die Liegenschaft dient damit nicht ausschliesslich Wohnzwecken im Sinne von Art. 11b Abs. 1 HG.

Das fragliche Grundstück, an welchem der Beschwerdeführer Miteigentümer ist, wurde bezüglich der an Dritte vermieteten Wohnung 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.

4.

4.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, dass Notar C. _____ mittels Schreiben vom 17. August 2016 die Unterteilung von selbstbewohnter und vermieteter Wohnfläche angegeben habe und im selben Schreiben nachgefragt habe, wie die Aufteilung in Miteigentumsanteile gemäss Schreiben des Grundbuchamtes vom

1. April 2016 zu verstehen sei, da ja bereits eine Aufteilung in Miteigentum früher erfolgt sei. Da diese Frage betreffend die Aufteilung von Miteigentum seitens des Grundbuchamtes unbeantwortet geblieben sei, habe sich der Beschwerdeführer gestützt auf den Vertrauensschutz nach Treu und Glauben darauf verlassen, dass keine weiteren Vorkehrungen notwendig seien und keine weiteren Unterlagen dem Grundbuchamt einzureichen seien.

4.2 Das Grundbuchamt führt in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 1. Oktober 2019 aus, dass der Beschwerdeführer aus dem Verhalten des Grundbuchamtes keinen Anspruch aus Vertrauensschutz ableiten könne, da es schon an einem Vertrauenstatbestand fehle. Unter letzterem sei gemäss Rechtsprechung und Lehre ein Verhalten der zuständigen Behörde zu verstehen, das bei den betroffenen Privaten bestimmten Erwartungen auslöse. Die Privaten sollen sich auf Verwaltungshandlungen wie Verfügungen, Auskünfte oder Zusagen verlassen können, sei es doch gerade die Funktion solcher Verwaltungsakte, den Privaten Klarheit über ihre konkreten Rechte und Pflichten zu verschaffen. Notar C._____ hätte gestützt auf die Veranlagungs- und Stundungsverfügung vom 10. November 2016 beim Grundbuchamt nachfragen sollen, ob auf die sachenrechtliche Aufteilung innert Jahresfrist verzichtet werden könne, wie dies im Schreiben vom 1. April 2016 gefordert worden sei.

4.3 Der in Art. 9 Bundesverfassung (BV; SR 101) verankerte Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden. Vorausgesetzt ist weiter, dass die Person, die sich auf den Vertrauensschutz beruft, berechtigterweise auf diese Grundlage vertrauen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann (BGE 129 I 161 E. 4.1). Unterbleibt eine Auskunft entgegen gesetzlicher Vorschrift oder obwohl sie nach den im Einzelfall gegebenen Umständen geboten war, hat die Rechtsprechung dies der Erteilung einer unrichtigen Auskunft gleichgestellt (BGE 131 V 472 E. 5).

Vorliegend unterblieb eine Erklärung seitens des Grundbuchamtes, wie diese gemäss Schreiben von Notar C._____ vom 17. August 2016 gewünscht wurde. Eine solche war jedoch nicht geboten, da die gewünschte Erklärung bereits aus den Materialien zu den massgebenden Bestimmungen des HG ersichtlich ist. Für Notar C._____ als sachkundige Person war es zumutbar, für offene Fragen die Materialien zu konsultieren. Vor diesem Hintergrund ist nicht verständlich, wieso Notar C._____ das Schweigen des Grundbuchamtes als Verzicht auf eine sachenrechtliche Aufteilung des Grundstücks bezüglich der vermieteten Wohnung gewertet hat. Das Schweigen des Grundbuchamtes stellt folglich keine unrichtige Auskunft dar. Eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben liegt nicht vor.

5.

Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer 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]).

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.