

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2025 134 vom 15. September 2025

BE Verwaltungsgericht, 2025-09-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2025_134

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2025 134 du 15 septembre 2025

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2025 134 del 15 settembre 2025

Regeste

Handänderungssteuer; nachträgliche Steuerbefreiung (Entscheid der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern vom 31. März 2025; 2023.DIJ.13090) | 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: Gesetz 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 anzuwenden ist, wobei sich die Änderungen nicht auf die materielle Beurteilung der vorliegenden Beschwerde auswirken [vgl. zu den allgemeinen intertemporalrechtlichen 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], worauf auch etwa in VGE 2023/229 vom 18.12.2024 E. 1.1 verwiesen wird; im Folgenden wird ausschliesslich der neue Erlasstitel verwendet). Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.09.2025, Nr. 100.2025.134U, Seite 4 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 – unter Vorbehalt von E. 1.2 f. hiernach – einzutreten.

E. 1.2

Die Beschwerdeführenden beantragen unter anderem die Löschung des gesetzlichen Grundpfandrechts (vgl. vorne Bst. C). Dessen Schicksal ist direkte gesetzliche Rechtsfolge des Entscheids über die nachträgliche Steuerbefreiung: Wird sie gewährt, ist das Grundbuchamt gemäss Art. 17a Abs. 2 HStG ohne weiteres verpflichtet, das gesetzliche Grundpfandrecht zu löschen. Wird hingegen an der verfügten Handänderungssteuer festgehalten, wird das Grundbuchamt das Grundpfandrecht (erst) nach Bezahlung der Steuer löschen (vgl. Verfügung Grundbuchamt vom 22.8.2023 Ziff.6; Vorakten DIJ [act. 3A] in Reg. 12a, Beilage 3). Vom Entscheid über die Befreiung von der Handänderungssteuer bzw. deren Bestand ist somit unmittelbar und direkt auch die Behandlung des Grundpfandrechts erfasst. Es erübrigt sich, die Rechtsfolge nach Art. 17a

Abs. 2 HStG im Einzelfall ausdrücklich anzuordnen. Ein schutzwürdiges Interesse an der Behandlung des entsprechenden Antrags ist weder dargetan noch ersichtlich, weshalb insofern auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

E. 1.3

Soweit die Beschwerdeführenden die vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Entscheids verlangen und ihr Begehren damit das (teilweise) Nichteintreten der Vorinstanz (betreffend die vor der DIJ beantragte Aufhebung auch der Verfügung vom 22.8.2023; vgl. angefochtener Entscheid E. 1.2, vorne Bst. A) miteinschliesst, legen sie in ihrer Beschwerde nicht dar, inwiefern der angefochtene Entscheid rechtsfehlerhaft sein sollte. Der Verwaltungsgerichtsbeschwerde fehlt es diesbezüglich somit an einer sachbezogenen Begründung (vgl. BVR 2006 S. 470 E. 2.4; Michel Daum, in Herzog/Daum [Hrsg.], Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 32 N. 22 und 27). Auf die Beschwerde ist insoweit ebenfalls nicht einzutreten.

E. 1.4

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

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.09.2025, Nr. 100.2025.134U, Seite 5

E. 1.5

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

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. 13'590.-- zu Recht verweigert wurde.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden haben am 30. Juni 2020 (Kaufvertrag) das Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1._____ zu Gesamteigentum erworben. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit Garagen. Die Beschwerdeführenden haben dort seit dem 15. Mai 2021 ihren Hauptwohnsitz (vgl. Hauptwohnsitzbestätigung vom 17.5.2023, Vorakten DIJ [act. 3A], in Reg. 12a, Beilage 3). Seit dem 19. März 1974 ist zudem im Grundbuch eine Dienstbarkeitslast «Beschränktes Benützungrecht für Garagen» zu Gunsten der Parzellen C._____ Nr. 2._____ und 3._____ auf dem Grundstück eingetragen (vgl. Grundbuch-Auszug vom 23.5.2023, Vorakten DIJ [act. 3A] in Reg. 12a, Beilage 1, vgl. auch Dienstbarkeitsanmeldung vom 11.3.1974, Beschwerdebeilage 3 [act. 1C]). Die fraglichen Garagen sind im hier massgeblichen Zeitraum ausschliesslich von der Nutzniesserin bzw. dem Eigentümer der Parzellen Nrn. 2._____ bzw. 3._____ genutzt worden (vgl. Stellungnahme vom 30.6.2023, Vorakten DIJ [act. 3a] in Reg. 12a, Beilage 3).

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 Handän-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.09.2025, Nr. 100.2025.134U, Seite 6 derungssteuer 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 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 Abs. 1 HStG hat die Erwerberin oder der Erwerber gegenüber dem Grundbuchamt innert 30 Tagen nach Ablauf der Stundung unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HStG erfüllt sind. 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 Abs. 3 HStG).

E. 2.3

Die DIJ ist im angefochtenen Entscheid in Auslegung von Art. 11b Abs. 1 HStG zum Schluss gelangt, dass für die nachträgliche Steuerbefreiung erforderlich sei, dass das gesamte Grundstück von der Erwerberin bzw. dem Erwerber während mindestens zwei Jahren persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt werde. Da zum Grundstück der Beschwerdeführenden auch die Garagen gehörten, sei die erforderliche persönliche Wohnnutzung im Sinn von Art. 11b Abs. 1 HStG nicht gegeben, wenn mit den Garagen ein Teil des Grundstücks nicht ausschliesslich durch die Beschwerdeführenden, sondern dauerhaft und regelmässig von Dritten genutzt werde und dieses Nutzungsrecht zudem als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen sei. Entgegen den Beschwerdeführenden sei nicht entscheidend, dass die Fremdnutzung unentgeltlich erfolge, da dies am Umstand der Fremdnutzung nichts ändere. Ebenso wenig spiele eine Rolle, dass die Nutzungsrechte bereits vor dem Kauf des Grundstücks im Grundbuch eingetragen gewesen bzw. von den Beschwerdeführenden mit dem Grundstückserwerb (bloss) übernommen worden seien. Daher habe das Grundbuchamt zu

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.09.2025, Nr. 100.2025.134U, Seite 7 Recht das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung abgewiesen und die Stundung aufgehoben (angefochtener Entscheid E. 4.1 f.).

E. 2.4

Die Beschwerdeführenden machen dagegen geltend, die Vorinstanz verkenne, dass Sinn und Zweck von Art. 11a Abs. 1 HStG die Förderung von selbstbewohntem Wohneigentum sei. Nicht privilegieren wollen habe der Gesetzgeber daher (einzig) Erwerbende, welche das erworbene Grundstück teilweise gewerblich nutzen oder sonst finanzielle Vorteile aus dem

Grundstück zögen (Beschwerde Ziff. 2.8). Hingegen widerspreche es der Absicht des Gesetzgebers, die Steuerbefreiung nicht zu gewähren, wenn Drittpersonen lediglich ein unentgeltliches dingliches Nutzungsrecht am Grundstück innehätten. Entgegen der Vorinstanz sei sehr wohl entscheidend, dass die Beschwerdeführenden für das im Grundbuch eingetragene Benützungsrecht nicht entschädigt würden (Beschwerde Ziff. 2.10). Die Unentgeltlichkeit sei auch der Grund, weshalb der vorliegende Sachverhalt nicht entsprechend VGE 2020/411 vom 18. August 2022 zu beurteilen sei, da ansonsten das Gleichbehandlungsgebot verletzt werde. In dieser Entscheidung habe das Verwaltungsgericht ausdrücklich offengelassen, ob auch das unentgeltliche Nutzungsrecht am Garten- und Rasenplatz der nachträglichen Steuerbefreiung entgegenstehe (Beschwerde Ziff. 2.12).

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 die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung erfüllt sind, obwohl seit dem Jahr 1974 auf dem betroffenen Grundstück ein durch Dritte ausgeübtes, unentgeltliches Nutzungsrecht an den beiden Garagen besteht.

E. 3.1

Gemäss dem Wortlaut von Art. 11b Abs. 1 HStG wird die Handänderungssteuer nicht erhoben, «wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient» und der Hauptwohnsitz «von der Erwerberin oder vom Erwerber während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck» genutzt wird (bzw. in der

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.09.2025, Nr. 100.2025.134U, Seite 8 französische Fassung: «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»). Indem der Gesetzestext «das Grundstück» nennt, bezieht er sich auf das Grundstück als Ganzes, woraus zu schliessen ist, dass die Erwerberin oder der Erwerber das gesamte Grundstück persönlich und ausschliesslich als Hauptwohnsitz nutzen muss. Zwar wird nicht ausdrücklich ausgeschlossen, dass neben der Selbstnutzung durch die Erwerberin oder den Erwerber auch Drittpersonen ein als Dienstbarkeit ausgestaltetes Nutzungsrecht an Teilen des Grundstücks haben können. Durch ein solches Nutzungsrecht würde aber die persönliche Nutzung zu Wohnzwecken eingeschränkt, womit nicht mehr das gesamte Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dienen könnte. Damit spricht der Wortlaut der Bestimmung klar dafür, dass die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, wenn Teile des massgebenden Grundstücks Drittpersonen mittels Dienstbarkeit zur (alleinigen) persönlichen Nutzung überlassen werden (vgl. VGE 2020/411 vom 18.8.2022 E. 3.1; vgl. auch etwa – betreffend Eintragen einer Adresse des fraglichen Grundstücks als Rechtsdomizil einer im Handelsregister eingetragenen Gesellschaft – VGE 2023/13 vom 21.3.2023 E. 3.1 [bestätigt durch BGer 9C_322/2023 vom 26.8.2024]).

E. 3.2

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 utiliser personnellement la totalité de l'immeuble comme logement en propriété»). Weiter wird präzisiert (Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage 17 S. 5 ff.): «Das bedeutet, 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. [...] Die Steuerbefreiung gilt ausschliesslich für selbst-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.09.2025, Nr. 100.2025.134U, Seite 9 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 auch nur teilweise Nutzung des Grundstücks oder von Geschäfts- und Wohnräumen durch Dritte steht der nachträglichen Steuerbefreiung somit nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers entgegen, das betroffene Grundstück dient diesfalls eben gerade nicht mehr der Selbstbewohnung der Erwerberin oder des Erwerbers. Weiter gilt das Grundstück gemäss Materialien auch nicht mehr als durch die Erwerberin oder den Erwerber selbst benutzt, wenn diese bzw. dieser einer Drittperson eine Nutzniessung gemäss Art. 745 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) oder ein ausschliessliches Wohnrecht gemäss Art. 776 ff. ZGB am erworbenen Objekt einräumt (Tagblatt des Grossen Rates 2013, Beilage 17 S. 3 ff., 5). Derartige Dienstbarkeiten stehen der nachträglichen Steuerbefreiung entgegen; das betroffene Grundstück dient diesfalls nicht mehr ausschliesslich dem Wohnzweck der Erwerberin oder des Erwerbers. Zwar wird die vorliegende Konstellation, dass auf einem Grundstück ein durch Dritte ausgeübtes beschränktes Benutzungsrecht an Nebenräumen besteht, nicht ausdrücklich vom Gesetzgeber genannt, was indes nicht heisst, dass eine Steuerbefreiung gewollt war. Da damit von der Voraussetzung der persönlichen Wohnnutzung gemäss Art. 11b Abs. 1 HStG abgewichen wird, ist vielmehr davon auszugehen, dass diese in der parlamentarischen Beratung nicht explizit erwähnte Konstellation gleich wie die Nutzung von Geschäfts- oder Wohnräumen durch andere Personen (ggf. infolge Nutzniessung oder Wohnrecht) 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 Selbstnutzungskriterium 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. 3.7). Weder aus dem Vortrag noch aus den anderen Gesetzmaterialien geht indes ausdrücklich oder zumindest dem Sinn nach her-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.09.2025, Nr. 100.2025.134U, Seite 10 vor, worauf es denn ankäme und insbesondere bis zu welchem Ausmass ein auf dem Grundstück ausgeübtes (unentgeltliches) Nutzungsrecht Dritter mit dem Erfordernis der persönlichen und ausschliesslichen Wohnnutzung noch vereinbar wären. Nach dem Gesagten wird die wortlautbasierte Auslegung von Art. 11b Abs. 1 HStG entstehungsgeschichtlich weiter gestützt, sprechen die Erläuterungen im Vortrag doch ebenfalls dafür, dass die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, wenn Teile des fraglichen Grundstücks Drittpersonen mittels Dienstbarkeit zur Nutzung überlassen werden.

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). Damit kann nicht gesagt werden, es widerspreche Sinn und Zweck des Gesetzes, wenn die Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung mit einer gewissen Strenge angewendet und dadurch die Steuerausfälle vermindert werden. Für die sog. «formellen Voraussetzungen»

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.09.2025, Nr. 100.2025.134U, Seite 11 nach Art. 11b Abs. 1 HStG und die Frist nach Art. 17a Abs. 1 HStG ist dies ebenso gängige Praxis des Verwaltungsgerichts (vgl. BVR 2020 S. 493 E. 4.2; VGE 2020/137 vom 26.5.2021 E. 4.1.3 noch zur bisherigen Fassung von Art. 17a Abs. 1 HStG in Kraft bis 31.3.2023 [BAG 14-055 und 23-019]) wie in materieller Hinsicht (s. hinten E. 3.5 und 3.7 mit Nachweis in fine). Mit Blick auf die Ausführungen zum Wortlaut und den Materialien muss es sich bei der materiellen Beurteilung, ob das ganze Grundstück persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird, ähnlich verhalten. Der Wortlaut schliesst ein durch Dritte ausgeübtes Nutzungsrecht auf Teilen des Grundstücks von der Steuerbefreiung 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.

E. 3.3.2

Vor diesem Hintergrund ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden nicht entscheidend, ob ein an Drittpersonen eingeräumtes Nutzungsrecht an ihrem Grundstück entgeltlich oder unentgeltlich gewährt wurde (so aber Beschwerde Ziff. 2.10; vgl. auch vorne E. 2.4). Auch ist unerheblich, dass der gesamte Ausbau und Unterhalt sowie die Stromversorgung der Garagen zu Lasten der Berechtigten geht; gleiches gilt für die Tatsache, dass der amtliche Wert und der Eigenmietwert der Garagen dem jeweils begünstigten Grundstück zugerechnet werden (vgl. Beschwerde Ziff. 2.10). – Die Steuerbefreiung bei der Handänderungssteuer setzt voraus, dass der Erwerber oder die Erwerberin das Grundstück während der massgeblichen Dauer ununterbrochen selbst zu Wohnzwecken nutzt. Eine Drittnutzung des Grundstücks (oder von Teilen davon), welche die durch die Erwerberin oder den Erwerber persönlich auszuübende Wohnnutzung ausschliesst, einschränkt oder beeinträchtigt, steht mit diesem Erfordernis in einem Widerspruch, und zwar unabhängig davon, ob die Drittnutzung entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt (bzw. von wem die mit der Nutzung verbundenen Lasten wirtschaftlich getragen werden) und ob die Nutzungsrechte bereits vor dem Kauf des Grundstücks auf diesem lasteten bzw. von den Beschwerdeführenden mit dem Grundstückserwerb (bloss) übernommen worden sind (oder nicht), wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat (angefochtener Entscheid E. 4.2, auch zum Folgenden). Ist ein Grundstück (ggf. auch nur teilweise) mit einem ausschliesslichen Benützungsrecht zu Gunsten Dritter be-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.09.2025, Nr. 100.2025.134U, Seite 12 legt, ist insoweit gerade keine Selbstnutzung durch die erwerbenden Personen (mehr) möglich, womit der Frage der (Un-)Entgeltlichkeit der Drittnutzung keine Relevanz zukommt. Im Umfang der den Nachbargrundstücken eingeräumten Dienstbarkeit zur Benützung der Garagen sind die Beschwerdeführenden von der Wohnnutzung ihres Grundstücks ausgeschlossen (vgl. vorne E. 2.1). Es fehlt damit am notwendigen Element der persönlichen Nutzung des (ganzen) Grundstücks, zumal mit der hier interessierenden Dienstbarkeit nicht bloss eine unbedeutende Einschränkung der Selbstnutzung einhergeht, sondern die drittgenutzten Garagen im Verhältnis zum gesamten Grundstück ins Gewicht fallen. Nicht geklärt zu werden braucht an dieser Stelle, ob andere (entgeltliche oder unentgeltliche) Dienstbarkeiten einer Steuerbefreiung entgegenstehen wie beispielsweise Weg-, Durchleitungs- oder Näherbaurechte, welche die persönliche Nutzung ausschliesslich zu Wohnzwecken nur in absolut untergeordneter Weise bzw. nicht unmittelbar – und im Vergleich zur hier zu beurteilenden Dienstbarkeit viel weniger weitgehend – berühren (vgl. Beschwerde Ziff. 2.10).

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 dagegen, bei Vorliegen eines unentgeltlichen Nutzungsrechts durch Dritte die ununterbrochene persönliche Nutzung zu verneinen (vgl. VGE 2022/80 vom 21.3.2023 E. 3.4). Insbesondere ergibt sich nichts anderes aus dem Gesamtkontext von Art. 11a Abs. 1 HStG und Art. 11b Abs. 1 HStG.

E. 3.5

Nach dem Ausgeführten ist Art. 11b Abs. 1 HStG – angesichts seines klaren Wortlauts und der diesen bestätigenden Ausführungen in den Materi- alien sowie mit Blick auf die übrigen entstehungsgeschichtlichen Ausle- gungsaspekte der nachträglichen Steuerbefreiung und deren Ziel und Zweck – so zu verstehen, dass die Erwerberin oder der Erwerber das Grundstück nicht persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck nutzt, wenn dieses oder Teile davon – wenn auch unentgeltlich – von Drittpersonen genutzt wer- den. Aufgrund der auf dem Grundstück C._____ Gbbl. Nr. 1._____ eingetragenen Dienstbarkeitslast «Beschränktes Benützungsrecht für Gara- gen» zu Gunsten zweier Nachbargrundstücke gilt das von den Beschwerde- führenden erworbene Grundstück nicht als vollumfänglich von ihnen selbst

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.09.2025, Nr. 100.2025.134U, Seite 13 bewohnt. So zu erkennen, entspricht der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts, die vom Bundesgericht mehrfach bestätigt worden (vgl. vorne E. 3.3.1 und hinten E. 3.7) und zu respektieren ist. Die Vorinstanz hat mithin zu Recht erwogen, dass aufgrund der Dienstbarkeit keine persönliche Wohnnutzung am (gesamten) Grundstück vorliegt.

E. 3.6

Was die Beschwerdeführenden im Übrigen dagegen vorbringen, ist nicht stichhaltig:

E. 3.6.1

Die Steuerbefreiung zu verweigern, wenn «Drittpersonen lediglich ein unentgeltliches dingliches Nutzungsrecht am Grundstück haben», stellt ent- gegen den Beschwerdeführenden (Beschwerde Ziff. 2.8 und 2.10) keine zu restriktive Auslegung von Art. 11b Abs. 1 HStG dar, welche der Absicht des Gesetzgebers entgegenlaufen würde, selbstbewohntes Eigentum zu för- dern. Vielmehr erweist sich eine grundsätzlich strikte Handhabung des Er- fordernisses der ausschliesslichen (Selbst-)Nutzung zu Wohnzwecken, wie gesehen (vorne E. 3.3.1), als erforderlich, um dem (gleichzeitigen) gesetz- geberischen Willen gebührend Rechnung zu tragen, die (steuerbefreiungs- bedingten) Steuerausfälle möglichst tief zu halten. Daher kann den Be- schwerdeführenden nicht gefolgt werden, wenn sie geltend machen, das Auslegungsergebnis vereitle Sinn und Zweck der Norm.

E. 3.6.2

Soweit die Beschwerdeführenden sodann geltend machen, eine ent- geltliche Vermietung von Parkplätzen (VGE 2022/80 vom 21.3.2023) sei nicht mit einem unentgeltlichen, bereits vor dem Kauf zu Gunsten Dritter ein- geräumten Garagennutzungsrecht gleichzusetzen und die Nichtdifferenzie- rung zwischen entgeltlicher und unentgeltlicher Nutzung verletze das Gleich- behandlungsgebot (Beschwerde Ziff. 2.11 f.), ist ihnen – in Ergänzung zum bereits Ausgeführten (vgl. namentlich vorne E. 3.3.2, 3.5) – Folgendes ent- gegen zu halten: Der Befreiungstatbestand von Art. 11b Abs. 1 HStG bezieht sich nicht nur auf die ausschliessliche, sondern auch auf die persönliche Wohnnutzung. Da für die Beurteilung der persönlichen Wohnnutzung weder die Frage der (Un-)Entgeltlichkeit noch der Zeitpunkt der rechtlichen Begrün- dung der Drittnutzung erheblich ist, liegt auch nicht eine Ungleichbehandlung gleicher Sachverhalte und eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots vor.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.09.2025, Nr. 100.2025.134U, Seite 14

E. 3.7

Nicht zuletzt käme ein anderes Auslegungsergebnis einer den Jus- tizbehörden grundsätzlich verwehrt Gesetzeskorrektur gleich (vgl. VGE 2020/106 vom 26.5.2021 E. 4.3; dazu auch BGer 9C_322/2023 vom 26.8.2024 E. 3.1.3). In diesem Zusammenhang ist auf vier parlamentarische Vorstösse betreffend die nachträgliche Steuerbefreiung hinzuweisen (Geschäfts-Nrn. 2023.RRGR.111 [Motion 084-2023], 2022.RRGR.237 [Motion 143-2022], 2022.RRGR.434 [Motion 294-2022], 2022.RRGR.416 [Inter- pellation 276-2022], einsehbar unter: <www.gr.be.ch>, Rubriken: «Ge- schäfte/Geschäftssuche»), welche zeigen, dass die Mitglieder des Grossen Rates Klärungs- und Anpassungsbedarf sehen. Für die vorliegende Konstel- lation ist insbesondere die Motion 294-2022 (Geschäfts- Nr. 2022.RRGR.434) von Interesse: Mit Blick auf die Anwendung der Art. 11a f. HStG in der Praxis wird beantragt, die Bestimmungen dahinge- hend zu ändern, dass eine vollumfängliche Steuerbefreiung auch dann ge- währt wird, wenn nicht das ganze Grundeigentum ununterbrochen, persön- lich und ausschliesslich zum Wohnzweck dient, sondern eine geschäftliche Nutzung oder eine Nutzung durch Drittpersonen vorliegt, solange «die pri- vate (ununterbrochene, persönliche und ausschliessliche) Nutzung des Er- werbers zu Wohnzwecken überwiegt». Um die nachträgliche Steuerbefrei- ung so zu regeln und den Steuerbefreiungstatbestand dergestalt auszuwei- ten, ist ein entsprechender Entscheid des Gesetzgebers notwendig. In die- sem 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 ist». Die damit angesprochene, dem ordentlichen Gesetzgeber vorbehaltene Kompetenz zum rechtsatzförmigen Vorent- scheid scheint – nebst hier ebenfalls bedeutsamen Praktikabilitätsgesichts- punkten (dazu etwa VGE 2023/229 vom 18.12.2024 E. 3.3.2 mit weiteren Hinweisen, so etwa auf VGE 2023/13 vom 21.3.2023 E. 3.2.2 [bestätigt durch BGer 9C_322/2023 vom 26.8.2024] – auch in der Begründung des Re- gierungsrats für die beantragte Annahme der vorerwähnten Motion 084-2023 als Postulat auf: «Diese Vorstösse [betreffend punktuelle Änderungen des HStG im Be- reich der nachträglichen Steuerbefreiung] bringen zum Ausdruck, dass die Konsequenzen der geltenden gesetzlichen Regelung der Handän- derungssteuer und ihre praktische Umsetzung von vielen Erwerbberin- nen und Erwerbern von Grundstücken als schwer nachvollziehbar bzw.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15.09.2025, Nr. 100.2025.134U, Seite 15 zu streng wahrgenommen werden. Auch der Regierungsrat ist der An- sicht, dass die gesetzlichen Bestimmungen überdacht und überarbeitet werden müssen. Würde aber jedes einzelne Anliegen bzw. jeder politi- sche Vorstoss für sich umgesetzt, wäre ein <Flickenteppich> in der Ge- setzgebung die Folge. Die Bestimmungen würden dadurch für die Bür- gerinnen und Bürger möglicherweise noch weniger nachvollziehbar und der Aufwand für die Prüfung von Erlassgründen würde immer grösser. Die Umwandlung in ein Postulat ermöglicht es dem Regierungsrat, die Bestimmungen zum selbstbewohnten Grundeigentum grundlegend zu überdenken und gegebenenfalls umfassend neu, einfacher und kohärent zu formulieren.» Würden die Justizbehörden diesen wesentlichen (und generell-abstrakt bzw. in Gesetzesform zu treffenden) Entscheiden vorgreifen, stellte dies eine Missachtung des Gewaltenteilungs- und Legalitätsprinzips dar. Die laufen- den Gesetzesänderungsprozesse erwiesen sich mit anderen Worten als ob- solet, wäre Art. 11b Abs. 1 HStG in der aktuellen Fassung im von den Be- schwerdeführenden geltend gemachten Sinn zu verstehen (vgl. zum Ganzen VGE 2023/13 vom 21.3.2023 E. 3.7

[bestätigt durch BGer 9C_322/2023 vom 26.8.2024], 2022/349 vom 21.3.2023 E. 3.6
[bestätigt durch BGer 9C_299/2023 vom 26.8.2024]).

E. 4

Zu eröffnen: - Beschwerdeführende - Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern
und mitzuteilen: - Grundbuchamt Bern-Mittelland Der Einzelrichter: Die
Gerichtsschreiberin: Rechtsmittelbelehrung Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit
Eröffnung beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, Beschwerde in
öffentlich-rechtlichen Angelegen- heiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des
Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt
werden.

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