

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

2019.JGK.8070 BAA

Beschwerdeentscheid vom 14. Dezember 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). Ist eine Wohneinheit mit einem Wohnrecht belastet, ist von einem kommerziellen Zweck auszugehen und die Liegenschaft dient damit nicht ausschliesslich Wohnzwecken. (E. 4).

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). Lorsqu'une unité d'habitation est grevée d'un droit d'habitation, il est à supposer qu'elle a un but commercial et qu'elle ne sert donc pas exclusivement à des fins d'habitation. (c. 4).

Sachverhalt

A.

Gestützt auf den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 17. Juli 2015 erwarben die Eheleute A._____ das Grundstück B._____ -GbbL.-Nr. 1000 als einfache

Gesellschaft zu Gesamteigentum. Am 16. Juli 2015 stellten die Eheleute A._____ beim zuständigen Grundbuchamt C._____ (nachfolgend: Grundbuchamt) ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung sowie Stundung der Handänderungssteuer für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit Verfügung vom 24. August 2015 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer in der Höhe von Fr. 13'680.– (1.8 % von Fr. 760'000.–) und stundete die Steuer antragsgemäss im Umfang von Fr. 11'337.30 (1.8 % von Fr. 629'850.– [Wertquote des selbstgenutzten Teils der Liegenschaft]) für die Dauer von drei Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs. Den Betrag von Fr. 2'342.70 zog das Grundbuchamt ein. Für die gestundete Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht eingerichtet und im Grundbuch eingetragen.

B.

Nach dem Auszug von Frau A._____ aus der gemeinsamen Liegenschaft innert der Stundungsfrist passte das Grundbuchamt mit Verfügung vom 17. Januar 2017 die obgenannte Stundungsverfügung an und erhob bei ihr die Hälfte des gestundeten Betrags in der Höhe von Fr. 5'668.65 zuzüglich 3% Zins sowie Gebühren.

C.

Mit Eingabe vom 25. Oktober 2017 reichte Herr A._____ beim Grundbuchamt ein Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung mittels GB-Formular 2b und beiliegender Hauptwohnsitzbestätigung ein. Laut der eingereichten Bestätigung hat Herr A._____ in der betreffenden Liegenschaft seit dem 18. Juli 2015 ununterbrochen Hauptwohnsitz. Mit Schreiben vom 1. Dezember 2017 wies das Grundbuchamt darauf hin, dass zu Lasten der Liegenschaft ein Wohnrecht bestehe, an der Adresse weitere Personen gemeldet seien und dass keine sachenrechtliche Ausscheidung von Mit- oder Stockwerkeigentum vorgenommen worden sei. Gleichzeitig bot das Grundbuchamt Herr A._____ die Möglichkeit, dazu innert Frist Stellung zu nehmen. Daraufhin reichte Herr A._____ mit Schreiben vom 21. Dezember 2017 die im Jahr 2015 erstellte Marktwertermittlung mit Berechnung der Wertquoten der beiden Wohnobjekte in der Liegenschaft ein.

D.

Mit Verfügung vom 8. November 2019 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 24. August 2015 auf und verpflichtete Herr A._____ zur Zahlung der Steuer im Betrag von Fr. 5'668.65 zuzüglich 3% Zins ab Datum der Grundbuchanmeldung sowie Gebühren. Gleichzeitig kündigte das Grundbuchamt die Löschung des bestehenden Grundpfandrechts auf dem belasteten Grundstück nach Bezahlung der gestundeten Steuer und des Zinses an.

C.

Gegen diese Verfügung erhob Herr A._____ am 5. Dezember 2019 bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (DIJ) Beschwerde. Darin beantragt er, es sei die Verfügung vom 8. November 2019 aufzuheben und es sei das Grundbuchamt anzuweisen, ihn im Umfang des ursprünglich gestundeten Betrags von Fr. 11'337.30 von der Steuer zu befreien sowie das bestehende Grundpfandrecht zu löschen. Mit Eingabe vom 13. Dezember 2019 verzichtete das Grundbuchamt auf eine inhaltliche Stellungnahme zur Beschwerde.

Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen 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 vom 23. Mai 1989 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 gegen die angefochtene Verfügung vom 8. November 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 grundsätzlich einzutreten.

2.

2.1 Vorweg ist der Streitgegenstand zu klären. Der Beschwerdeführer beantragt die Befreiung von der Steuersumme in der Höhe von Fr. 11'337.30 gemäss der Stundungsverfügung vom 24. August 2015. Anfechtungsobjekt ist indessen die Verfügung vom 8. November 2019, die nur die eine Hälfte des ursprünglich gestundeten Steuerbetrags betrifft, da mit der Änderungsverfügung vom 17. Januar 2017 die andere Hälfte bereits eingezogen wurde. Diese Verfügung ist unangefochten geblieben und in Rechtskraft erwachsen, weshalb es vorliegend nur noch um den gestundeten Betrag von Fr. 5'668.65 zuzüglich Zinsen und Gebühren gemäss der hier angefochtenen Verfügung geht. Soweit weitergehend kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

2.2 Das Grundbuchamt begründet die Verfügung damit, dass eine Steuerbefreiung bei einer Liegenschaft mit mehreren Wohnungen nur dann in Betracht falle, wenn das gesamte Objekt von der Erwerberin oder vom Erwerber als Hauptwohnsitz genutzt werde. Wohnten weitere Personen in der Liegenschaft, komme die Steuerbefreiung einzig bei einem gemeinsamen Haushalt in Frage. Allerdings würden bei räumlich abgetrennten Einliegerwohnungen entsprechend getrennte Haushalte vermutet. Vorliegend sei unbestritten, dass das betreffende Wohnhaus eine Einliegerwohnung aufweise und auf dem Grundstück ein Wohnrecht zu Gunsten weiterer Personen bestehe, die keinen gemeinsamen Haushalt mit dem Beschwerdeführer bildeten. Weiter liege keine räumliche Ausscheidung des Wohnrechts mittels Stockwerkeigentum oder gewöhnlichem Miteigentum vor. Folglich habe der Beschwerdeführer die Liegenschaft nicht während mindestens zwei Jahren ausschliesslich selbst genutzt, weshalb die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nicht erfüllt seien.

2.3 Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, dass er den mit dem Wohnrecht belastete Teil der Liegenschaft und die darauf entfallende Wertquote bereits in der Selbstdекlaration korrekt ausgewiesen habe. Die räumliche Ausscheidung ergebe sich zudem auch aus dem öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag. Dementsprechend habe das Grundbuchamt die auf diesen Teil der Liegenschaft entfallende Handänderungssteuer separat auf Fr. 2'342.70 veranlagt und eingezogen. Es gehe daher nicht an, dass der Erwerber ohne klare Aufforderung durch das Grundbuchamt zusätzlich zur räumlichen auch eine sachenrechtliche Ausscheidung vornehmen müsse. Vielmehr dürfe der Erwerber davon ausgehen, dass mit Rechtskraft der Stundungsverfügung keine weiteren Anforderungen mehr gestellt würden. Dies sei in anderen Fällen durch die Grundbuchämter auch so gehandhabt worden. Der Beschwerdeführer wendet weiter ein, dass die angefochtene Verfügung lediglich auf den Weisungen vom 8. Juli 2014 betreffend Änderung des Gesetzes über die Handänderungssteuer (HG) beruhe. Mithin werde der Beschwerdeführer behandelt, wie wenn er die Stundung wissentlich auch für den nicht selbst bewohnten Teil beantragt hätte.

3.

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 HG kann die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer 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. Als Grundstückserwerb gilt der Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch (vgl. Vortrag der vorberatenden Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 zum direkten Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer», Gesetz betreffend die Handänderungssteuer, Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage Nr. 17, Erläuterungen zu Art. 11b Abs. 2, S. 5 [nachfolgend Vortrag]).

Die gestundete Steuer wird nicht erhoben, wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient und von dieser oder diesem während mindestens zwei Jahren ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird (Art. 11b Abs. 1 HG). Dabei muss der Hauptwohnsitz innert einem Jahr ab Grundstückserwerb bzw. zwei Jahren, wenn die Baute noch erstellt werden muss, in dem erworbenen Grundeigentum begründet werden. In begründeten Ausnahmefällen können diese Fristen zur Begründung des Hauptwohnsitzes durch das Grundbuchamt erstreckt werden (Art. 11b Abs. 2 HG). Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung gut und verfügt diese (Art. 17a Abs. 2 HG). Kommt das Grundbuchamt zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HG nicht erfüllt sind, weist es das Gesuch ab und hebt die Stundung auf (Art. 17a Abs. 3 HG).

4.

4.1 Vorliegend ist unbestritten, dass das Grundstück zwei getrennte Wohnungen umfasst, mit einem Wohnrecht belastet ist und für den fraglichen Zeitraum auch mindestens eine Drittperson in der betreffenden Einliegerwohnung gemeldet war.

4.2 Der Vortrag 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 Selbstnutzung 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 selbstgenutztes 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.

4.3 Der Sinn und Zweck der Bestimmung ist die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums. Die nachträgliche Steuerbefreiung soll nach dem eindeutigen Willen des Gesetzgerbers nur denjenigen Erwerberinnen und Erwerben gewährt werden, die das erworbene Grundstück vollumfänglich selbst nutzen – oder aber eine sachenrechtliche Aufteilung durch die Bildung von Stockwerk- oder Miteigentum vornehmen und eine solche Einheit vollständig selbst zu Wohnzwecken nutzen. 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 wurde bezüglich der mit einem zugunsten einer Drittperson mit einem Wohnrecht belasteten Wohnung weder in Mit- noch in Stockwerkeigentum aufgeteilt.

5.

5.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, dass er bei der Selbstdекlaration angegeben habe, dass ein Teil der Liegenschaft von einer Drittperson genutzt werde und er auch die darauf entfallende Wertquote ausgewiesen habe. Dementsprechend habe das Grundbuchamt auch nur den auf die Wertquote des selbstgenutzten Teils der Liegenschaft entfallende Steuerbetrag gestundet. Das Grundbuchamt habe ihn zu keinem Zeitpunkt darauf hingewiesen, dass die durch eine Drittperson genutzte Wohneinheit anschliessend auch noch sachenrechtlich ausgeschieden werden müsse, weshalb er sich darauf habe verlassen können, bereits alle notwendigen Vorkehrungen getroffen zu haben.

5.2 Der in Artikel 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, 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). Auch wenn eine Auskunft unterbleibt, kann dies laut Rechtsprechung der Erteilung einer unrichtigen Auskunft gleichgestellt werden. Vorausgesetzt wird dann jedoch, dass die Zusicherung nicht erfolgte, obwohl sie nach den gegebenen Umständen geboten war oder sogar gesetzlich vorgeschrieben ist (BGE 131 V 472 E. 5).

Der Beschwerdeführer weist in diesem Zusammenhang im Wesentlichen darauf hin, dass ein klarer Hinweis auf die erforderliche sachenrechtliche Aufteilung seines Grundstücks fehlte. Ein ausdrücklicher Hinweis des Grundbuchamts war jedoch nicht geboten, da hinreichende Erläuterungen bereits aus den Materialien zu den massgebenden Bestimmungen des HG ersichtlich sind. Für den Notar, der den Beschwerdeführer als sachkundige Person begleitete, war es zumutbar, für offene Fragen die Materialien zu konsultieren. Vor diesem Hintergrund ist nicht verständlich, wieso der Notar des Beschwerdeführers 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.

Der Beschwerdeführer weist weiter auf andere Fälle hin, in denen die Grundbuchämter betreffende Sachverhalte als Steuerbefreiungstatbestände behandelt hätten. Er legt für diese Behauptung indessen keine Nachweise vor und der DIJ liegen auch keine Hinweise auf eine entsprechende Praxis der Grundbuchämter vor. Schliesslich vermag der Beschwerdeführer auch nichts zu seinen Gunsten aus dem Umstand abzuleiten, dass er den Bestand des Wohnrechts ordnungsgemäss deklariert und die Steuerbefreiung nur auf dem Steuerbetrag beantragt hat, welcher auf die Wertquote des selbstgenutzten Teils der Liegenschaft entfällt. Die Richtigkeit der Angaben in der Selbstdeklaration ist zum einen eine Obliegenheit der oder des Steuerpflichtigen. Zum andern fällt die Stundung mit dem Gesagten denn auch für das gesamte Grundstück nicht in Betracht. Er wird damit durch die Deklaration des Wohnrechts nicht schlechter gestellt.

6.

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer die lange Verfahrensdauer von der letzten Instruktionsverfügung des Grundbuchamts am 1. Dezember 2017 bis zum Erlass der angefochtenen Verfügung am 8. November 2019. Zwar ist dem Beschwerdeführer insofern zuzustimmen, als die Bearbeitungsfrist von beinahe zwei Jahren sehr lange ausgefallen ist. Durch die Stundung des betreffenden Steuerbetrags über diese Zeit hinweg erfuhr der Beschwerdeführer indessen keine Nachteile, weshalb auf diese Rüge nicht weiter einzugehen ist.

7.

Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der unterliegende Beschwerdeführer die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese sind auf pauschal Fr. 2000.– festzulegen (Art. 19 Abs. 1 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, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens vor der Direktion für Inneres und Justiz in der Höhe von pauschal Fr. 2'000.– werden Herrn A._____ zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung erfolgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.