

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

2020.DIJ.1293

Beschwerdeentscheid vom 18. Juni 2020

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

- 
- a *Das Grundbuchamt ist nicht von Amtes wegen verpflichtet, eine vierjährige Stundungsfrist zu gewähren, wenn in dem mit der Selbstdeklaration gestellten Gesuch um Steuerbefreiung und Stundung nicht angegeben wird, dass das als Hauptwohnung dienende Grundstück unüberbaut ist. Dies selbst wenn dies aus dem Kaufvertrag ersichtlich ist (E. 3.4)*
- b *Bei der Stundungsfrist handelt es sich um eine gesetzliche Frist. Entschuld-bare Gründe für eine Wiederherstellung, bei denen von einem Unverschul-den ausgegangen werden kann, liegen dann vor, wenn die Frist aus hinrei-chenden, objektiven oder subjektiven Gründen nicht eingehalten und der säumigen Person auch keine Nachlässigkeit vorgeworfen werden kann. Nicht jeder Grund kommt dabei in Frage, sondern nur solche von einem ge-wissen Gewicht (E. 4.2).*

Impôt sur les mutations: acquisition d'un logement destiné à l'usage per-sonnel

- a *Le bureau du registre foncier n'est pas tenu d'accorder d'office un sursis de quatre ans au paiement lorsque la demande d'exonération fiscale et de sur-sis jointe à la déclaration spontanée n'indique pas que l'immeuble tenant lieu de domicile principal n'est pas construit, même si cette information ressort expressément du contrat de vente (c. 3.4).*
- b *Le sursis est un délai légal. Lorsqu'une personne ne peut respecter un tel délai parce qu'elle est empêchée d'agir pour des raisons objectives ou sub-jectives suffisantes, sans faute ni négligence de sa part, la restitution du délai se justifie. A cet égard, seuls des motifs de portée suffisante sont ad-missibles (c. 4.2).*

Sachverhalt

A.

Gestützt auf den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 27. April 2017 erwirbt A._____ die Parzelle B._____-GbbL Nr. 1000 für Fr. 800'400.– zu Alleineigentum. Am 11. August 2017 meldet Notar C._____ das Geschäft beim Grundbuchamt D._____ (nachfolgend: Grundbuchamt) an. Zugleich ersucht er das Grundbuchamt um nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer und um deren Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 7. März 2018 stundet das Grundbuchamt die Handänderungssteuer entsprechend der Selbstdeklaration im Betrag von Fr. 14'400.– für die Dauer von 3 Jahren.

B.

Am 2. Dezember 2019 meldet Notarin E._____ einen Ehe- und Erbvertrag von F._____ beim Grundbuchamt an. Demgemäss steht das Grundstück B._____-GbbL Nr. 1000 nun im Gesamteigentum beider Ehegatten und ist im Grundbuch dementsprechend einzutragen. Mit Schreiben vom 9. Dezember 2019 weist das Grundbuchamt darauf hin, bei der Prüfung des Geschäfts sei aufgefallen, dass A._____ die Liegenschaft zu spät bezogen habe und somit innert der dreijährigen Stundungsfrist die gesetzlich geforderte zweijährige ausschliessliche Nutzung als Hauptwohnsitz nicht mehr erfüllen könne. Das Grundbuchamt bittet daher um freiwilligen Verzicht auf die Stundung der Handänderungssteuer mit dem Hinweis, dass diesfalls der Nachbezug der gestundeten Steuer ohne weitere Gebühren erfolge.

Mit Schreiben vom 15. Januar 2020 teilt Notarin E._____ im Auftrag von F._____ dem Grundbuchamt mit, dass A._____ auf die Stundung der Handänderungssteuer verzichte. Mit Verfügung vom 22. Januar 2020 hebt das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 7. März 2018 auf und auferlegt A._____ die gestundete Steuer von Fr. 14'400.– samt Zins, insgesamt ausmachend Fr. 15'448.80, zur Bezahlung.

C.

Gegen die Verfügung des Grundbuchamtes vom 22. Januar 2020 erhebt A._____, vertreten durch Notar und Fürsprecher C._____, am 21. Februar 2020 Beschwerde bei der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ), mit dem Rechtsbegehren, die Verfügung vom 22. Januar 2020 sei aufzuheben und die Veranlagungs- und Stundungsverfügung vom 7. März 2018 sei zu berichtigen (Stundungsfrist vier statt nur drei Jahre), eventualiter sei dem Beschwerdeführer die behördlicherseits übliche Frist für die Stellung eines Gesuchs um Verlängerung der Stundung wiederherzustellen.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 20. März 2020 beantragt das Grundbuchamt, die Beschwerde sei abzuweisen.

Der Beschwerdeführer hält in seiner Stellungnahme vom 24. April 2020 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) nichts 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 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 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 22. Januar 2020, mit der das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 7. März 2018 aufhob und A. _____ zur Bezahlung der gestundeten Steuer von Fr. 14'400.– samt Zins von Fr. 1'048.80, insgesamt ausmachend Fr. 15'448.80, verpflichtet. Zur Begründung führte das Grundbuchamt aus, dass A. _____ mit Schreiben vom 15. Januar 2020 auf die Stundung verzichtet habe. In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 20. März 2020 bemerkte das Grundbuchamt, bei der grundbuchlichen Behandlung des Ehe- und Erbvertrags zwischen den Ehegatten F. _____ vom 26. November 2019 sei festgestellt worden, dass A. _____ die Liegenschaft erst am 12. Oktober 2018 und somit mehr als ein Jahr nach Erwerb bezogen habe, weshalb der Beschwerdeführer gebeten worden sei, auf die Stundung zu verzichten.

3.2 Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, aus dem Kaufvertrag gehe klar hervor, dass er ein unüberbautes Grundstück erworben habe. Dies sei vom Grundbuchamt auch ausdrücklich zur Kenntnis genommen worden. Die Verzichtserklärung betreffend die Stundung habe er nur abgegeben, da er sich als Laie der Möglichkeit um Berichtigung, Fristerstreckung resp. Fristwiederherstellung nicht bewusst gewesen sei. Fraglich sei, ob das Grundbuchamt eine Berichtigung in analoger Anwendung vom Art. 205 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11) von Amtes wegen hätte anwenden sollen.

3.3 Das Grundbuchamt bringt dazu vor, dass auf der eingereichten SelbstdeklARATION der Handänderungssteuer das Feld, welches bei unüberbauten Grundstücken anzukreuzen sei, nicht angekreuzt wurde. Das Grundbuchamt hätte sich dementsprechend an die Anträge gemäss Anmeldung gehalten. Im Weiteren sei die Verfügung vom 7. März 2018 mit der einjährigen Bezugsfrist nicht angefochten

worden und in Rechtskraft erwachsen. Art. 205 Abs. 1 StG sei nicht anwendbar, da eine unrichtige Tatsachenfeststellung nicht als Schreibversehen berichtigt werden könne.

3.4 Mit Verfügung vom 7. März 2018 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 14'400.– für die Dauer von 3 Jahren. Der Beschwerdeführer hätte daher innert einem Jahr seit Eigentumserwerb seinen Hauptwohnsitz auf dem erworbenen Grundstück begründen müssen (Art. 11b Abs. 2 HG). In dem von ihm mit der Selbstdeklaration gestellten Gesuch um Steuerbefreiung und Stundung vom 10. August 2017 fehlt unbestrittenermassen 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 der Beschwerdeführer eine vierjährige Stundung beantragen wollte. Es bestand für das Grundbuchamt somit kein Anlass, die Stundungsfrist von vornherein auf vier Jahre festzulegen. Auch kann eine unrichtige Tatsachenfeststellung, wie dies das Grundbuchamt ausführt, nicht als Schreibfehler i.S.v. Art. 205 Abs. 1 StG verstanden und berichtigt werden, auch wenn sie offensichtlich falsch ist (PETER KÄSTLI, Praxis-Kommentar zum Berner Steuergesetz, Band 2, N 5 zu Art. 205 StG). Das Grundbuchamt war aufgrund dessen auch nicht von Amtes wegen verpflichtet, eine vierjährige Stundungsfrist zu gewähren. Im Übrigen wäre es dem Beschwerdeführer 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 schleppend vorankommenden Bautätigkeit hätte dem Beschwerdeführer schon vor Ablauf der Frist klarwerden sollen, dass er diese nicht wahren konnte. Ein solches Gesuch um Erstreckung der Einzugsfrist ist jedoch unterblieben. Hinzu kommt, dass der Beschwerdeführer über das Vorgehen betreffend Stundung bzw. Erlass der Handänderungssteuer informiert war und das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung von einem fachkundigen Notar eingereicht wurde. Schliesslich ist die Stundungsverfügung vom 7. März 2018 unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

Bei dieser Sachlage hätte der Beschwerdeführer seinen Hauptwohnsitz spätestens am 11. August 2018 auf dem erworbenen Grundstück begründen müssen. Dies ist jedoch erst am 11. Oktober 2018 geschehen. Die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung sind daher im vorliegenden Fall nicht gegeben.

4.

4.1 Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, dass die dreijährige Frist zwar abgelaufen sei, diese aber gemäss Art. 43 Abs. 2 VRPG wiederherzustellen sei. Eine Wiederherstellung sei insbesondere möglich, da es sich um eine behördliche Frist handle.

4.2 Wie das Grundbuchamt in seiner Beschwerdevernehmlassung zutreffend ausführt, handelt es sich bei der dreijährigen Stundungsfrist um eine gesetzliche Frist. Diese ist in Art. 17 Abs. 2 HG umschrieben. Sie berechnet sich aus der Addition von Einzugsfrist (Art. 11b Abs. 2 HG) und Mindestnutzungsdauer des Grundstücks als Hauptwohnsitz (Art. 11b Abs. 1 HG).

Gemäss Art. 43 Abs. 2 VRPG kann eine Frist wiederhergestellt werden, wenn eine Partei oder ihre Vertreterin bzw. ihr Vertreter durch einen anderen Grund als die mangelhafte Eröffnung unverschuldeterweise abgehalten worden ist, fristgerecht zu handeln, sofern die Partei unter Angabe des Grundes innert 30 Tagen nach Wegfall des Hindernisses darum ersucht und die versäumte Rechtshandlung nachholt. Bei Unverschulden besteht folglich die Möglichkeit, eine verpasste (gesetzliche oder behördliche) Frist wiederherzustellen (MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 43 N. 8). Entschuldbare 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 vorgeworfen 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). Der Beschwerdeführer bringt indes keine entschuldbaren Gründe vor, welche die Wiederherstellung der Frist ermöglichen würde. Solche sind auch nicht ersichtlich. Insbesondere stellt Unwissenheit keinen ausreichenden Grund für eine Wiederherstellung dar. Gesetze gelten mit ihrer amtlichen Publikation des Textes grundsätzlich als bekannt, so dass niemand aus seiner eigenen Rechtsunkenntnis Vorteile ableiten kann bzw. entschuldigt blosser Rechtsunkenntnis kein Fristversäumnis. Somit ist eine Wiederherstellung der Frist i.S.v. Art. 43 Abs. 2 VRPG nicht möglich.

4.4 Soweit der Beschwerdeführer erklärt, sein freiwilliger Verzicht auf die Stundung (Schreiben vom 15. Januar 2020) sei in Unkenntnis der Rechtslage erfolgt, muss ihm entgegengehalten werden, dass er bei der Abgabe der Verzichtserklärung durch Notarin E._____ vertreten wurde. Als fachkundige Person hatte sie Kenntnis über die Rechtslage. Dies hat sich der Beschwerdeführer anzurechnen zu lassen.

5.

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

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der 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]). 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.