

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

2019.DIJ.2

Beschwerdeentscheid vom 25. Mai 2020

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

- a Die Hauptwohnsitzbestätigung ist vor Ablauf der Stundung unaufgefordert einzureichen (Art. 17a Abs. 1 HG).
- b Stellenwert der freiwilligen Mahnung des Grundbuchamts an die Steuerpflichtigen, die Hauptwohnsitzbestätigung einzureichen.
- c Es ist nicht überspitzt formalistisch, wenn das Grundbuchamt eine verspätet eingereichte Hauptwohnsitzbestätigung nicht mehr berücksichtigt.
- d Voraussetzungen für eine Wiedereinsetzung in die Frist (Art. 43 Abs. 2 VRPG).



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

- a Remise spontanée de l'attestation de domicile principal avant l'expiration du sursis (art. 17a, al. 1 LIMu).
- b Valeur de l'avertissement facultatif, émanant du bureau du registre foncier, aux personnes imposables qui doivent remettre l'attestation de domicile principal.
- c Caractère non exagérément formaliste de l'absence de prise en compte, par le bureau du registre foncier, d'une attestation de domicile principal remise tardivement.
- d Conditions d'une restitution de délai (art. 43, al. 2 LPJA).

Sachverhalt

A.

Am 25. November 2015 meldete Notar C. _____ beim Grundbuchamt B. _____ (nachfolgend: Grundbuchamt) einen Kaufvertrag an, demgemäss A. _____ die Parzellen D. _____ Gbbl. Nrn. 1000, 2000 und 3000 für Fr. 651'000.– erwirbt. Zugleich ersuchte er das Grundbuchamt um nachträgliche Befreiung von der

Handänderungssteuer und um deren Stundung für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 8. Dezember 2015 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer gemäss Selbstdeklaration von A._____ im Betrag von Fr. 11'718.– für die Dauer von 4 Jahren.

B.

Am 2. September 2019 gelangte das Grundbuchamt an A._____ und machte ihn darauf aufmerksam, dass die Stundungsfrist am 25. November 2019 ablaufen werde. Er habe vor Ablauf der Frist den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden. Zu diesem Zweck habe er den Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums sowie die Hauptwohnsitzbestätigung einzureichen.

Am 12. Dezember 2019 reichte A._____ beim Grundbuchamt die Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde D._____ beim Grundbuchamt ein.

C.

Mit Verfügung vom 10. Dezember 2019 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 8. Dezember 2015 auf und legte A._____ die Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 11'718.– zur Bezahlung auf.

D.

Am 24. Dezember 2019 reichte A._____ Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (heute: Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]) ein mit dem sinngemässen Rechtsbegehren, die Verfügung des Grundbuchamts vom 10. Dezember 2019 sei aufzuheben, und es sei ihm für die Handänderungssteuer von Fr. 11'718.– Steuerfreiheit zu gewähren.

In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 22. Januar 2020 beantragte das Grundbuchamt, die Beschwerde sei unter Kostenfolgen abzuweisen und die angefochtene Verfügung zu bestätigen.

Der Beschwerdeführer verzichtete auf die Einreichung einer Replik.

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 vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungspflege (VRPG; BSG 155.21). Art. 27 HG enthält für Verfügungen der Grundbuchämter über die nachträgliche Steuerbefreiung keine Rechtspflegebe-

stimmungen. 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 10. Dezember 2019 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 des Grundbuchamts vom 10. Dezember 2019. Damit wurde die Stundungsverfügung des Grundbuchamts vom 8. Dezember 2015 aufgehoben und A._____ die Handänderungssteuer im Betrag von Fr. 11'718.– zur Bezahlung auferlegt.

3.2 Der Beschwerdeführer begründet seine Beschwerde zusammengefasst damit, er habe den Hinweis des Grundbuchamts nicht erhalten, dass die Stundungsfrist in drei Monaten ablaufen werde und er vor Fristablauf die Wohnsitzbestätigung einzureichen habe. Vom Fristablauf habe er erst durch die Verfügung vom 10. Dezember 2019 Kenntnis nehmen können. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb das Grundbuchamt sein Schreiben nicht eingeschrieben zugestellt habe. Hätte er die Hauptwohnsitzbestätigung innert Frist eingereicht, hätte er sämtliche Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt. Das Verfahren zur Steuerbefreiung, bei welchem mehrere Fristen zu beachten seien, sei für Laien sehr kompliziert. Es sei übertrieben formalistisch, wenn das Grundbuchamt nach Ablauf der Stundungsfrist mitteile, es bestehe keine Möglichkeit mehr, die Steuerbefreiung zu erreichen.

3.3 In seiner Beschwerdevernehmlassung vom 18. Oktober 2018 begründet das Grundbuchamt die angefochtene Verfügung ergänzend damit, in der Veranlagungs- und Stundungsverfügung vom 8. Dezember 2015 sei ausdrücklich auf das Erfordernis der unaufgeforderten Einreichung des Nachweises hingewiesen worden. Diese Hinweise seien so formuliert, dass sie auch für Laien ohne Weiteres verständlich seien. Die überwiegende Mehrzahl der Steuerpflichtigen reiche die erforderlichen Nachweise rechtzeitig und schon vor Erhalt des Erinnerungsschreibens des Grundbuchamtes ein. Wenn der Beschwerdeführer Schwierigkeiten beim Verständnis der Regelungen über die nachträgliche Steuerbefreiung gehabt haben sollte, hätte er beim Grundbuchamt nachfragen oder sich von einem Notar bzw. Anwalt beraten lassen können. Der Beschwerdeführer habe nicht mit einem Erinnerungsschreiben des Grundbuchamtes rechnen können. Daher könne er aus dieser freiwilligen Dienstleistung nichts zu seinen Gunsten ableiten. Wegen der klaren Hinweise auf die Notwendigkeit der unaufgeforderten Einreichung des Nachweises in allen entsprechenden Merkblättern des Grundbuchamtes und namentlich in der Stundungsverfügung könne sich kein Steuerpflichtiger darauf verlassen, dass vor der Abweisung des Gesuches um nachträgliche Steuerbefreiung eine Erinnerung an seine Pflichten durch das Grundbuchamt erfolge. Der Versand des Erinnerungsschreibens mit A-Post Plus stelle gerade angesichts der Freiwilligkeit dieser Dienstleistung genügend sicher, dass

alle Adressaten es erhalten würden, bestätige die Post doch bei dieser Versandart, dass die Zustellung durch Ablage im Briefkasten erfolgt sei. Dies sei beim der Beschwerdeführer ebenfalls der Fall (vgl. Auszug Sendungsverfolgung Post und Barcodeliste), weshalb davon auszugehen sei, dass er das Erinnerungsschreiben erhalten habe und seine anderslautenden Ausführungen auch aus diesem Grund unbeachtlich seien.

4.

4.1 Im Kaufvertrag vom 21. Juli 2015 hat der Käufer in Ziff. III/5/c zur Kenntnis genommen, dass er dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis erbringen müsse, dass alle Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind. Weiter nimmt der Käufer Folgendes zur Kenntnis: Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung nicht erfüllt oder fällt die Stundung infolge Fristablaufs dahin (z.B. weil der Käufer dem Grundbuchamt die Voraussetzungen der nachträglichen Steuerbefreiung nicht oder nicht rechtzeitig nachgewiesen hat), bezieht das Grundbuchamt die gestundete Steuer inklusiv Zins ab dem Zeitpunkt des Grundstückserwerbs. Schliesslich beauftragt in Ziff. III/5/c der Käufer den Notar, für ihn alle (weiteren) Akten zu dem mit der Grundbuchanmeldung einzureichenden Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung zu unterzeichnen und beim Grundbuchamt einzureichen. Fettgedruckt ist anschliessend festgehalten: *«Diese(r) Auftrag erfasst nicht den vor Ablauf der Stundung zu erbringenden Nachweis der Voraussetzungen zur nachträglichen Steuerbefreiung (Art. 17a HG). Der Käufer bestätigt, dass er dem Grundbuchamt diesen Nachweis vor Ablauf der Stundung selber einreichen wird».*

4.2 Der oben (Ziff. 2) zitierte Art. 17a Abs. 1 HG hält ausdrücklich fest, der Nachweis, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden, sei *vor Ablauf der Stundung unaufgefordert* zu erbringen. Ein entsprechender Hinweis auf diese Vorschrift war – wie soeben gezeigt – ebenfalls im Kaufvertrag vom 21. Juli 2015 enthalten, der dem Beschwerdeführer vom Notar vorgelesen wurde und den er unterzeichnet hat. Es wäre dem Beschwerdeführer zuzumuten gewesen, den Notar oder das Grundbuchamt um Erklärungen zu bitten, falls er Art. 17a Abs. 1 HG oder den fraglichen Passus im Kaufvertrag nicht verstanden hat.

Es ist vom Gesetz nicht vorgesehen, dass das Grundbuchamt Gesuchsteller, die ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung mit Stundung der Handänderungssteuer gestellt haben, vor Ablauf der Stundungsfrist auf den Fristablauf aufmerksam macht und ihnen in Erinnerung ruft, welche Unterlagen sie einreichen müssen. Diese Dienstleistung ist freiwillig, weshalb – wie das Grundbuchamt zu Recht vorbringt – Steuerpflichtige daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten

können. Steuerpflichtige können sich nicht darauf verlassen, dass vor der Abweisung des Gesuches um nachträgliche Steuerbefreiung eine Erinnerung an ihre Pflichten durch das Grundbuchamt erfolgt. Im vorliegenden Fall hat das Grundbuchamt dem Beschwerdeführer die Mahnung vom 2. September 2019 mit «A-Post Plus» zugesandt. Die Sendungsverfolgung der Post zeigt, dass das Schreiben dem Beschwerdeführer am 3. September 2019 zugestellt worden ist. Weil das Verschicken einer Mahnung freiwillig ist, kann dem Grundbuchamt kein Vorwurf gemacht werden, dass es diese nicht eingeschrieben versandt hat.

4.3 Der Beschwerdeführer wirft dem Grundbuchamt vor, «übertrieben formalistisch» gehandelt zu haben.

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. 30f.).

Gesetzliche Fristen sind in verwaltungsrechtlichen Verfahren weit verbreitet. Das bekannteste Beispiel sind die Rechtsmittelfristen, die in der Regel lediglich 30 Tage dauern und grundsätzlich nicht verlängert werden können. Strikte Fristen sind notwendig, um verwaltungsrechtliche Verfahren zu strukturieren. Im Verfahren zur Befreiung und Stundung der Handänderungssteuern für selbstgenutztes Wohneigentum 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). Nach Art. 11b Abs. 2 Satz 3 HG kann um *Erstreckung* der Einzugsfrist ersucht werden. Das Gesetz sieht nicht vor, dass die Stundungsfrist als solche verlängert werden kann. Diese kann nur dadurch hinausgeschoben werden, indem die *Einzugsfrist* verlängert wird (Art. 11b Abs. 2 HG). Dadurch verlängert sich automatisch die *Stundungsfrist*, die sich aus der Einzugsfrist und der Wohnnutzungsdauer zusammensetzt. Diese Fristen wenden die Grundbuchämter zu Recht konsequent an. Es ist nicht ersichtlich, weshalb es sachlich nicht gerechtfertigt sein soll, dass die Grundbuchämter von den Steuerpflichtigen die Einhaltung dieser im Gesetz aufgestellten Fristen verlangen. Es kann den Grundbuchämtern nicht vorgeworfen werden, sie handelten auf diese Weise überspitzt formalistisch. Gerade weil die Fristen des

Handänderungssteuergesetzes streng sind, hat das Grundbuchamt B._____, ohne dazu verpflichtet zu sein, den Beschwerdeführer rund drei Monate vor Fristablauf an das bevorstehende Ende der Stundungsdauer am 25. November 2019 erinnert. Nachdem dieser die erforderlichen Unterlagen trotz dieser Mahnung erst mit Datum vom 12. Dezember 2019 eingereicht hatte, durfte das Grundbuchamt ohne Weiteres die Stundungsverfügung vom 8. Dezember 2015 aufheben. Hätte das Grundbuchamt die verspäteten Unterlagen trotz Fristablaufs akzeptiert und dem Beschwerdeführer die nachträgliche Steuerbefreiung gewährt (Art. 17a Abs. 2 HG), hätte es gesetzwidrig gehandelt. Der Beschwerdeführer hatte mit dieser Vorgehensweise rechnen müssen. Nach einem allgemeinen Grundsatz kann niemand Vorteile aus seiner eigenen Rechtsunkenntnis ableiten (vgl. BGE 126 V 308 E. 2b).

4.4 Bei Unverschulden besteht die Möglichkeit, eine verpasste (gesetzliche oder behördliche) Frist wiederherzustellen (Art. 43 Abs. 2 VRPG; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 43 N. 8). Sogenannt 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; MERKLI/AESCHLIMANN/HERZOG, a.a.O., Art. 43 N. 9).

Auch das Bundesgesetz vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren (VwVG; SR 172.021) kennt mit Art. 24 VwVG eine vergleichbare Bestimmung zur Wiederherstellung von Fristen. Nach der Lehre, die sinngemäss auf Art. 43 Abs. 2 VRPG angewendet werden kann, wird *fehlendes Verschulden* für die nicht rechtzeitige Ausführung einer fristgebundenen Handlung verlangt. Die Unmöglichkeit, rechtzeitig zu handeln, kann *objektive* oder *subjektive* Ursachen haben. Ganz allgemein für eine eher strenge Praxis sprechen das Rechtssicherheitsinteresse von Drittbetroffenen bzw. Gegenparteien sowie die Verfahrensdisziplin. Bereits ein leichtes Verschulden steht einer Wiederherstellung entgegen. Als unverschuldet gilt ein Versäumnis zunächst, wenn dafür *objektive* Gründe vorliegen und der säumigen Partei bzw. ihrer Vertretung keine Nachlässigkeit vorgeworfen werden kann. Massgeblich sind nur solche Gründe, welche einer Person die Wahrung ihrer Interessen auch bei Einsatz der gehörigen Sorgfalt gänzlich verunmöglichen oder in unzumutbarer Weise erschweren. Die Verhinderung muss derart unvorhergesehen auftreten, dass es nicht mehr möglich ist, die Vornahme der geforderten Handlung durch eine Drittperson zu bewirken. Die Wie-

derherstellung ist zu verweigern, wenn den Pflichtigen ein Organisationsverschulden trifft.

Daneben können auch *subjektive* Gründe eine Wiederherstellung rechtfertigen. Hier wäre der Pflichtige – objektiv betrachtet – an sich in der Lage zu handeln, er wird durch persönliche Umstände indessen davon abgehalten. Subjektiv bedingt ist ein Verhalten folglich dann, wenn der Handlungspflichtige lediglich deshalb untätig bleibt, weil er die Situation zufolge eines Irrtums oder aufgrund mangelnder Kenntnisse nicht richtig einzuschätzen vermag. Es stellt sich dann die Frage, inwieweit sich diese Lage als entschuldbar erweist. Vorwerfbar ist die Säumnis, wenn es der Pflichtige an der nach Treu und Glauben zumutbaren Aufmerksamkeit hat fehlen lassen. Eine erhebliche Behinderung mag etwa durch das fehlerhafte Verhalten einer Behörde bewirkt werden; zu denken ist insbesondere an unklare oder falsche Auskünfte und Belehrungen. Blosser Rechtsunkenntnis genügt grundsätzlich nicht, es sei denn, es gehe um komplexe, unklare Rechtsverhältnisse, die sich nur schwer durchschauen lassen (STEFAN VOGEL, in Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2. Aufl. 2019, Art. 24 N. 7-13).

Im vorliegenden Fall beanstandet der Beschwerdeführer im Wesentlichen, dass er den Hinweis des Grundbuchamts nicht erhalten habe, die Stundungsfrist werde ablaufen und er habe vor Fristablauf die Wohnsitzbestätigung einzureichen. Es sei übertrieben formalistisch, wenn das Grundbuchamt nach Ablauf der Stundungsfrist keine Möglichkeit mehr einräume, die Unterlagen nachträglich einzureichen. Nicht geltend macht der Beschwerdeführer hingegen, er sei aus objektiven oder subjektiven Gründen abgehalten worden, die Frist einzuhalten. Es handelt sich deshalb weder ausdrücklich noch sinngemäss um ein Gesuch um Wiederherstellung der Frist nach Art. 43 Abs. 2 VRPG. Daran ändert nichts, dass er pauschal vorbringt, das Verfahren zur Steuerbefreiung mit seinen verschiedenen Fristen sei für Laien sehr kompliziert. Ein Wiederherstellungsgesuch würde nur geprüft, wenn er geltend machen würde, er habe grundsätzlich um den Fristablauf gewusst, aber nicht entsprechend handeln können. Aus den Ausführungen des Beschwerdeführers ist hingegen zu schliessen, dass er schlicht vergessen hat, dass die Stundungsfrist am 25. November 2019 abläuft und dass bis dahin die notwendigen Unterlagen einzureichen sind.

Im Übrigen ist festzuhalten, dass zur Behandlung eines förmlichen Wiederherstellungsgesuchs ohnehin nicht die DIJ zuständig ist, sondern die Vorinstanz, mithin das Grundbuchamt: Ein Gesuch um Wiederherstellung ist von derjenigen Behörde zu prüfen, die bei Gewährung der Wiederherstellung über die nachgeholte Parteihandlung zu entscheiden hat.

4.5 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht die verspätet eingereichte Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde

D. _____ nicht geprüft, sondern das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und dem Beschwerdeführer die Handänderungssteuer zur Bezahlung auferlegt hat.

5.

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 vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung [Gebührenverordnung, 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 Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion 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.