

Münstergasse 2
3011 Bern
Telefon 031 633 76 76
Telefax 031 633 76 25

32.13-07.47

Beschwerdeentscheid vom 22. Mai 2008

Keine Solidarhaftung für Handänderungssteuer; Anrechnungswert eines Grundstückes bei partiellen Erbteilungen



- a Die Handänderungssteuer wird vom Rechtserwerber geschuldet. Erwerben verschiedene Personen im gleichen Vertrag je verschiedene Grundstücke, so haften sie mangels gesetzlicher Grundlage nicht solidarisch für die Steuerschuld der anderen. (E.1)
- b Bei Realteilungen wird die Handänderungssteuer nur auf den Ausgleichsleistungen erhoben (Art. 9 HPG). Massgebend für die Feststellung der Ausgleichsleistung sind einerseits der den Grundstücken zugeordnete Anrechnungswert und andererseits die Erbquote des Erwerbers. Erfolgt die Teilung in mehreren Schritten, können die Erben die Anrechnungswerte der zum Nachlass gehörenden Grundstücke in den einzelnen Teilungen unterschiedlich festlegen. (E. 4)

Pas de responsabilité solidaire concernant l'impôt sur les mutations; valeur d'imputation d'un immeuble en cas de partage successoral

- a L'impôt sur les mutations est dû par l'acquéreur. Si plusieurs personnes acquièrent chacune divers immeubles par le même contrat, faute de base légale, elles ne sont pas solidairement responsables de la totalité de la dette fiscale (c.1).
- b En cas de partage matériel, l'impôt sur les mutations est perçu uniquement sur la compensation des valeurs (art. 9 LIMG). Sont déterminants pour la fixation de la compensation des valeurs d'une part la valeur d'imputation attribuée aux immeubles et d'autre part à la part héréditaire de l'acquéreur. Si le partage se fait en plusieurs étapes, les héritiers peuvent fixer la valeur

d'imputation des immeubles faisant partie de la succession de manière différente lors des partages successifs (c. 4).

Sachverhalt

A.

Die Erbengemeinschaft von A. meldete am 12. Januar 2007 den partiellen Erbteilungsvertrag vom 14. Dezember 2006 beim Kreisgrundbuchamt an. Darin wurden mehrere Grundstücke des Nachlasses einzelnen Erben zu Alleineigentum übertragen. Die Handänderungssteuer wurde in der Selbstdeklaration mit insgesamt Fr. 4'689.- beziffert. Auf einer separaten Seite wurden die Herleitung dieses Betrages und die Steuer aufgeführt, die vom jedem Erben für den Erwerb der ihm zugeteilten Grundstücke geschuldet war: Sie betrug für B. (Beschwerdeführer 1) Fr. 4'185.-, für C. (Beschwerdeführer 2) und D. (Beschwerdeführer 3) je Fr. 252.-.

Das Kreisgrundbuchamt veranlagte am 12. Februar 2007 die Steuer jedoch auf insgesamt Fr. 7'911.- und verwies auf die „beiliegende Berechnung der Handänderungssteuer“. Darin setzte es diese für den Beschwerdeführer 1 entsprechend der Selbstdeklaration auf Fr. 4'185.-, für die Beschwerdeführer 2 und 3 aber abweichend von der Selbstdeklaration auf je Fr. 1'863.- fest. Zudem gab es den Betrag von Fr. 3'222.- als Saldo zu seinen Gunsten an.

Gestützt auf eine Einsprache der Beschwerdeführer bestätigte das Kreisgrundbuchamt mit Einspracheverfügung vom 16. März 2007 die angefochtene Verfügung.

B.

Mit Eingabe vom 16. April 2007 erhoben die Beschwerdeführer bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) Beschwerde gegen die Einspracheverfügung des Kreisgrundbuchamtes mit dem Antrag, diese sei aufzuheben und es sei die Veranlagung der Handänderungssteuer im Zusammenhang mit dem partiellen Erbteilungsvertrag vom 14. Dezember 2006 wie folgt *je separat* festzusetzen: Für den Beschwerdeführer 1 Fr. 4'185.- und für die Beschwerdeführer 2 und 3 je Fr. 252.-, unter Kosten und Entschädigungsfolge.

Das Kreisgrundbuchamt beantragte in seiner Stellungnahme die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführer hielten in ihren Schlussbemerkungen an ihren eingangs gestellten Anträgen fest.

Im Rahmen der Instruktion wurde die im partiellen Erbteilungsvertrag vorbehaltene Vereinbarung zwischen den Beschwerdeführern 2 und 3 eingeholt. Die Beschwerdeführer führten dazu aus, sie sei für die Veranlagung der Handänderungssteuer nicht relevant. Das Kreisgrundbuchamt reichte dazu keine Bemerkungen ein.

Auf den Inhalt der eingereichten Rechtsschriften wird in den nachstehenden Erwägungen näher eingegangen, soweit es für den Entscheid wesentlich ist.

Die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion erwägt:

1.

Die JGK ist zuständig zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde, die sich gegen eine Einspracheverfügung des Kreisgrundbuchamtes richtet und die Veranlagung der Handänderungssteuer betrifft (Art. 27 Abs. 2 des Gesetzes vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungs- und Pfandrechtssteuern [HPG; BSG 215.326.2]).

Zur Verwaltungsbeschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der angefochtenen Verfügung hat (Art. 65 Bst. a des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]). Die Beschwerdeführer verlangen, die Handänderungssteuer sei für jeden von ihnen mit einer separaten Verfügung zu veranlagern, da sie nicht solidarisch für die gesamte Steuerschuld haften würden. Wie sie richtig ausführen, sind die Erwerber von Grundstücken steuerpflichtig (Art. 2 Bst. a HPG). Das HPG sieht keine solidarische Steuerschuld derjenigen Personen vor, denen in einem einzigen Vertrag je Grundstücke übertragen werden. Dass die Steuerveranlagung für die verschiedenen Erwerber in der gleichen Verfügung erfolgt ist, hat entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht zur Folge, dass die einzelnen Steuerpflichtigen für die Steuerschulden der anderen solidarisch haften. Dazu wäre eine gesetzliche Grundlage erforderlich. Eine solche existiert jedoch nicht. Aus dem Berechnungsblatt, das der Verfügung beigelegt war, geht die Höhe der Handänderungssteuer, die jeder Erwerber zu tragen hat, ausdrücklich hervor. Allein die Angabe des verbleibenden Saldos zu Gunsten des Kreisgrundbuchamtes vermag keine Solidarhaftung zu begründen. Für die Beschwerdeführer macht es keinen Unterschied, ob die Steuer, die jeder von ihnen nur bezüglich der von ihm übernommenen Grundstücke schuldet, in einer oder in drei Verfügungen veranlagt wird. Sie haben daher kein schutzwürdiges Interesse, dass die angefochtenen Verfügung aufgehoben und durch drei einzelne Verfügungen ersetzt wird. Insofern ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Die Beschwerdeführer 2 und 3 verlangen ferner, die Steuer sei nicht wie in der Verfügung auf je Fr. 1'863.-, sondern gemäss ihrer Selbstdeklaration auf je Fr. 252.- zu veranlagern. In Bezug auf diesen Antrag sind sie beschwerdebefugt, da sie ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung der angefochtenen Einspracheverfügung haben. Insoweit ist auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten.

2.

2.1 Die Erbengemeinschaft von A., bestehend aus seiner Ehefrau und seinen drei Söhnen, schloss am 14. Dezember 2006 im Rahmen eines aussergerichtlichen Vergleichs einen partiellen Erbteilungsvertrag über einen Teil des Nachlasses (Teilungsvermögen) ab. Das Grundstück Gemeinde E.-Gbbl. Nr. 1000 wurde nicht in die partielle Teilung einbezogen; in Bezug auf dieses Grundstück wurde die Erbengemeinschaft fortgesetzt. Die partielle Teilung erfolgte in zwei Schritten (in der Folge: Teilungen 1 und 2), da nur auf diese Weise eine Einigung unter den Erben möglich war. Strittig war insbesondere die Bewertung der beiden Baugrundstücke Gemeinde E.-Gbbl. Nrn. 2000 und 3000, die sich im Teilungsvermögen befanden. Mit der Teilung 1 schied der Beschwerdeführer 1 aus der Erbengemeinschaft aus, soweit sie sich auf das Teilungsvermögen bezog, und erhielt den ihm daran zustehenden Anteil. In der Teilung 2 lösten die verbleibenden drei Erben diese Erbengemeinschaft auf und teilten das restliche Teilungsvermögen vollständig unter sich auf.

In der Teilung 1 wurde der Anrechnungswert aller sich im Teilungsvermögen befindenden Grundstücke wie folgt festgelegt: Das landwirtschaftliche Gewerbe in der Gemeinde E. (bestehend aus 15 Grundstücken) wurde mit Fr. 758'000.- und die beiden erwähnten Baugrundstücke mit je Fr. 500'000.- bewertet. Die Höhe des gesamten Teilungsvermögens und damit auch der Erbanteile der einzelnen Erben war massgeblich von diesen Anrechnungswerten bestimmt. In der Teilung 1 erhielt der aus der Gemeinschaft ausscheidende Beschwerdeführer 1 seinen auf diese Weise bestimmten Erbanteil, und es wurde ihm u.a. das landwirtschaftliche Gewerbe zum erwähnten Anrechnungswert zugewiesen.

In der Teilung 2 wurde die Höhe des restlichen Teilungsvermögens und damit auch der Erbanteile der verbleibenden drei Erben festgelegt. Der Anrechnungswert der beiden Bauliegenschaften wurde dabei neu auf nur je Fr. 46'666.- bestimmt.

2.2 Das Kreisgrundbuchamt stellt sich auf den Standpunkt, es sei nicht zulässig, dass Erben in ein und demselben Teilungsvertrag für einen bestimmten Ge-

genstand verschiedene Anrechnungswerte vereinbarten. Dies widerspreche dem im Erbrecht und namentlich in Bezug auf die Teilung geltenden Grundsatz der Gleichbehandlung. Zwar solle die Teilung auf einer Einigung der Erben beruhen, wobei ein mehrstufiges Verfahren nicht ungewöhnlich sei. Allgemein gelte jedoch gemäss Art. 617 des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210), dass bei Grundstücken auf den Wert im Zeitpunkt der Teilung abzustellen sei. Bereits dieser Wortlaut schliesse aus, dass ein Grundstück zu einem bestimmten Zeitpunkt zwei verschiedene Werte haben könne. Könnten die Parteien bei der Teilung für dieselbe Sache unterschiedliche Anrechnungswerte festlegen, so wären sie befugt, die Höhe der Handänderungssteuer frei zu bestimmen und diese in letzter Konsequenz auch zu umgehen. Im vorliegenden Fall sei daher vom höheren Anrechnungswert auszugehen.

2.3 Die Beschwerdeführer 2 und 3 machen dagegen geltend, dass die partielle Erbteilung in zwei Schritten erfolgt sei: Im ersten sei der dem Beschwerdeführer 1 zustehende Anteil am Teilungsvermögen bestimmt und zugeteilt worden; im zweiten sei der Rest des Teilungsvermögens unter die übrigen Erben aufgeteilt worden. Entgegen der Auffassung des Kreisgrundbuchamtes sei es zulässig, in jeder der beiden Teilungen den Anrechnungswert einer bestimmten Liegenschaft unterschiedlich festzusetzen. Indem die Vorinstanz für die Teilung 2 den höheren Anrechnungswert aus der Teilung 1 herangezogen habe, seien unzulässigerweise rein fiktive Ausgleichsleistungen besteuert worden.

3.

3.1 Das Erbteilungsrecht wird vom Grundsatz der freien vertraglichen Erbteilung beherrscht. Dieses Prinzip wird in Art. 607 Abs. 2 ZGB stipuliert, wonach die Erben die Teilung weitestgehend nach ihrem Gutdünken gestalten und – vorbehaltlich zwingender Bestimmungen betreffend die Erbenhaftung und die Mitwirkung der Behörden bei der Teilung – die anderen Grundsätze ausschalten oder zumindest einschränken können. Leitgedanke ist, dass die Teilung der Erbschaft grundsätzlich ausschliesslich Sache der Erben ist. Unter der Voraussetzung, dass unter allen Erben Einigkeit über die Art der Teilung herrscht, sollen die Erben weder durch die gesetzliche noch die erblasserische Erbfolge oder Teilungsvorschriften gebunden sein. Die Teilungsfreiheit der Erben geniesst unbedingten Vorrang und ist die konsequente Folge davon, dass die Erben durch den Tod des Erblassers als Universalsukzessoren in dessen Rechtsstellung eintreten und damit auch die Verfügungsfreiheit des Erblassers über dessen Vermögen übernehmen (Peter C. Schaufelberger, in Basler Kommentar, 3. Aufl. 2007, Art. 607 N. 5).

Die teilweise oder sog. partielle Teilung wird im Gesetz nirgends ausdrücklich geregelt. Im Schrifttum wird unterschieden zwischen *objektiv* partieller Teilung, die nur einen Teil des Nachlasses betrifft, und *subjektiv* partieller Teilung, bei der nur einzelne Erben aus der Gemeinschaft ausscheiden. Beide Arten sind zulässig (Peter C. Schaufelberger, a.a.O., Art. 602 N. 33ff.).

3.2 Im Rahmen des partiellen Teilungsvertrags vom 14. Dezember 2006 wurde grundsätzlich eine objektiv partielle Teilung vorgenommen. Die Teilung betraf den Nachlass mit Ausnahme des Grundstückes Gemeinde E.-Gbbl. Nr. 1000. Innerhalb dieser objektiv partiellen Teilung wurde zuerst eine subjektiv partielle Teilung (Teilung 1) vorgenommen, in der der Beschwerdeführer 1 aus der Erbengemeinschaft betreffend das Teilungsvermögen ausschied. Anschliessend wurde diese vollständig aufgelöst (Teilung 2). Obschon beide Teilungen im gleichen Vertragswerk vorgenommen wurden, waren sie doch je selbständig. Dies ergibt sich daraus, dass die Teilungen 1 und 2 einerseits von unterschiedlich zusammengesetzten Gemeinschaften vorgenommen wurden und sich andererseits auf unterschiedliche Vermögen bezogen. Die beiden Teilungen konnten nicht gleichzeitig erfolgen, weil erst nach Abschluss der Teilung 1 bekannt war, was in der Teilung 2 noch unter die drei verbleibenden Erben aufzuteilen war. Entgegen der nicht näher begründeten Auffassung der Vorinstanz ist im vorliegenden Fall von zwei selbständigen Teilungen auszugehen. Obschon sie in einem Vertragswerk enthalten sind, ergibt sich dies aus seinem Aufbau und Inhalt.

4.

4.1 Grundsätzlich ist dem Kanton beim Erwerb eines Grundstückes eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 HPG). Steuerpflichtig ist der Rechtserwerber (Art. 2 Bst. a HPG). Die Handänderungssteuer wird auf der Gegenleistung für den Grundstückserwerb erhoben, die aus allen vermögensrechtlichen Leistungen besteht, die der Erwerber dem Veräusserer oder Dritten für das Grundstück zu erbringen hat (Art. 6 HPG). Für Realteilungen enthält Art. 9 HPG eine Sonderregelung: Danach wird die Handänderungssteuer nur auf den Ausgleichsleistungen erhoben, wenn die ganze oder die teilweise Aufhebung von gemeinschaftlichem Grundeigentum durch Übertragung von Grundstücken der Gemeinschaft auf einzelne oder alle beteiligten Mitglieder der Gemeinschaft erfolgt. Gestützt auf das Grundprinzip, dass die Handänderungssteuer nicht auf dem Wert des erworbenen Grundstückes, sondern auf der dafür bezahlten Gegenleistung erhoben wird (Art. 6 HPG), ist Art. 9 HPG so zu verstehen, dass nicht schon eine Mehrzuteilung an sich, sondern erst eine für die Wertverschiebung allenfalls erbrachte Ausgleichsleistung die Steuerpflicht auslöst. Realteilungen mit Wertverschiebungen ohne Ausgleichsleistungen bleiben steuerfrei (Entscheid der JGK vom 21. Mai 2007 E. 5 [32.13-06.134] und vom 4. September 2002 E. 6

[32.13-02.8]). Somit ist nicht der effektive Wert, sondern der von den Erben bestimmte Anrechnungswert eines Grundstückes massgeblich um zu bestimmen, ob eine Ausgleichsleistung erbracht worden ist.

Die für die Handänderungssteuer massgebliche Ausgleichsleistung wird wie folgt ermittelt: Die Erben setzen die einzelnen Anrechnungswerte der in die Realteilung einbezogenen bernischen Grundstücke fest. Die Summe der Anrechnungswerte wird dem Anspruch des einzelnen Erben (= sog. Realteilungsanspruch) gegenübergestellt. Er bestimmt sich nach der Erbanspruchsquote und entspricht der bereits bestehenden „ideellen“ Beteiligung des einzelnen Übernehmers am gesamten Anrechnungswert der massgeblichen Liegenschaften. Ist der von den Erben festgesetzte Anrechnungswert für das Grundstück, das ein Erbe übernimmt, höher als sein Realteilungsanspruch, so wird die Differenz als für die Handänderungssteuer massgebliche Ausgleichsleistung berücksichtigt. Ist der Realteilungsanspruch dagegen höher als der festgesetzte Anrechnungswert des übernommenen Grundstückes, liegt keine Ausgleichsleistung vor, die besteuert werden könnte. Werden mehrere Grundstücke von einem Erben übernommen, so wird die Summe der massgeblichen Anrechnungswerte seinem Realteilungsanspruch gegenübergestellt.

4.2 Die Erben sind grundsätzlich frei, den Teilungs- bzw. Anrechnungswert festzusetzen. Art. 617 ZGB, der bestimmt, dass Grundstücke den Erben zu dem Wert anzurechnen sind, der ihnen im Zeitpunkt der Teilung zukommt, ist wie alle Teilungsvorschriften dispositiver Natur. Vereinbarungen der Erben über die Bewertung (Art. 607 Abs. 2 ZGB) oder eine entsprechende Teilungsvorschrift des Erblassers (Art. 608 ZGB) gehen vor (Peter C. Schaufelberger, a.a.O., Art. 617 ZGB N. 2).

Der Anrechnungswert bestimmt nicht nur die Höhe des Erbanteils der Erben, die Grundstücke übernehmen sowie die von ihnen als Erwerber geschuldete Handänderungssteuer, sondern auch die Höhe des Erbanteils der Erben, die kein Grundeigentum erwerben. Erfahrungsgemäss ist jeder Erbe darauf bedacht, bei der Teilung einen möglichst grossen Anteil am Nachlass zu erhalten. Er wird daher kaum bereit sein, für Grundstücke einen tiefen Anrechnungswert zu akzeptieren, nur damit die Erben, die sie erwerben, keine hohe Handänderungssteuer bezahlen müssen. Die Befürchtung der Vorinstanz, dass die Erben es mit der freien Festsetzung der Anrechnungswerte der Liegenschaften in der Hand hätten, die Höhe der Handänderungssteuer zu bestimmen oder diese sogar zu umgehen, liegt im System begründet, dürfte praktisch aber kaum von Bedeutung sein.

4.3 Wie bereits ausgeführt worden ist, ist im vorliegenden Fall von zwei selbständigen Teilungen auszugehen. Für die Festsetzung der Handänderungssteuer sind die beiden Vorgänge somit getrennt zu behandeln. Dabei ist auf die Anrechnungswerte der Grundstücke abzustellen, die in der massgeblichen Teilung festgesetzt worden sind. Würde für die Veranlagung der Beschwerdeführer 2 und 3 für die ihnen in der Teilung 2 zugeteilten Grundstücke auf den höheren Anrechnungswert aus der Teilung 1 abgestellt, so würde die Steuer auf einer rein fiktiven Ausgleichsleistung erhoben. Dies wird aus folgendem Umstand ersichtlich: Der Erbanspruch der Ehefrau des Erblassers betrug in der Teilung 1 gestützt auf die in ihr angenommenen Anrechnungswerte aller Liegenschaften Fr. 684'000. Da die Teilung 1 nur dem Ausscheiden des Beschwerdeführers 1 diente, wurde ihr dieser Erbanteil nicht ausbezahlt. In der Teilung 2 erhielt sie gestützt auf die für diese Teilung neu bestimmten Anrechnungswerte der noch verbleibenden beiden Bauliegenschaften schliesslich einen Erbanteil von nur Fr. 140'000.-.

Aus dem partiellen Teilungsvertrag vom 14. Dezember 2006 geht hervor, dass die Teilungen 1 und 2 abschliessend sind und keine weiteren Ausgleichsleistungen mehr erfolgen, die für die Handänderungssteuer relevant sein könnten. Die Erben erklären sich bezüglich der in die partielle Erbteilung einbezogenen Vermögenswerte und der damit zusammenhängenden Ansprüche aller Art als vollständig auseinandergesetzt. Vorbehalten wird, soweit hier von Interesse, die interne Vereinbarung zwischen den Beschwerdeführern 2 und 3 betreffend die beiden Baugrundstücke. Darin erklärt sich der Beschwerdeführer 2 bereit, dem Beschwerdeführer 3 ein Näherbau- und Überbauungsrecht einzuräumen, falls dies erforderlich sein sollte. Es handelt sich dabei nicht um eine vermögensrechtliche Leistung, die für die Bestimmung der steuerbaren Ausgleichsleistung erheblich wäre. Sollten jedoch entgegen der Auseinandersetzungserklärung Ausgleichszahlungen geleistet worden sein oder noch werden, die im Zusammenhang mit diesen Teilungen stehen, müsste dies als Verstoss gegen die Bestimmungen des Steuerstrafrechts gewertet werden und würde die entsprechenden Verantwortlichkeiten nach sich ziehen.

4.4 In der Teilung 2 erwarben die Beschwerdeführer 2 und 3 je eines der beiden Baugrundstücke und sind dafür je für sich handänderungssteuerpflichtig. Die Steuer wird auf den Ausgleichsleistungen erhoben, die sich anhand der für die Teilung 2 festgesetzten Anrechnungswerte der beiden Liegenschaften und des Erbanteiles der beiden Erben ergeben. Der Anrechnungswert der beiden Liegenschaften wurde auf je Fr. 46'666.-, total Fr. 93'332.- bestimmt. Der Erbanteil der beiden Beschwerdeführer von je 1/5 beträgt somit je Fr. 18'666.40. Die Ausgleichsleistung macht für jeden von ihnen Fr. 27'999.60 aus (Fr. 46'666.- abzüglich Fr. 18'666.40). Die von jedem von ihnen auf diesem Betrag geschuldete Handänderungssteuer von 0,9 % beträgt je Fr. 252.- (Art. 11 Abs. 2 HPG).

4.5 Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerdeführer 2 und 3 nur eine Handänderungssteuer von je Fr. 252.- zu entrichten haben. Die Einspracheverfügung des Kreisgrundbuchamtes vom 16. März 2007, in der die Steuer für sie auf je Fr. 1'863.- veranlagt worden ist, ist insofern in teilweiser Gutheissung der Beschwerde aufzuheben.

5.

Soweit die Beschwerdeführer mit ihren Anträgen unterliegen, ist ihnen ein Teil der gesamten Verfahrenskosten von Fr. 1'200.-, ausmachend Fr. 300.-, unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 108 Abs. 1 i.V. mit Art. 106 VRPG). Dem ebenfalls teilweise unterliegenden Kreisgrundbuchamt werden dagegen keine Verfahrenskosten auferlegt (Art. 108 Abs. 1 und 2 i.V. mit Art. 2 Abs. 1 Bst. a VRPG). Es hat dagegen den teilweise obsiegenden Beschwerdeführern 2 und 3 einen Teil ihrer Parteikosten, soweit sie im Zusammenhang mit dem Beschwerdeverfahren stehen, zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Da im Einspracheverfahren keine Parteientschädigung gesprochen wird (Art. 107 Abs. 3 VRPG), kann der in der eingereichten Kostennote dafür aufgeführte Aufwand nicht berücksichtigt werden. Nach Würdigung aller Umstände wird der Parteikostenanteil, der vom Kreisgrundbuchamt zu entschädigen ist, auf insgesamt Fr. 1'200.- (inkl. MWSt und Auslagen) festgesetzt (Art. 41 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 [KAG; BSG 168.11] und Art. 11 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes [Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811]).

Demnach entscheidet die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.

Die Einspracheverfügung des Kreisgrundbuchamtes vom 16. März 2007 wird insofern aufgehoben als darin die für C. und D. geschuldete Handänderungssteuer auf je Fr. 1'863.- veranlagt worden ist.

3.

Die von C. und D. geschuldete Handänderungssteuer wird auf je Fr. 252.- veranlagt.

4.

Die Verfahrenskosten betragen insgesamt Fr. 1'200.-. Davon wird ein Anteil von Fr. 300.- B., C. und D., ausmachend je Fr. 100.-, unter solidarischer Haftbarkeit zur Bezahlung auferlegt.

Die verbleibenden Verfahrenskosten trägt der Kanton.

5.

Das Kreisgrundbuchamt hat C. und D. einen Parteikostenbeitrag von insgesamt Fr. 1'200.- (inkl. MWSt und Auslagen), ausmachend je Fr. 600.-, zu bezahlen.

Dieser Betrag ist beim Kreisgrundbuchamt einzufordern.