

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2023 229 vom 18. Dezember 2024

BE Verwaltungsgericht, 2024-12-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2023_229

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2023 229 du 18 décembre 2024

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2023 229 del 18 dicembre 2024

Regeste

Handänderungssteuer; nachträgliche Steuerbefreiung (Entscheid der Dirktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern vom 4. August 2023; 2023.DIJ.999) | Handänderung

Erwägungen

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 27 Abs. 3 des Handänderungssteuergesetzes vom 18. März 1992 [HStG; BSG 215.326.2]; Erlasstitel vor dem 31.3.2023: Ge- setz vom 18. März 1992 betreffend die Handänderungssteuer [HG; BAG 09- 099], geändert mit BAG 23-019; im vorliegenden Fall gelangt formell das neue Recht zur Anwendung, während materiell noch das alte Recht anzu- wenden ist, wobei sich die Änderungen nicht auf die materielle Beurteilung der vorliegenden Beschwerde auswirken [vgl. zu den allgemeinen intertem- poralrechtlichen Grundsätzen statt vieler BGE 147 V 278 E. 2.1; BVR 2021 S. 530 E. 2.2; betreffend das HStG VGE 2022/119 vom 23.4.2024 E. 3.2]; im Folgenden wird ausschliesslich der neue Erlasstitel verwendet). Die Be- schwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

Da der Streitwert Fr. 20'000.-- nicht erreicht, fällt die vorliegende Streitsache in die einzelrichterliche Zuständigkeit (Art. 57 Abs. 1 des Geset- zes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

E. 1.3

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 4

E. 2

Streitig und zu prüfen ist, ob den Beschwerdeführenden die nachträgliche Befreiung von der Handänderungssteuer für das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1_____ in der

Höhe von Fr. 13'500.-- zu Recht verweigert wurde.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden haben am 16. November 2018 (Kaufvertrag) das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1_____ zu Gesamteigentum erworben. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus. Die Beschwerdeführenden haben dort seit dem 1. Juni 2019 ihren Hauptwohnsitz (Hauptwohnsitzbestätigungen vom 24.11.2022, Vorakten DIJ [act. 3A] pag. 29). Seit dem 24. Juni 2019 (SHAB-Datum) ist die Adresse des Grundstücks (D._____weg ..., C._____) zudem als Domiziladresse der E._____ GmbH im Handelsregister eingetragen. Der Beschwerdeführer ist seit dem 25. Juni 2009 (Statutenänderung) einziger Gesellschafter und Geschäftsführer der GmbH. Der Betrieb der GmbH besteht im Wesentlichen darin, Dienstleistungen aller Art in den Bereichen Unterhalts-, Reparatur-, Montage- und Demontearbeiten in und um Liegenschaften sowie Garten- gestaltungen und Umgebungsarbeiten zu erbringen (vgl. Auszug Handelsregister vom 4.9.2023, Beschwerdebeilage 15).

E. 2.2

Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 HStG). Die Steuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt (Art. 16 und 17 Abs. 1 HStG). Die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks kann bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung stellen, wenn sie oder er das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will (Art. 11a Abs. 1 HStG). 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 (Art. 11a Abs. 2 und 3 HStG). 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 HStG). Der Hauptwohnsitz muss innert

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 5 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 HStG). Gemäss Art. 17a aAbs. 1 HStG in der hier noch anwendbaren Fassung vom 18.5.2014 (BAG 14-055; in Kraft bis 31.3.2023, vgl. vorne E. 1.1) hat die Erwerberin oder der Erwerber gegenüber dem Grundbuchamt vor Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HStG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden. Sind die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung erfüllt, heisst das Grundbuchamt das Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung gut (Art. 17a Abs. 2 HStG). 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 aAbs. 3 HStG).

E. 2.3

Die DIJ hat zusammengefasst erwogen, nach der Rechtsprechung liege keine ausschliessliche Wohnnutzung im Sinn von Art. 11b Abs. 1 HStG vor, wenn sich an der Adresse des erworbenen Grundstücks das Rechtsdomizil einer Gesellschaft befinde. Dies

gelte selbst dann, wenn die Administration und die eigentliche Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nicht an ihrem Rechtsdomizil erfolge. Vor diesem Hintergrund spiele es keine Rolle, wo der Beschwerdeführer für die E._____ GmbH gearbeitet habe (angefochtener Entscheid E. 4.4). Bei der Abkehr von der Präponderanzmethode handle es sich um eine zulässige Praxisänderung; das Grundbuchamt habe nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen (angefochtener Entscheid E. 4.5). Angesichts der Tragweite des Eintrags des Rechtsdomizils im Handelsregister lasse sich der vorliegende Fall nicht ohne weiteres vergleichen mit der Situation selbständig erwerbstätiger Personen ohne Handelsregistereintrag oder unselbständig erwerbstätiger Personen, die gelegentlich im Homeoffice arbeiten, sodass auch das Rechtsgleichheitsgebot nicht verletzt sei (angefochtener Entscheid E. 4.6). Das Grundbuchamt habe die seinerzeit gewährte Stundung der Handänderungssteuer somit zu Recht aufgehoben (angefochtener Entscheid E. 4.7).

E. 2.4

Die Beschwerdeführenden machen demgegenüber geltend, der Beschwerdeführer erbringe die Arbeitsleistung für die GmbH, deren Sitz er am

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 6 19. Juni 2019 an seine neue Wohnadresse verlegt habe, am Ort des Kunden. Er habe an seinem Wohnort keine Werkstatt oder dergleichen. Entsprechend werde für die Domizilträgerschaft kein Entgelt geleistet. Im Wohnhaus selbst würde lediglich ein im Vergleich zur Wohnnutzung klar untergeordneter und zu vernachlässigender Arbeitsaufwand von maximal drei bis vier Stunden pro Monat für die Erledigung der Post und Administrativarbeiten (so weit nicht ohnehin durch die Treuhandfirma verrichtet) anfallen (Beschwerde Ziff. IV/1 [S. 5]). Die Vorinstanz lege den Wortlaut von Art. 11b Abs. 1 HStG zu eng aus. Dies sei nicht praktikabel, führe zu Willkür, unzulässigen Ungleichbehandlungen (insbesondere gegenüber Personen, die auch im Homeoffice tätig oder selbständigerwerbend seien) und damit zu grosser Rechtsunsicherheit. Die «enge Auslegung» sei offensichtlich unhaltbar und die dadurch erzeugte Praxis unverhältnismässig. Eine sachenrechtliche Auscheidung, wie sie im Vortrag zum HStG für Häuser mit mehreren Wohnungen oder mit Wohn- und Geschäftsräumen vorgesehen sei, sei hier nicht möglich. Zudem widerspreche die Auslegung der Vorinstanz Sinn und Zweck der nachträglichen Steuerbefreiung, Wohneigentum von Privatpersonen zu fördern. Die tatsächliche Nutzung des Einfamilienhauses habe sich mit dem Handelsregistereintrag in keiner Weise verändert. Sämtliche Auslegungselemente ergäben, dass das ausschliessliche Selbstbewohnen vorliegend trotz der Domizilträgerschaft nicht beeinträchtigt werde. Es sei auf die ursprüngliche Praxis der Präponderanzmethode zurückzugreifen (Beschwerde Ziff. IV/5 f. [S. 11 ff.]).

E. 3

Uneinigkeit besteht darüber, wie die gesetzliche Regelung von Art. 11b Abs. 1 HStG, insbesondere das Erfordernis der persönlichen Nutzung ausschliesslich zum Wohnzweck, auszulegen ist. Umstritten ist, ob trotz Eintrag der Adresse des fraglichen Grundstücks als Rechtsdomizil einer Gesellschaft im Handelsregister die Voraussetzungen für eine nachträgliche Steuerbefreiung erfüllt sind.

E. 3.1

Gemäss dem Wortlaut von Art. 11b Abs. 1 HStG wird die Handänderungssteuer nicht erhoben, «wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 7 Erwerber als Hauptwohnsitz dient» und der Hauptwohnsitz «von der Erwerberin oder vom Erwerber während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck» (bzw. in der französischen Fassung: « personnellement [...], sans interruption et exclusivement à des fins d'habitation ») genutzt wird. Damit scheint die Nutzung des betroffenen Grundstücks zu anderen Zwecken ausgeschlossen. Angesichts des Begriffs «ausschliesslich» kommt es grammatikalisch betrachtet nicht darauf an, in welchem Verhältnis eine andere Nutzung zum Wohnzweck steht (vgl. VGE 2020/411 vom 18.8.2022 E. 3.1). Was unter «Wohnzweck» zu verstehen ist, wird in Art. 11b HStG zwar nicht präzisiert. Jedenfalls gewerbliche und kommerzielle Zwecke fallen nach allgemeinem Sprachverständnis indes zweifelsohne nicht unter diesen Begriff. Die Domiziladresse einer GmbH im Handelsregister dient gewerblichen Zwecken der juristischen Person und nicht zum Wohnzweck der Erwerberin oder des Erwerbers der Liegenschaft, weshalb bei Eintragung an derselben Adresse das fragliche Grundstück nicht mehr persönlich und ausschliesslich als Hauptwohnsitz genutzt wird. Insgesamt spricht der Wortlaut der Bestimmung klar dafür, dass die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, wenn die Adresse des betroffenen Grundstücks als Domiziladresse einer Gesellschaft im Handelsregister eingetragen ist (vgl. zum Ganzen VGE 2022/349 vom 21.3.2023 E. 3.1 [betreffend einen vergleichbaren Fall, bestätigt durch BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024 insbesondere E. 4.1.2 f.], 2023/13 vom 21.3.2023 E. 3.1 [bestätigt durch BGer 9C_322/2023 vom 26.8.2024]).

E. 3.2

Das historisch orientierte Auslegungselement ergibt Folgendes:

E. 3.2.1

Die Bestimmungen des HStG zur nachträglichen Steuerbefreiung beruhen auf einem direkten Gegenvorschlag der vorberatenden Kommission des Grossen Rates zur Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer», dem die Stimmberechtigten des Kantons Bern am 18. Mai 2014 zustimmten (BAG 14-055). Im Vortrag der Kommission (nachfolgend: Vortrag HStG) wird zu Art. 11b Abs. 1 HStG festgehalten, dass die Erwerberin oder der Erwerber das ganze Grundstück als Wohneigentum selbst nutzen muss (« L'acquéreur ou l'acquéreuse doit utili-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 8 ser personnellement la totalité de l'immeuble comme logement en propriété »). Weiter wird präzisiert (Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage 17 S. 3 ff., 5): « [...] dass der Erwerb eines Mehrfamilienhauses, in dem der Erwerber bloss eine oder mehrere Wohnungen selbst bewohnt, nicht steuerbefreit ist. Dasselbe gilt, wenn ein Wohn- und Geschäftshaus erworben wird. Wohnt der Erwerber darin und vermietet er Teile desselben (Geschäfts- und/oder Wohnräume), liegt keine vollumfängliche Selbstbewohnung vor. Das gilt auch dann, wenn der Erwerber die Geschäftsräume in der Liegenschaft selbst nutzen würde oder eine zweite Wohnung an seine Familienangehörigen vermieten würde. Die Steuerbefreiung gilt ausschliesslich für selbst bewohntes Wohneigentum, nicht aber dann, wenn auf demselben Grundstück Geschäftsräume mitbenutzt werden oder andere Personen (auch Angehörige) in einer anderen Wohneinheit wohnen». Diese Ausführungen

der vorberatenden Kommission wurden in der parlamentarischen Debatte in keiner Art relativiert. Die Nutzung von Geschäftsräumen beim Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses steht der nachträglichen Steuerbefreiung somit nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers entgegen; das betroffene Grundstück dient diesfalls eben gerade nicht mehr ausschliesslich zum Wohnzweck der Erwerberin oder des Erwerbers. Die vorliegende Konstellation, dass beim Erwerb eines Einfamilienhauses das Grundstück oder Teile davon zugleich sowohl zum Wohnzweck als auch geschäftlich genutzt werden, wird nicht ausdrücklich genannt. Da damit von der Voraussetzung der ausschliesslichen Wohnnutzung gemäss Art. 11b Abs. 1 HStG abgewichen wird, ist – entgegen den Beschwerdeführenden (Beschwerde Ziff. IV/6d [S. 16]) – davon auszugehen, dass diese in der parlamentarischen Beratung nicht explizit erwähnte Konstellation gleich wie die Nutzung von Geschäftsräumen in einem Wohn- und Geschäftshaus nicht steuerbefreit ist. Der Gesetzgeber hat den insofern strikten Wortlaut von Art. 11b Abs. 1 HStG auch nicht ansatzweise aufgeweicht. Das hätte er jedoch getan, wenn er Ausnahmen hätte zulassen bzw. das Ausschliesslichkeitskriterium hätte relativieren wollen. Dies umso mehr als damit unweigerlich Abgrenzungsfragen verbunden (gewesen) wären, die grundsätzlich – mit Blick auf Bedeutung und Tragweite sowie die politische Umstrittenheit (vgl. hinten E. 3.3.1) – als wesentlich zu beurteilen sind. Die Klärung dieser Fragen ist, wie bereits der Grundsatz einer Aufweichung als solcher, zumindest in den Grundzügen dem Entscheid des demokratisch legitimierten Gesetzgebers vorbehalten (vgl. hinten E. 3.6). Aus dem Vortrag

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 9 geht indes weder explizit noch implizit hervor, worauf es denn ankäme und insbesondere bis zu welchem Ausmass geschäftliche Tätigkeiten oder Zwecke oder bis zu welcher Höhe ein damit erzielter Ertrag mit dem Erfordernis der persönlichen und ausschliesslichen Wohnnutzung noch vereinbar wären. Der gesamte Gesetzgebungsprozess beinhaltet zu keiner Zeit derartige Überlegungen. Damit steht auch entstehungsgeschichtlich gesehen dem Bejahen der persönlichen und ausschliesslichen Nutzung zum Wohnzweck bereits (und allein) ein auf dem Grundstück ebenfalls verfolgter Geschäftszweck entgegen, wobei dessen Verhältnis zur Wohnnutzung unerheblich ist (vgl. zum Ganzen VGE 2022/349 vom 21.3.2023 E. 3.2.1 [bestätigt durch BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024], 2023/13 vom 21.3.2023 E. 3.2.1 [bestätigt durch BGer 9C_322/2023 vom 26.8.2024]). Dass die Möglichkeit, geschäftlich genutzte Teile des Grundstücks sachenrechtlich auszuscheiden, um für den Rest des Grundstücks dennoch steuerbefreit zu werden (vgl. Vortrag HStG S. 5), in gewissen Fällen – wie offenbar hier – nicht in Betracht kommt (vgl. vorne E. 2.4), führt zu keinem anderen Schluss (so auch schon VGE 2022/349 vom 21.3.2023 E. 3.2.1 [bestätigt durch BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024]).

E. 3.2.2

Hinzu kommt, dass das gewollt einfach ausgestaltete Veranlagungsverfahren (weiter) verkompliziert würde (vgl. Vortrag HStG S. 7 f.), wenn andere Zwecke, insbesondere geschäftliche, bis zu einem gewissen Ausmass noch als vom Wohnzweck umfasst zu werten wären und die rechtsanwendenden Behörden die damit verbundenen Abgrenzungs- und Beweisfragen – ohne gesetzliche Parameter – jeweils einzelfallspezifisch klären müssten (zur von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Präponderanzmethode vgl. hinten E. 4). Entgegen den Beschwerdeführenden (vgl. vorne E. 2.4) stehen der von ihnen

geltend gemachten Auslegung damit auch Praktikabilitätsüberlegungen entgegen (zu den von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Fällen, bei denen die Auslegung der Vorinstanz abweichend von der aktuellen Praxis ebenfalls zu einer Abweisung des Steuerbefreiungsgesuchs führen müsste, vgl. hinten E. 3.5.2). Nach dem Gesagten wird die wortlautbasierte Auslegung von Art. 11b Abs. 1 HStG entstellungsgeschichtlich weiter gestützt (vgl. zum Ganzen VGE 2022/349 vom 21.3.2023 E. 3.2.2 [bestätigt durch BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024], 2023/13 vom 21.3.2023 E. 3.2.2 [bestätigt durch BGer 9C_322/2023 vom 26.8.2024]).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 10

E. 3.3

Die Auslegung nach dem Sinn und Zweck der Norm (teleologische Auslegung) ergibt Folgendes:

E. 3.3.1

Mit der Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer» war die ersatzlose Aufhebung der Handänderungssteuer verlangt worden (Vortrag des Regierungsrats zur genannten Volksinitiative, in Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage 16 S. 2 ff. [nachfolgend: Vortrag Regierungsrat]), was zu Mindereinnahmen von ca. 120 Mio. Franken pro Jahr geführt hätte. Um die Einnahmeverluste in Grenzen zu halten, erarbeitete die vorberatende Kommission des Grossen Rates den Gegenvorschlag als Kompromisslösung (Votum des Kommissionspräsidenten, in Tagblatt des Grossen Rates 2013, S. 620; vgl. auch Vortrag Regierungsrat S. 5; zum Ganzen BVR 2021 S. 139 E. 3.2). Mit dem Gegenvorschlag sollte einerseits dem Anliegen der Förderung selbstbewohnten Eigentums Rechnung getragen werden, andererseits sollten aber auch die Mindereinnahmen gegenüber der Initiative deutlich (konkret auf rund 25 Mio. Franken) begrenzt werden. Der Gegenvorschlag war in den parlamentarischen Beratungen umstritten. Die Ratsprotokolle zeigen, dass es sich bei der nachträglichen Steuerbefreiung um einen Kompromiss handelte. Einem Teil der Befürworterinnen und Befürworter des Gegenvorschlags ging es insbesondere darum, aktiv dazu beizutragen, dass die Initiative abgelehnt wird (Voten Widmer und Schneiter, in Tagblatt des Grossen Rates 2013, S. 622 und 649). Vor diesem Hintergrund kann nicht gesagt werden, es widerspreche Sinn und Zweck der Gesetzesänderung, wenn die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung mit einer gewissen Strenge angewendet und dadurch die Steuerausfälle vermindert werden. Für die sog. «formellen Voraussetzungen» nach Art. 11b Abs. 1 HStG und die Frist nach Art. 17a aAbs. 1 HStG ist dies gängige Praxis des Verwaltungsgerichts (vgl. BVR 2020 S. 493 E. 4.2; VGE 2020/137 vom 26.5.2021 E. 4.1.3). Mit Blick auf die Ausführungen zum Wortlaut und den Materialien muss es sich bei der materiellen Beurteilung, ob das Grundstück ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird, ähnlich verhalten. Der Wortlaut schliesst jede andere Nutzung als zum Wohnzweck klar aus, was in den Materialien nicht aufgeweicht, sondern bestätigt wird (vgl. vorne E. 3.1 f.). Das steht mit dem Ziel des Gegenvorschlags, die Steuerausfälle möglichst tief zu halten, in Einklang. Dient ein Grundstück auch einem anderen Zweck, ist der ebenfalls

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 11 angestrebten Wohneigentumsförderung nicht der Vorzug zu geben. Diese kommt in Fällen mit ausschliesslicher Wohnnutzung zum Tragen (vgl. VGE 2022/349 vom

21.3.2023 E. 3.3 [bestätigt durch BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024], 2023/13 vom 21.3.2023 E. 3.3 [bestätigt durch BGer 9C_322/2023 vom 26.8.2024]).

E. 3.3.2

Vor diesem Hintergrund kann es entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden nicht darauf ankommen, dass am Rechtsdomizil der GmbH lediglich ein Arbeitsaufwand von drei bis vier Stunden pro Monat angefallen sei, während die Arbeitsleistung ansonsten bei den Kunden erbracht und für die Domizilträgerschaft kein Entgelt geleistet worden sei (vgl. vorne E. 2.4). Unabhängig davon, ob und in welchem Ausmass an der fraglichen Adresse geschäftliche Tätigkeiten anfallen, dient bereits der Eintrag des Rechtsdomizils an derselben einem Geschäfts- und nicht Wohnzweck. Der Eintrag ist im Übrigen nicht als unbedeutend zu werten: Das Rechtsdomizil ist die Adresse, unter der die Rechtseinheit an ihrem Sitz erreicht werden kann (Art. 2 Bst. b und Art. 117 Abs. 2 der Handelsregisterverordnung vom 17. Oktober 2007 [HRegV; SR 221.411]). Dies impliziert, dass dort eine Infrastruktur vorhanden ist, die ein «administratives Leistungsangebot» garantiert, das namentlich die physische Entgegennahme von Urkunden und Mitteilungen aller Art durch eine natürliche Person umfasst. Das Rechtsdomizil ist einer der wesentlichsten Anknüpfungspunkte der Rechtseinheit: Der Sitz der GmbH hat somit unabhängig vom Umfang der dort ausgeführten Tätigkeiten eine erhebliche rechtliche Bedeutung (vgl. zum Ganzen VGE 2022/349 vom 21.3.2023 E. 3.3 [bestätigt durch BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024], 2023/13 vom 21.3.2023 E. 3.3 [bestätigt durch BGer 9C_322/2023 vom 26.8.2024], je mit Hinweisen). Nebst dem Ausschliesslichkeitserfordernis fehlt es schliesslich auch am kumulativ notwendigen Element der persönlichen Nutzung, wenn eine im Handelsregister eingetragene juristische Person an der fraglichen Adresse ihr Domizil hat (BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024 E. 4.1.3, 9C_322/2023 vom 26.8.2024 E. 4.1.2).

E. 3.3.3

Nach dem Gesagten sind von den beantragten Partei- und Zeugenaussagen zum Umfang der am Rechtsdomizil der GmbH durch den Beschwerdeführer erbrachten Arbeitsleistung (Beschwerde Ziff. IV/1 [S. 5]) keine entscheidungswesentlichen Erkenntnisse zu erwarten; die entsprechenden

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 12 Beweisanträge werden abgewiesen (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung statt vieler BGE 146 III 73 E. 5.2.2; BVR 2022 S. 93 E. 4.5.4). Zwar hat die Vorinstanz über die entsprechenden Beweisanträge der Beschwerdeführenden (vgl. Beschwerde vom 20.1.2023, Vorakten DIJ [act. 3A] pag. 16) nicht förmlich entschieden. Aus ihren ausführlichen Erwägungen zum Ausschliesslichkeitserfordernis geht aber hinreichend klar hervor, dass die beantragten Befragungen zum Umfang der gewerblichen Nutzung an ihrer rechtlichen Einschätzung und den logischen Schlussfolgerungen nichts zu ändern vermöchten, und weshalb sie diese Beweismassnahmen als nicht notwendig erachtet hat. Folglich ist zu Recht unbeanstandet geblieben, dass auch die Vorinstanz den entsprechenden Beweisanträgen keine Folge geleistet hat (vgl. VGE 2021/366 vom 9.3.2023 E. 3.2, 2013/327 vom 25.7.2014 E. 2).

E. 3.4

Der systematischen Einordnung von Art. 11b HStG im Gesetz bzw. der Systematik der Bestimmung selber lässt sich nichts zur Frage der Selbstnutzung entnehmen. Jedenfalls

spricht dieses Auslegungselement nicht da- gegen, bei Eintragung der Adresse des fraglichen Grundstücks als Rechts- domizil einer Gesellschaft den ausschliesslichen Wohnzweck zu verneinen (VGE 2022/349 vom 21.3.2023 E. 3.4 [bestätigt durch BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024], 2023/13 vom 21.3.2023 E. 3.4 [bestätigt durch BGer 9C_322/2023 vom 26.8.2024]). Insbesondere ergibt sich nichts ande- res aus dem Gesamtkontext von Art. 11a HStG und Art. 11b Abs. 1 HStG. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern Art. 11a HStG «grosszügig formuliert» sein soll (vgl. aber Beschwerde Ziff. IV/6f [S. 18]). Der dort verwendete Begriff «Hauptwohnsitz» führt nicht zu diesem Schluss. In Art. 11a HStG sind bloss die Möglichkeit einer nachträglichen Steuerbefreiung sowie die Modalitäten des entsprechenden Gesuchs festgehalten. Die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung sind in Art. 11b HStG geregelt, in dem konkretisiert wird, wann ein Hauptwohnsitz vorliegt (so auch schon VGE 2022/349 vom 21.3.2023 E. 3.4 [bestätigt durch BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024]).

E. 3.5

Zusammengefasst ist Art. 11b Abs. 1 HStG – angesichts seines kla- ren Wortlauts und der diesen bestätigenden Ausführungen in den Materialien sowie mit Blick auf die übrigen entstehungsgeschichtlichen Auslegungsas- pekte der nachträglichen Steuerbefreiung und deren Ziel und Zweck – so zu

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 13 verstehen, dass die Erwerberin oder der Erwerber das Grundstück nicht per- sönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck nutzt, wenn dieses oder Teile davon – wenn auch in geringem Umfang – geschäftlichen Zwecken dienen. Dieses Verständnis entspricht der ständigen Rechtsprechung des Verwal- tungsgerichts, die das Bundesgericht mehrfach bestätigt hat (vgl. betreffend einen vergleichbaren Fall VGE 2022/349 vom 21.3.2023 E. 3.5 [bestätigt durch BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024]; vgl. auch etwa VGE 2023/13 vom 21.3.2023 E. 3.5 [bestätigt durch BGer 9C_322/2023 vom 26.8.2024], 2022/353 vom 21.3.2023 E. 3.5). An der Adresse des Grundstücks C._____ Gbbl. Nr. 1_____ ist im Handelsregister das Domizil der E._____ GmbH eingetragen. Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz zu Recht erwogen, dass bereits aufgrund der Deckungsgleichheit der erworbe- nen Liegenschaft mit der (für die Nutzung durchaus relevanten) Rechtsdo- miziladresse der Gesellschaft keine ausschliessliche Wohnnutzung vorliegt (angefochtener Entscheid E. 4.4). Was die Beschwerdeführenden des Wei- teren dagegen vorbringen, ist nicht stichhaltig:

E. 3.5.1

Zunächst erscheint entgegen den Beschwerdeführenden dieses Er- gebnis mit Blick auf die rechtliche Bedeutung des Domizils weder offensicht- lich unhaltbar noch in anderer Weise willkürlich (zur Willkür in der Rechtsan- wendung etwa BGE 144 I 170 E. 7.3). Die strikte Handhabung des Erfordernisses der ausschliesslichen Nutzung zu Wohnzwecken lässt sich wie gesehen (vorne E. 3.3.1) insbesondere damit begründen, dass die Steu- ereinbussen deutlich reduziert werden sollten, und steht dem Willen des Ge- setzgebers nicht entgegen. Daher kann den Beschwerdeführenden auch nicht gefolgt werden, wenn sie geltend machen, das Auslegungsergebnis sei unverhältnismässig und vereitele Sinn und Zweck der Norm (zur Verhältnis- mässigkeit bei der Handänderungssteuer vgl. VGE 2022/80 vom 21.3.2023 E. 3.5 mit Hinweisen [bestätigt durch BGer 9C_321/2023 vom 26.8.2024]).

E. 3.5.2

Soweit die Beschwerdeführenden sodann vorbringen, eine «derart enge Auslegung» des Erfordernisses der ausschliesslichen Nutzung zu Wohnzwecken sei nicht praktikabel und führe zu massiven Ungleichbehandlungen und Rechtsunsicherheit, kann ihnen ebenfalls nicht gefolgt werden (vgl. Beschwerde Ziff. IV/5 [S. 11 f.] und IV/6c [S. 14 f.]): Angesichts der Tragweite des Domizileintrags im Handelsregister lässt sich der vorliegende

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 14 Fall nicht verglichen mit der Geschäftstätigkeit selbständig erwerbstätiger Personen, der Arbeitstätigkeit unselbständig erwerbstätiger Personen im Homeoffice, dem Domizil eines Vereins oder der Beschäftigung von Personal zwecks Kinderbetreuung oder Reinigung an der fraglichen Adresse. Wie in solchen Konstellationen die Voraussetzungen der nachträglichen Steuerbefreiung zu beurteilen wären, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, weshalb das Verwaltungsgericht, wie bereits die Vorinstanz, darüber nicht zu befinden hat (so auch schon VGE 2022/349 vom 21.3.2023 E. 3.2.2 [bestätigt durch BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024], 2023/13 vom 21.3.2023 E. 3.5 [bestätigt durch BGer 9C_322/2023 vom 26.8.2024], 2022/353 vom 21.3.2023 E. 3.5). Vor diesem Hintergrund kann auch nicht gesagt werden, es liege eine Ungleichbehandlung gleicher Sachverhalte und somit eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots vor. Bezüglich der von den Beschwerdeführenden genannten Fälle ist immerhin auf das Handbuch der Grundbuchämter hinzuweisen. Dieses bietet eine «Entscheidungshilfe» für die Praxis, welche Tätigkeiten, insbesondere im Zusammenhang mit einer Berufsausübung, mit der ausschliesslichen Wohnnutzung vereinbar sein dürften und welche nicht (Handbuch des Kantonalen Grundbuchamts für den Verkehr mit den Grundbuchämtern und die Grundbuchführung vom 21.8.2023 [nachfolgend: Handbuch Grundbuchamt] Ziff. 3.13.11.7, einsehbar unter: <www.gba.dij.be.ch>, Rubriken «Grundbuch/Rechtliches/Handbuch»).

E. 3.5.3

Unbehelflich ist auch der Hinweis der Beschwerdeführenden auf die Praxis im Kanton Solothurn, wo die nachträgliche Steuerbefreiung gewährt werde, solange die Wohnnutzung eine teilweise geschäftliche Nutzung überwiege (vgl. Beschwerde Ziff. IV/6d [S. 16]). Die Regelung im Kanton Solothurn diene der vorberatenden Kommission zwar (nebst anderem) als Vorbild für die Änderung des HStG (Vortrag HStG S. 5), was aber nicht bedeutet, dass diese deckungsgleich ausgestaltet und gleich auszulegen ist: Bereits der Wortlaut der entsprechenden Bestimmungen stimmt nicht überein. Im Kanton Solothurn ist «der Erwerb von Grundstücken als dauernd und ausschliesslich selbst genutztes Wohneigentum» steuerfrei (vgl. § 207 Bst. g des Steuergesetzes des Kantons Solothurn vom 1. Dezember 1985 [BGS 614.11]). Die Nutzung «ausschliesslich zum Wohnzweck» wird nicht (ausdrücklich) vorausgesetzt (so auch schon VGE 2022/349 vom 21.3.2023

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 15 E. 3.5 [bestätigt durch BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024], 2023/13 vom 21.3.2023 E. 3.6 [bestätigt durch BGer 9C_322/2023 vom 26.8.2024]).

E. 3.6

Ein anderes Auslegungsergebnis käme einer den Justizbehörden grundsätzlich verwehrten Gesetzeskorrektur gleich (vgl. VGE 2020/106 vom 26.5.2021 E. 4.3). In diesem Zusammenhang ist auf drei parlamentarische Vorstösse betreffend die nachträgliche Steuerbefreiung hinzuweisen (Geschäfts-Nrn. 2022.RRGR.237 [Motion 143-2022],

2022.RRGR.434 [Motion 294-2022], 2022.RRGR.416 [Interpellation 276-2022], einsehbar unter: <www.gr.be.ch>, Rubriken: «Geschäfte/Geschäftssuche»), welche zeigen, dass die Mitglieder des Grossen Rates Klärungs- und Anpassungsbedarf sehen. Die Motionen 143-2022 und 294-2022 wurden vom Grossen Rat am 13. März 2023 mit 72 Ja- zu 62 Nein-Stimmen (0 Enthaltungen) bzw. am

E. 6

September 2023 mit 98 Ja- zu 47 Nein-Stimmen (1 Enthaltung) angenommen; die Arbeiten zur Umsetzung wurden vom Regierungsrat aufgenommen (geplanter Vollzug: Ende 2025; vgl. Bericht des Regierungsrats an den Grossen Rat vom 10.1.2024 zum Stand der Umsetzung überwiesener Motionen und Postulate, Planungserklärungen sowie Auflagen [Geschäfts- Nr. 2022.STA.1788], S. 8, einsehbar unter: <www.rr.be.ch>, Rubriken «Beschlüsse/Beschlüsse suchen»). Für die vorliegende Konstellation ist insbesondere die Motion 294-2022 vom 8. Dezember 2022 von Interesse: Mit Blick auf die Anwendung der Art. 11a f. HStG in der Praxis ist der Regierungsrat durch Annahme des Vorstosses beauftragt worden, die Bestimmungen dahingehend zu ändern, dass eine vollumfängliche Steuerbefreiung auch dann gewährt wird, wenn nicht das ganze Grundeigentum ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck dient, sondern eine geschäftliche Nutzung oder eine Nutzung durch Drittpersonen vorliegt, solange «die private (ununterbrochene, persönliche und ausschliessliche) Nutzung des Erwerbers zu Wohnzwecken überwiegt». Demnach lässt sich aus dem Vorstoss gerade nicht folgern, dass die aktuelle gesetzliche Regelung zu streng bzw. falsch auslegt wird, sondern im Gegenteil vielmehr schliessen, dass für eine Ausweitung des Steuerbefreiungstatbestands eine Gesetzesänderung gerade eben notwendig ist. In diesem Sinn ist in der Motion denn auch festgehalten, dass im Rahmen der Revision festzulegen sei, «anhand welcher Grösse (z.B. Geschossflächen) der überwiegende Anteil zu definieren ist und ab welchem Prozentsatz ein Überwiegen anzunehmen

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 16 ist». Die Justizbehörden dürfen diesen wesentlichen Entscheidungen nicht vorgreifen, dies würde dem Gewaltenteilungs- und Legalitätsprinzip widersprechen. Die Gesetzesänderung erweise sich mit anderen Worten als obsolet, wäre Art. 11b Abs. 1 HStG in der aktuellen Fassung im von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Sinn zu verstehen (vgl. zum Ganzen VGE 2022/349 vom 21.3.2023 E. 3.6 [bestätigt durch BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024], 2023/13 vom 21.3.2023 E. 3.7 [bestätigt durch BGer 9C_322/2023 vom 26.8.2024]). 4. Die Beschwerdeführenden machen weiter eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben geltend. 4.1 Sie machen zusammenfassend geltend, das Grundbuchamt habe eine Praxisänderung vorgenommen, da es die Präponderanzmethode bei der Beurteilung der nachträglichen Steuerbefreiung nicht mehr anwende. Es fehle dafür jedoch an den erforderlichen ernsthaften und sachlichen Gründen sowie an einem Interesse an der neuen Rechtsanwendung, das die gegenläufigen Rechtssicherheitsinteressen überwiegt. Ferner sei die Anpassung der Veranlagungspraxis erst mehrere Monate nach dem Steuerstundungsgesuch der Beschwerdeführenden, namentlich am 13. Mai 2020, erlassen und publiziert worden. Werde die neue Praxis wider Erwarten als rechtlich richtig und zulässig erachtet, dürfe sie frühestens auf Stundungsgesuche ab dem 13. Mai 2020 angewandt werden. Eine Anwendung auf vor diesem Datum eingereichte Stundungsgesuche widerspreche dem Gleichbehandlungsgebot und dem Grundsatz von Treu und Glauben (Beschwerde Ziff. IV/4 [S. 7 ff.]).

4.2 Es trifft zu, dass im Merkblatt der Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern betreffend nachträglicher Steuerbefreiung gemäss Art. 11a und aArt. 17a HStG vom 9. Februar 2016 und 5. Februar 2019 die sog. Präponderanzmethode ausdrücklich vorgesehen war. Nach dieser Methode wurde die Steuerbefreiung für Grundstücke, die auch Geschäftszwe-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 17 cken dienen, gewährt, wenn die private Nutzung überwog. Die Grundbuchämter wandten die Methode zunächst an, änderten ihre Praxis jedoch gestützt auf einen Entscheid der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern (JGK; heute: DIJ) vom 5. August 2019, in dem diese ernsthafte Zweifel daran äusserte, dass die Praxis der Grundbuchämter mit der Voraussetzung der ausschliesslichen Wohnnutzung gemäss Art. 11b HStG zu vereinbaren sei (vgl. Entscheid 2017.JGK.6696 vom 5.8.2019 E. 5.2; bestätigt im Entscheid 2019.JGK.6034 vom 20.2.2020 E 4.2; Handbuch Grundbuchamt Ziff. 3.13.11.7). Das Merkblatt wurde am 13. Mai 2020 an die aktuelle Praxis angepasst. Zu prüfen ist, ob die Beschwerdeführenden aus der früheren Praxis etwas zu ihren Gunsten ableiten können. 4.3 Das Merkblatt ist eine sog. Verwaltungsverordnung. Bei solchen handelt es sich um allgemeine Weisungen der vorgesetzten Behörde an die ihr unterstellten Behörden bzw. Bestimmungen generell-abstrakten Inhalts, mit denen eine Behörde ihre Praxis für sich selbst oder für Dritte kodifiziert und kommuniziert.

Verwaltungsverordnungen kommt keine Gesetzeskraft zu. Sie sind nur zu berücksichtigen, soweit sie im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben stehen und diese auf überzeugende und praktikable Art und Weise konkretisieren (statt vieler BVR 2021 S. 159 E. 4.3; VGE 2020/10/11 vom 16.2.2021, in StE 2021 B 27.7 Nr. 25 E. 3.3.2; BGE 150 II 40 E. 6.6.2, 149 II 290 E. 3.3.2, je mit weiteren Hinweisen). Bei der Änderung von Verwaltungsverordnungen – verstanden als Ausdruck der geltenden Verwaltungspraxis – sind die vom Bundesgericht entwickelten Grundsätze zu Praxisänderungen anwendbar (vgl. etwa VGE 2022/80 vom 21.3.2023 E. 4.2 [bestätigt durch BGer 9C_321/2023 vom 26.8.2024], 2016/255 vom 16.5.2017 E. 3.4). Gelangt eine Behörde zur Einsicht, dass sie das Recht bisher unrichtig angewendet hat, oder dass eine andere Rechtsanwendung den Absichten des Gesetzgebers besser entspricht, kann sie unter gewissen Voraussetzungen eine Praxisänderung vornehmen. Es müssen ernsthafte und sachliche Gründe für die neue Praxis sprechen, die Änderung muss in grundsätzlicher Weise erfolgen, das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung muss gegenüber demjenigen an der Rechtssicherheit überwiegen und die Änderung darf nicht gegen Treu und Glauben verstossen (statt vieler BGE 146 I 105 E. 5.2.1 f.; BVR 2008 S. 543 E. 3.2; zum Ganzen wiederum namentlich VGE 2022/349 vom 21.3.2023 E. 4.2 [bestätigt durch

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 18 BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024], 2022/80 vom 21.3.2023 E. 4.2 [bestätigt durch BGer 9C_321/2023 vom 26.8.2024]). 4.4 Die Voraussetzungen für eine Praxisänderung sind hier gegeben: Die Grundbuchämter des Kantons Bern änderten ihre Praxis aufgrund des Entscheids der ihnen übergeordneten DIJ vom 5. August 2019, in dem die Frage nach der Vereinbarkeit der Präponderanzmethode mit der gesetzlichen Regelung aufgeworfen wurde und der eine bessere Rechtskenntnis brachte. Der Wortlaut von Art. 11b Abs. 1 HStG ist insofern klar, als er eine ununterbrochene, persönliche und ausschliessliche – und nicht eine überwiegende – Nutzung zum Wohnzweck verlangt. Die (ohnehin nur sinngemässe) Anwendung der Präponderanzmethode findet im geltenden

Recht keine Grundlage, sondern widerspricht diesem vielmehr und wird, was bezeichnend ist, erst in der vorgenannten Motion erwähnt. Es sprechen somit ernsthafte und sachliche Gründe für die neue Praxis. Angesichts dessen überwiegt das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung gegenüber demjenigen an der Rechtssicherheit (vgl. BGE 149 II 381 E. 7.3.1). Die Praxisänderung erfolgte zudem in grundsätzlicher Weise, was sich auch im angepassten Merkblatt zeigt. Entgegen den Beschwerdeführenden ist somit das Gleichbehandlungsgebot nicht verletzt (vgl. VGE 2022/315 vom 27.12.2023 E. 3.2 mit Verweis auf BGE 146 I 105 E. 5.3.1). Ihnen kann auch nicht gefolgt werden, soweit sie geltend machen, die neue Praxis hätte erst auf Stundungsgesuche ab dem 13. Mai 2020 angewandt werden dürfen: Die geänderte Praxis muss grundsätzlich sofort auch auf hängige Angelegenheiten angewendet werden (BGE 142 V 551 E. 4.1). Ein Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben liegt hier nicht vor. Insbesondere handelt es sich weder um eine Änderung im Prozessrecht noch wurde den Beschwerdeführenden die Anwendung der Präponderanzmethode individuell zugesichert (vgl. BGE 146 I 105 E. 5.2.1, 142 V 551 E. 4.1; Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, N. 518). Das Merkblatt als generell-abstrakte Information stellt – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden (Beschwerde Rz. IV/4e [S. 9]) – keine Vertrauensgrundlage dar (vgl. zu den Voraussetzungen des Vertrauensschutzes etwa BGE 150 I 1 E. 4.1; BVR 2017 S. 540 E. 6.2). Demnach ist nicht zu beanstanden, dass für die Prüfung einer nachträglichen Steuerbefreiung bei den Beschwerdeführenden die neue, den Absichten des geltenden Rechts «besser» entsprechende

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 19 Praxis und nicht die Präponderanzmethode angewendet wurde, was die (bundesgerichtlich verschiedentlich gestützte) verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung bereits mehrfach – namentlich auch betreffend das Rechtsdomizil einer GmbH – bestätigt hat (vgl. wiederum VGE 2022/349 vom 21.3.2023 E. 4 [betreffend einen vergleichbaren Fall, bestätigt durch BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024 insbesondere E. 4.3 f.], 2023/3 vom 21.3.2023 E. 4.3, 2022/80 vom 21.3.2023 E. 4 [bestätigt durch BGer 9C_321/2023 vom 26.8.2024]). 5. Zusammenfassend erfüllten die Beschwerdeführenden die Voraussetzung, das erworbene Grundstück ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck zu nutzen, im massgebenden Zeitraum nicht. Die Vorinstanz hat somit die Verfügung des Grundbuchamts, die Stundung aufzuheben und die Handänderungssteuer samt Zins und Gebühren zu beziehen, zu Recht bestätigt. Damit erübrigt sich auch eine Rückweisung an die DIJ, wie sie die Beschwerdeführenden eventuell beantragen (vgl. vorne Bst. C). Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist sowohl betreffend die Haupt- als auch das Eventualbegehren abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden unter Solidarhaft kostenpflichtig (Art. 26 Abs. 1 HStG i.V.m. Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 26 Abs. 1 HStG i.V.m. Art. 108 Abs. 3, Art. 104 Abs. 1 und 3 VRPG).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 18.12.2024, Nr. 100.2023.229U, Seite 20 Demnach entscheidet der Einzelrichter:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.