



100 18 148

Gemeinde: A. _____

ZPV-Nr.: _____

Eröffnung: 14.3.2019 PKA/PWE/cbi

STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN

Sitzung vom 12. März 2019

Es wirken mit: Präsident Kästli, Fachrichter Fankhauser und Lüthi sowie Wermuth als
Gerichtsschreiber

In der Rekursache

von

B. _____

gegen

Steuerverwaltung des Kantons Bern, Brünnenstrasse 66, Postfach 8334, 3001 Bern

betreffend die amtliche Bewertung ab 2016

hat die Steuerrekurskommission den Akten entnommen:

A. Das Grundstück A. _____ Gbbl. Nr. _____ befindet sich im Alleineigentum von B. _____ (Rekurrent). Auf dem Grundstück befinden sich ein Wohnhaus mit drei Wohnungen (samt Scheunenteil) und weitere Gebäude (namentlich ein Pferdestall, ein Ofenhaus und ein Weide-/ Pferdeunterstand [früheres "Hühnerhaus"]). Der Rekurrent führte verschiedene Renovationen sowie Um- und Anbauten durch (vgl. pag. 35). Auf Grund der vorgenommenen baulichen Veränderungen nahm die Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Amtliche Bewertung (Steuerverwaltung), zunächst mit Wirkung ab der Steuerperiode 2006 eine Neubewertung des Grundstücks vor. Auf Grund von vorgenommenen Unterhaltsarbeiten und Renovationen seit dem Jahr 2006 leitete die Steuerverwaltung wiederum eine Neubewertung ein. Nach einem Augenschein, der am 16. Januar 2017 durch einen von der Steuerverwaltung beauftragten Schätzer vorgenommen worden war, eröffnete die Steuerverwaltung mit Verfügung vom 27. März 2017 einen amtlichen Wert von CHF 1'006'250.--, gültig ab dem Steuerjahr 2016 (pag. 52). Zuvor hatte der amtliche Wert seit dem Steuerjahr 2006 CHF 929'950.-- betragen (pag. 60).

B. Gegen die Verfügung vom 27. März 2017 erhob der Rekurrent mit Schreiben vom 19. April 2017 Einsprache (pag. 8). Ohne weiteren Augenschein wies die Steuerverwaltung die Einsprache mit Entscheid vom 7. März 2018 ab.

C. Gegen den Einspracheentscheid hat der Rekurrent am 3. April 2018 Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (Steuerrekurskommission) erhoben. Der Rekurrent bemängelte im Wesentlichen, dass als Grundlage zur amtlichen Bewertung (ab der Steuerperiode 2016) Gegebenheiten einbezogen wurden, welche bereits bei der amtlichen Bewertung (ab der Steuerperiode 2006) eingeflossen seien. Ferner seien insbesondere der gedeckte Sitzplatz zu Unrecht und der Unterstand für landwirtschaftliche Gerätschaften und Maschinen (mit einer Fläche von 40 m²) zu hoch bewertet worden.

D. Die Steuerverwaltung hat sich am 27. April 2018 vernehmen lassen und beantragt, den Rekurs abzuweisen. Die Steuerverwaltung führte aus, dass die vorliegend bestrittene Bewertung Bestand und Zustand am massgebenden Stichtag (31.12.2016) berücksichtige. Es gebe keine Hinweise auf eine Fehlbeurteilung. Im Unterschied zur amtlichen Bewertung (ab der Steuerperiode 2006) seien insbesondere der Umbau im Erdgeschoss sowie derjenige im Obergeschoss und Dachgeschoss neu in die Bewertung einbezogen worden. Aus welcher Zeit diese Umbauten genau stammten, sei für die Höhe der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2016 nicht relevant. Im Übrigen sei der gedeckte Sitzplatz angemessen bewertet worden und die

Steuerverwaltung gehe davon aus, dass der Schätzer den Unterstand mit einer Fläche von 40 m² korrekt erfasst habe.

E. Der Rekurrent hat am 12. Mai 2018 zur Vernehmlassung der Steuerverwaltung Stellung genommen und hält weiter am Rekurs fest.

F. Zur Abklärung der Verhältnisse ist am 1. November 2018 ein Augenschein durchgeführt worden. Die Delegation der Steuerrekurskommission, bestehend aus deren Präsidenten, einem Sachverständigen und einem Gerichtsschreiber, hat in Anwesenheit des Rekurrenten und eines Vertreters der Steuerverwaltung das zur Diskussion stehende Grundstück besichtigt. Die Delegation hat auf Grund des Augenscheins sowie anhand der vorhandenen Unterlagen die von der Steuerverwaltung vorgenommene Neubewertung überprüft. Das Protokoll des Augenscheins ist dem Rekurrenten und der Steuerverwaltung mit Postaufgabe vom 15. November 2018 eröffnet worden. Den Parteien wurde Gelegenheit gegeben, zum Protokoll des Augenscheins Stellung zu nehmen. Beide Parteien haben innert Frist keine Stellungnahme eingereicht.

Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird, soweit entscheidrelevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Die Steuerrekurskommission zieht in Erwägung:

1. Einspracheentscheide der Steuerverwaltung betreffend die amtliche Bewertung können bei der Steuerrekurskommission angefochten werden (Art. 195 ff. des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 [StG; BSG 661.11]). Die Steuerrekurskommission ist deshalb sachlich und örtlich zuständig. Der Rekurrent ist im vorinstanzlichen Verfahren mit seinen Anträgen nicht durchgedrungen. Er ist daher beschwert und zur Anfechtung befugt (Art. 195 Abs. 2 StG i.V.m. Art. 86 und 65 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]). Auf den form- und fristgerecht eingereichten Rekurs ist deshalb einzutreten.

Die Steuerrekurskommission beurteilt die vorliegende Streitsache in Dreierbesetzung, da der Streitwert nicht bestimmt werden kann (vgl. Art. 70 Abs. 3 und Abs. 4 Bst. c des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und die Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1] und VGE 100 2010 191 vom 9.5.2011, nicht publiziert).

2. Strittig ist vorliegend der amtliche Wert des Grundstücks A. _____ Gbbl. Nr. _____, gültig ab dem Steuerjahr 2016.

3. Das Vermögen wird gemäss Art. 48 StG grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet. Das unbewegliche Vermögen wird in der Regel amtlich bewertet und unterliegt mit diesem amtlichen Wert der Vermögenssteuer (Art. 52 Abs. 2 und 3 StG). Für nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften erfolgt die Bewertung auf Grund des Verkehrswerts unter Berücksichtigung von Ertrags- und Realwert (Art. 56 Abs. 1 Bst. d StG). Diese drei Werte werden in Art. 54 StG definiert. Konkretisiert werden sie im Dekret vom 22. Januar 1997 über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte (ABD; BSG 661.543). Laut Art. 20 Abs. 1 ABD ist bei Wohn- und Geschäftshäusern für die Berechnung des amtlichen Werts vom Ertragswert auszugehen. Der Realwert solcher Grundstücke wird nicht besonders ermittelt. Ihm wird durch einen Zuschlag oder Abzug Rechnung getragen (Art. 20 Abs. 2 ABD). Als Ertragswert für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke gilt gemäss Art. 17 Abs. 1 ABD der kapitalisierte, in der betreffenden Gegend während einer vierjährigen Bemessungsperiode im Mittel erzielte und weiterhin erzielbare Rohertrag. Berücksichtigt werden dabei das wirtschaftliche Alter, die Lage, der Zustand und die Ausstattung, ferner die dem Eigenbedarf dienenden Nutzungen des Grundstücks zum Marktwert sowie ein Kapitalisierungssatz zwischen 5 % und 10 %. Unterhalts-, Sachversicherungs- und Verwaltungskosten sowie Schuldzinsen, Abschreibungen und Steuern werden nicht berücksichtigt (Art. 17 Abs. 2 und 3 ABD).

3.1 Eigentliche Grundlage für die amtliche Bewertung sind die von der kantonalen Schatzungskommission erstellten Bewertungsnormen vom 11. August 1997 für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (Bewertungsnormen, abrufbar unter: <<https://www.sv.fin.be.ch>> Menu "Steuersituationen > Wohneigentum / Liegenschaften > Amtlicher Wert"; vgl. Art. 3 Abs. 1 ABD). Diese stellen sicher, dass die oben erwähnten Faktoren in die amtliche Bewertung einfließen. Zunächst erfolgt die Raumaufnahme mittels Aufnahmeprotokoll entweder nach Raumeinheiten (RE) oder nach effektiver Raumfläche in m² (Tabelle 3.1 der Bewertungsnormen). Danach werden die Objekte nach Gebäudeart, Bauqualität, Komfortstufe, Wohn- oder Geschäftslage sowie Verkehrslage benotet. Anschliessend wird das wirtschaftliche Alter bestimmt. Anhand dessen und des Mietwertcodes, der von der Art des Objekts (beispielsweise Wohnung, Garage, Parkplatz usw.) abhängt, sowie der Mietwertkategorie, die das Mietzinsniveau der Standortgemeinde wiedergibt, wird der Wert pro Notenpunkt und Einheit (RE oder m²) errechnet (Tabelle 3.2 der Bewertungsnormen). Multipliziert mit dem Total der Benotung und der Anzahl Einheiten resultiert daraus der Mietwert des Objekts. Für die anschliessende Berechnung des Ertragswerts wird der Kapitalisierungssatz verwendet. Dieser ist abhängig von der Gebäudeart und vom wirtschaftlichen Alter. Nach diesen beiden Kriterien richtet sich auch der Realwertzuschlag, nach dessen Addition zum Ertragswert der amtliche Wert feststeht (Tabelle 3.3 der Bewertungsnormen).

3.2 Der einmal festgesetzte amtliche Wert gilt grundsätzlich bis zu einer nächsten allgemeinen oder ausserordentlichen Neubewertung (Art. 181 Abs. 3 StG) bzw. bis zu einer Korrektur desselben (Art. 181 Abs. 4 StG).

3.3 Eine allgemeine Neubewertung wird vom Grossen Rat angeordnet, wenn sich die Verkehrs- oder Ertragswerte seit der letzten Neubewertung zumindest in einem Grossteil des Kantons Bern erheblich verändert haben (Art. 182 Abs. 1 StG). Die letzte allgemeine Neubewertung erfolgte per 1. Januar 1999, die nächste ist für das Jahr 2020 vorgesehen (siehe dazu: <http://www.taxinfo.sv.fin.be.ch>; Rubriken "Themen > Allgemeines > Allgemeine Neubewertung 2020").

3.4 Eine ausserordentliche Neubewertung ist durchzuführen, wenn einer der in Art. 183 StG vorgesehenen Gründe gegeben ist. Im Rahmen einer ausserordentlichen Neubewertung sind nur Änderungen tatsächlicher oder rechtlicher Natur zu berücksichtigen, die seit der letzten Neubewertung bis zum Beginn der neuen Veranlagungsperiode an einem bestimmten Objekt eingetreten sind (Annik Bärtschi, Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Band 2, Artikel 126 bis 293, 2011, N. 2 zu Art. 183 StG, mit Hinweisen). Als Neubewertungsgründe gelten unter anderem bauliche Veränderungen wie Neubau, Sanierungen und grössere Renovationen (Art. 183 Abs. 1 Bst. a StG). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern führen solche bauliche Veränderungen jedoch erst dann zu einer Neubewertung, wenn sie gesamthaft eine Veränderung des amtlichen Werts von mehr als 10 % bewirken.

3.5 Auslassungen und offensichtliche Unrichtigkeiten in einer rechtskräftigen amtlichen Bewertung können gemäss Art. 181 Abs. 4 StG jederzeit von Amtes wegen oder auf Gesuch hin korrigiert werden. Stellt die Steuerverwaltung in einem bestimmten Fall eine Auslassung oder offensichtliche Unrichtigkeit fest, ist nur der konkret festgestellte Fehler richtigzustellen. Die Korrektur darf nicht zu einer umfassenden Überprüfung einer Bewertung benützt werden. Wurden bauliche Veränderungen, welche vor dem Stichtag der letzten Neubewertung vorgenommen wurden, bei dieser nicht berücksichtigt, stellt dies eine Auslassung oder eine offensichtliche Unrichtigkeit nach Art. 181 Abs. 4 StG dar. Eine Auslassung liegt beispielsweise vor, wenn bei der letzten Neubewertung ein Gebäude oder Gebäudeteil übersehen wurde. Auch die Nichtberücksichtigung von erheblichen Renovationsarbeiten kann eine Auslassung darstellen. Offensichtliche Unrichtigkeiten sind beispielsweise gegeben, wenn Räumlichkeiten falsch ausgemessen wurden. Hier können schon geringfügige Abweichungen zu einer Korrektur führen. Demgegenüber hat der Schätzer bei der Festlegung der einzelnen Noten (Bauqualität, Komfortstufe, Wohn- oder Geschäftslage) und des wirtschaftlichen Alters einen gewissen Ermessensspielraum. Daher können hier kleinere Anpassungen nicht unter dem Titel "Korrektur

einer offensichtlichen Unrichtigkeit" vorgenommen werden (Annik Bärtschi, a.a.O., N. 16 ff. zu Art. 181 StG, mit weiteren Hinweisen).

4. Die Delegation ist in ihrem Protokoll über den Augenschein vom 1. November 2018 zu folgenden Feststellungen und Schlüssen gelangt (Auszug):

C. Feststellungen

1. Vorbemerkung

[...]

2. Überprüfung der Grundlagen der amtlichen Bewertung

Die Delegation hat das Grundstück von innen und aussen besichtigt. Sie hat dabei in erster Linie die vom Schätzer der Steuerverwaltung vorgenommenen Veränderungen überprüft.

2.1 Raumaufnahme Untergeschoss (Objekt Nr. 7)

Die Raumaufnahme im Untergeschoss (Haushaltskeller, Schutzraum) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

2.2 Raumaufnahme Scheunenteil (Objekt Nr. 7)

Im Raumaufnahmeprotokoll wurden die massgebenden Quadratmeter für den Scheunenteil pro Objektteil erfasst. Die Objektteile wurden danach als "Garage", "Scheune", "Stall/Werk" und "Unterstand" in das Objektprotokoll übertragen.

Die "Garage" ist mit insgesamt 60 m² (und somit mit vier Parkplätzen) im Raumaufnahmeprotokoll aufgenommen worden, was den vorherrschenden Verhältnissen entspricht.

Der Objektteil "Stall/Werk" ist mit 123 m² im Objektprotokoll erwähnt. Damit wurden der (frühere) Pferdestall (53 m²) und die Werkstatt/Bastelraum (70 m²) gemäss Raumaufnahmeprotokoll erfasst, was nicht zu beanstanden ist.

Der Objektteil "Scheune" ist mit 235 m² im Objektprotokoll aufgeführt. Dieser Wert setzt sich gemäss Raumaufnahmeprotokoll zusammen aus drei Abstellräumen und der Einfahrt/Bühne (19 m² + 31 m² + 15 m² + 170 m² = 235 m²). Diese Werte blieben unbestritten.

Der Objektteil "Unterstand" ist im Raumaufnahmeprotokoll (und folglich auch im Objektprotokoll) mit 40 m² in die Berechnung des amtlichen Werts eingeflossen. Der Unterstand wurde an das bestehende Gebäude angebaut. Der Rekurrent bringt dazu insbesondere vor, dass mit dem angebauten Unterstand lediglich 21 m² neu überdacht worden sei und die übrige Fläche bereits unter dem ursprünglich bestehenden Vordach bestand. Folglich sei der "Unterstand" mit 40 m² überbewertet und es sei von 21 m² auszugehen. Die Delegation kann dieser Argumentation nicht folgen, zumal übliche Vordächer nicht als "Unterstand" bewertet werden. Mit dem neuen Dachvorsprung besteht nunmehr ein räumlich klar definierter "Unterstand" mit rund 40 m² Fläche für landwirtschaftliche Gerätschaften und Maschinen, wobei diese Fläche nicht anderweitig als Verkehrsfläche o.ä. be-

nutzt wird. Deshalb ist gerechtfertigt, den "Unterstand" mit einer Fläche von insgesamt 40 m² in die Berechnung einzubeziehen.

2.3 Raumaufnahme Erdgeschoss / Wohnung (Objekt Nr. 7)

Die vormals mit 1.0 Raumeinheiten (RE) bewertete Küche wurde vom Schätzer auf 1.2 RE erhöht. Diese Erhöhung ist nachvollziehbar, da es sich um eine grosszügige Küche handelt. Daran ändert auch der ausdrückliche Hinweis des Rekurrenten nichts, dass entgegen den tatsächlichen Verhältnissen im Raumaufnahmeprotokoll ein Dampfabzug (DA) erwähnt ist. Die 1.5 RE (vormals 0.8) für das Badezimmer entsprechen den Vorgaben zur Bewertung von Badezimmern.

Die Wohnung im Erdgeschoss wird vom Rekurrenten als Büro genutzt. Im Nachgang zur vorgenommenen Neugestaltung der inneren Treppe (zur vom Rekurrenten genutzten Wohnung im Obergeschoss) waren insbesondere die Bereiche "Diele" (0.4 RE) und "Eingang Vorplatz" (0.7 RE) gegenüber früher anders zu bewerten, wobei die diesbezüglich festgehaltenen RE angesichts der nun vorherrschenden räumlichen Gegebenheiten nicht zu beanstanden sind. Die Raumaufnahme für die drei Zimmer (insgesamt 3.3 RE) wurde ebenfalls zutreffend vorgenommen.

Wie bisher fand auch ein gedeckter Sitzplatz zur Wohnung im Erdgeschoss mit 0.2 RE Eingang in die amtliche Bewertung. Der Rekurrent stellt sich dabei auf den Standpunkt, dass nicht von einem gedeckten Sitzplatz auszugehen sei, weil sich dieser unter dem Vordach und in diesem Sinn in einer "Transferzone" befinde. Die Delegation hat in diesem Zusammenhang anlässlich des Augenscheins weiter erkannt, dass sich in der Nähe des erfassten (gedeckten) Sitzplatzes ein Platz mit Aussencheminée befindet. Der Rekurrent erklärte diesbezüglich, dass dieser Platz den "Sickerplatz" für Regenwasser darstelle. Wie es sich damit genau verhält, kann offen gelassen werden. Nach den Nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen, Tabelle 3.1 (einsehbar unter: www.fin.be.ch), Rubriken "Steuern / Steuererklärung / Amtlicher Wert"; fortan Bewertungsnormen) sind ungedeckte wie gedeckte Sitzplätze (wie auch Veranden, Lauben und Balkone) als RE zu erfassen. Die tatsächlichen Gegebenheiten (Platz mit Aussencheminée, dazu die Sitzgelegenheit unter dem Vordach) rechtfertigen als Einheit betrachtet jedenfalls die Aufnahme von 0.2 RE.

Folglich erachtet die Delegation die festgehaltenen 7.3 RE für die Wohnung im Erdgeschoss als zutreffend.

2.4 Raumaufnahme Obergeschoss / Wohnung (Objekt Nr. 7)

Für die Wohnung im Obergeschoss ermittelte der Schätzer neu 8.5 RE statt bisher 8.8 RE. Dabei berücksichtigte der Schätzer insbesondere, dass im Obergeschoss die Neugestaltung der inneren Treppe ebenfalls zu Verschiebungen bei den aufzunehmenden Raumeinheiten führte. Namentlich reduzierten die in diesem Zusammenhang vom Schätzer vorgenommenen Anpassungen (bisher zwei Zimmer mit insgesamt 2.3 RE zu neu einem Zimmer mit 1.3 RE und eine Diele/Treppe mit 0.7 RE) die RE der Wohnung um insgesamt 0.3 RE. Das ist nicht zu beanstanden.

Darüber hinaus hat die Delegation erkannt, dass in der Wohnung im Obergeschoss ein Waschraum/Abstellraum mit 0.4 RE weiter bewertet blieb. Eine gewisse, nicht zu bewertende Abstellfläche steht jedoch jedem Gebäude zu. Im vorliegenden Fall wurden die Abstellräume durchgehend amtlich bewertet (vgl. Ziffer 2.2 sowie das Reduit in der Wohnung im Obergeschoss mit 0.1 RE). Zudem ist nach den Aufzeichnungen im Raumaufnahmeprotokoll eine bisher zu Recht nicht

bewertete Waschküche im Erdgeschoss weggefallen. Vor diesem Hintergrund ist gerechtfertigt, die erwähnten 0.4 RE (für den Waschraum/Abstellraum) neu unberücksichtigt zu lassen.

Ferner sind gemäss Raumaufnahmeprotokoll Spezialausbauten im Umfang von CHF 19'000.-- bewertet bzw. gemäss den Bewertungsnormen mit 0.5 RE erfasst worden. Der Spezialausbau "Cheminée-Ofen" wurde zu Recht mit CHF 7'000.-- berücksichtigt. Hingegen sind die Spezialausbauten betreffend die Küche nach Ansicht der Delegation höchstens mit CHF 3'000.-- (statt bisher CHF 12'000.--) gerechtfertigt. Statt mit 0.5 RE sind die Spezialausbauten somit noch mit 0.2 RE weiter zu erfassen.

Nachdem die übrigen ermittelten RE zu keinen Bemerkungen Anlass geben, aber im Zusammenhang mit dem Waschraum/Abstellraum und den Spezialausbauten weitere Reduktionen im Umfang von insgesamt 0.7 RE vorzunehmen sind, reduziert sich die Anzahl zu berücksichtigender RE für die Wohnung im Obergeschoss von 8.5 auf 7.8.

2.5 Raumaufnahme Dachgeschoss / Wohnung (Objekt Nr. 7)

Für die Wohnung im Dachgeschoss wurden (wie bisher) 5.6 RE ermittelt, was nach Ansicht der Delegation richtig ist.

2.6 Übrige Objekte (Objekt Nr. 8, Objekt Nr. 9, Objekt Nr. 10)

Der Pferdestall (Objekt Nr. 10), das Ofenhaus (Objekt Nr. 9) und der frühere Hühnerstall (Objekt Nr. 8, nun als Weide-/Pferdeunterstand benutzt) wurden von der Steuerverwaltung entsprechend ihrer Grösse nach m² im Raumaufnahmeprotokoll aufgenommen. Die berücksichtigten Mietwert-Codes sind nicht zu beanstanden.

Betreffend den früheren Hühnerstall bringt der Rekurrent in seiner Stellungnahme vom 12. Mai 2018 noch vor, dass offenbar das Entfernen von Bausubstanz (Innenkonstruktion, Seitenwand und Boden) in Folge des Umbaus des früheren Hühnerstalls zu einem Weide-/Pferdeunterstand bei der amtlichen Bewertung unberücksichtigt blieb. Mithin sei nicht erklärbar, weshalb der Weide-/Pferdeunterstand im Ergebnis doppelt so hoch bewertet sei wie das Ofenhaus (vgl. Einsprache vom 19.4.2017, pag. 8).

Dazu bleibt festzuhalten, dass die Steuerverwaltung die Nebengebäude zu Recht auf Grund ihrer Grösse (m²) im Raumaufnahmeprotokoll aufgenommen und insofern der Wegfall der Bausubstanz beim früheren Hühnerstall unberücksichtigt bleiben durfte (Bewertungsnormen, Ziffer 2.1.1). Der schliesslich festgesetzte amtliche Wert ist im Übrigen auch abhängig vom festgestellten wirtschaftlichen Alter, womit die unterschiedlich hohe Bewertung im Ergebnis erklärbar bleibt.

2.7 Weitere Parkplätze

Die Delegation hat anlässlich des Augenscheins weiter festgestellt, dass drei auf dem Grundstück vorhandene Parkplätze bisher nicht amtlich bewertet wurden.

2.8 Benotung (alle Objekte)

Die Gebäudearten sind im Objektprotokoll zutreffend wiedergegeben (Gebäudeart 2 für die Wohnungen und den Scheunenteil [ohne Garage], Gebäudeart 1 für die Garage und die Nebengebäude und den Unterstand, vgl. Bewertungsnormen Ziffer 2.1.4).

Die Steuerverwaltung hat im Rahmen der vorliegenden ausserordentlichen Neubewertung die Noten für die Bauqualität (Wohnung Erdgeschoss Note 7, Wohnung Oberschoss/Dachgeschoss Note

8), die Komfortstufe (Wohnung Erdgeschoss und Wohnung Oberschoss/Dachgeschoss je Note 8), die Wohnlage (Wohnung Erdgeschoss und Wohnung Oberschoss/Dachgeschoss je Note 8) und die Verkehrslage (Wohnung Erdgeschoss und Wohnung Oberschoss/Dachgeschoss je Note 6) sowie der Objektteile (mit Ausnahme des Unterstands, der erstmals bewertet wurde) und der Objekte Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10 (früherer Hühnerstall, Ofenhaus und Pferdestall) unverändert belassen.

Veränderungen in der Benotung werden bei ausserordentlichen Neubewertungen nur zurückhaltend vorgenommen. In Frage kommen primär Erhöhungen der Noten für die Bauqualität und die Komfortstufe, wenn ein älteres Gebäude umfassend saniert worden ist. Die Wohnlage kann tiefer bewertet werden, wenn sich die Verhältnisse seit der letzten Neubewertung massgeblich verschlechtert haben. Andere Korrekturen sind nur unter den Voraussetzungen von Art. 181 Abs. 4 StG möglich, d.h. die ursprüngliche Benotung muss sich als offensichtlich unrichtig erweisen.

Die Delegation hat anlässlich ihres Augenscheins keine offensichtlichen Unrichtigkeiten betreffend die Benotung erkannt. Die Unterscheidung betreffend die Bauqualität zwischen der Wohnung im Erdgeschoss und den Wohnungen im Obergeschoss/Dachgeschoss ist gerechtfertigt. Die erstmalige Benotung des Unterstands (pag. 62) ist zudem sachgerecht vorgenommen worden. Namentlich durfte der Schätzer dabei auf die Vergabe von Detailnoten verzichten (Bewertungsnormen, Ziffer 2.1.4). Demnach besteht insgesamt keine Notwendigkeit, von den festgehaltenen Noten abzuweichen.

2.9 Wirtschaftliches Alter (alle Objekte)

Wie bei der Benotung hat der Schätzer auch beim wirtschaftlichen Alter im Rahmen der ausserordentlichen Neubewertung keine Änderungen vorgenommen. Das wirtschaftliche Alter des Unterstands wurde richtigerweise erstmals mit dem Bezugsjahr 2016 aufgenommen. Im Verfahren vor der Steuerrekurskommission ist das wirtschaftliche Alter nicht bestritten worden. Die Delegation hat es dementsprechend auch nicht gezielt überprüft. Offensichtliche Fehler sind ihr derweil nicht aufgefallen, weshalb auf das jeweils vom Schätzer festgesetzte wirtschaftliche Alter abgestellt werden kann.

D. Schlussfolgerungen / Antrag

Der Augenschein hat ergeben, dass die Steuerverwaltung die Verhältnisse weitgehend richtig beurteilt hat, wobei die Schätzung der Steuerverwaltung betreffend die Anzahl RE der Wohnung im Obergeschoss von 8.5 auf 7.8 zu korrigieren bleibt (vgl. Ziffer 2.4). Unter Berücksichtigung dieser Korrektur ergibt sich für den Objektteil Wohnung OG/DG neu ein amtlicher Wert (ab der Steuerperiode 2016) von ungerundet CHF 519'742.--, wobei die MW-Kategorie 16 (für die Gemeinde A._____) in die Berechnung eingeflossen ist (vgl. die Berechnung im Anhang 1). Gesamthaft betrachtet beträgt der amtliche Wert des Grundstücks A._____ Gbbl. Nr. _____ somit CHF 979'095.--. Dementsprechend bleibt festzuhalten, dass sowohl der von der Steuerverwaltung mit Wirkung ab der Steuerperiode 2016 bestimmte amtliche Wert (CHF 1'006'250.--) als auch der von der Delegation gefundene Wert (CHF 979'095.--) weniger als 10 % höher liegen als der bisherige amtliche Wert von CHF 929'950.-- (siehe Anhang 2). Aus diesem Grund beantragt die Delegation, dass der seit der Steuerperiode 2006 gültige amtliche Wert von CHF 929'950.-- weiterzuführen ist (vgl. dazu [...]).

5. Die Parteien haben sich zum Protokoll des Augenscheins bzw. zu dessen Schlussfolgerungen und dem Antrag nicht mehr vernehmen lassen (Bst. F). Soweit diese damit unbestritten blieben, besteht auch für die Steuerrekurskommission kein Anlass, die Schlussfolgerungen und den Antrag ihrer Delegation in Frage zu stellen. Dementsprechend bleibt diesen zu folgen. Die baulichen Veränderungen ab der Steuerperiode 2006 hätten eine Erhöhung des amtlichen Werts ab der Steuerperiode 2016 um CHF 49'145.-- auf CHF 979'095.-- zur Folge. Der bisher gültige amtliche Wert von CHF 929'950.-- würde also nur um 5 % erhöht. Deshalb fehlt es an der Voraussetzung einer Veränderung des amtlichen Werts von gesamthaft mehr als 10 %, um eine ausserordentliche Neubewertung gemäss Art. 183 Abs. 1 Bst. a StG vorzunehmen (vgl. E. 3.4). Der amtliche Wert für das Grundstück A. _____ Gbbl. Nr. _____ ist deshalb auf dem bisher gültigen Wert zu belassen. Somit ist der Rekurs gutzuheissen und der Einspracheentscheid vom 7. März 2018 aufzuheben. Der amtliche Wert für das Grundstück A. _____ Gbbl. Nr. _____ gültig ab Steuerjahr 2016 beträgt wie bisher CHF 929'950.--.

6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Rekurrent keine Verfahrenskosten zu tragen (Art. 200 Abs. 1 StG).

Weil der Rekurrent im vorliegenden Verfahren nicht vertreten ist und weil keine notwendigen und verhältnismässig hohen Kosten entstanden sind, werden keine Parteikosten gesprochen (Art. 200 Abs. 4 StG).

Aus diesen Gründen wird erkannt:

1. Der Rekurs wird gutgeheissen. Der amtliche Wert des Grundstücks A. _____ Gbbl. Nr. _____ wird auf CHF 929'950.-- festgesetzt, gültig ab dem Steuerjahr 2016.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen
4. **Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, Beschwerde erhoben werden.** Die Frist ist eingehalten, wenn die Rechtsschrift am letzten Tag der Frist einer schweizerischen Poststelle übergeben wird. Die Beschwerdeschrift ist **in 3-facher Ausfertigung** einzureichen. Sie muss von der beschwerdeführenden Person selbst oder von einem zur Prozessführung vor bernischen Gerichten ermächtigten Anwalt verfasst und unterzeichnet sein (Art. 15 Abs. 4 VRPG). Die Rechtsschrift hat insbesondere das **Rechtsbegehren** und die **Begründung** zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

5. Zu eröffnen an:

- B. _____
- Steuerverwaltung des Kantons Bern
- Gemeinde A. _____

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Kästli

Wermuth