



100 22 159

Gemeinde: C. _____

ZPV-Nr.: _____

Eröffnung: 15.6.2023 JCU/CLE/cbi

STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN

Sitzung vom 14. Juni 2023

Es wirken mit: die hauptamtliche Richterin Cuccarède, die Fachrichter Fankhauser und Mauerhofer sowie Leumann als Gerichtsschreiber

In der Rekursache

von

A. _____

gegen

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

betreffend die amtliche Bewertung ab 2020

hat die Steuerrekurskommission den Akten entnommen:

A. Das Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 1. _____, ist seit dem Jahr 2021 im Alleineigentum von A. _____ (fortan: Rekurrentin). Auf dem Grundstück befindet sich im Wesentlichen ein unterkellertes vierstöckiges Gebäude (Erd-, Ober-, Dach- und Galeriegeschoss). Das Erdgeschoss umfasst eine zurzeit leerstehende D. _____ praxis. In den oberen Stockwerken liegt eine von der Rekurrentin selber genutzte Wohnung. Das Haus stammt ursprünglich aus dem Jahr 1963. Um das Jahr 1980 wurde die D. _____ praxis eingerichtet. Gleichzeitig wurden das Dach erhöht (steilere Dachflächen), das Dachgeschoss neugestaltet und das Galeriegeschoss erstellt.

B. Nach einem Augenschein vom 1. September 2020 bestimmte die Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Amtliche Bewertung (fortan: Steuerverwaltung), den amtlichen Wert des Grundstücks Nr. 1. _____ im Rahmen der allgemeinen Neubewertung 2020 auf CHF 840'300.-- (Verfügung vom 16.11.2020, Akten Steuerverwaltung, pag. 23). Zuvor hatte der amtliche Wert seit dem Steuerjahr 1999 CHF 569'900.-- betragen (Verfügung vom 28.7.1998, pag. 28). Die gegen die Verfügung vom 16. November 2020 erhobene Einsprache vom 12. Dezember 2020 (pag. 8) wurde von der Steuerverwaltung mit Einspracheentscheid vom 20. April 2022 (pag. 1-3) abgewiesen.

C. Gegen den Einspracheentscheid hat die Rekurrentin mit Eingabe vom 23. Mai 2022 (Posteingang) Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (fortan: Steuerrekurskommission) erhoben. Sie beantragt eine Reduktion der Noten für die Bauqualität, die Komfortstufe, die Wohn- und die Verkehrslage sowie ein höheres wirtschaftliches Alter. Zur Begründung macht die Rekurrentin hauptsächlich den schlechten Zustand des Gebäudes und die ungünstige Lage neben den Eisenbahngleisen geltend. Auch habe der Verkehr auf der zwischen dem Grundstück und den Gleisen verlaufenden E. _____ strasse in den letzten Jahren stark zugenommen. Ergänzend verweist die Rekurrentin darauf, dass andere Liegenschaften im Quartier tiefer bewertet würden, was den Verfassungsgrundsätzen der Gleichbehandlung und der Gleichmässigkeit der Besteuerung widerspreche.

D. Die Steuerverwaltung hat sich am 25. August 2022 vernehmen lassen. Sie beantragt, den Rekurs abzuweisen. Die Steuerverwaltung führt detailliert aus, warum ihrer Auffassung nach die im Rekurschreiben aufgeführten Argumente an der Bewertung nichts zu ändern vermögen.

E. Mit Schreiben vom 26. September 2022 (Posteingang) hat die Rekurrentin zur Vernehmlassung der Steuerverwaltung Stellung genommen und die Ausführungen der Steuerverwaltung

zurückgewiesen. Zusätzlich erklärt sie, dass kein Rechtsmittel ergriffen worden wäre, wenn der amtliche Wert nur um 20-25 % anstatt um 48 % zugenommen hätte.

F. Zur Abklärung der Verhältnisse ist am 10. Januar 2023 ein Augenschein durchgeführt worden. Die Delegation der Steuerrekurskommission, bestehend aus einer hauptamtlichen RichterIn, einem Sachverständigen und einem Gerichtsschreiber, hat das zur Diskussion stehende Grundstück besichtigt. Am Augenschein haben die Rekurrentin und ihre Tochter B._____ teilgenommen. Die Steuerverwaltung ist durch einen Mitarbeiter der Abteilung Amtliche Bewertung vertreten worden. Die Delegation der Steuerrekurskommission hat aufgrund des Augenscheins sowie anhand der vorhandenen Unterlagen die von der Steuerverwaltung vorgenommene Neubewertung überprüft. Das Protokoll des Augenscheins ist der Rekurrentin und der Steuerverwaltung mit Postaufgabe vom 27. Februar 2023 eröffnet worden.

G. Während seitens der Steuerverwaltung keine Stellungnahme zum Protokoll eingegangen ist, hat sich die Rekurrentin mit Schreiben vom 21. März 2023 (Posteingang) dazu geäußert.

Auf die detaillierten Äusserungen der Parteien in den genannten Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid von Bedeutung, 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. Die Rekurrentin ist im vorinstanzlichen Verfahren mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen. Sie 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 C._____ Gb-bl. Nr. 1._____, gültig ab dem Steuerjahr 2020.

3. Gemäss Art. 46 Abs. 1 i.V.m. Art. 48 StG ist das Vermögen grundsätzlich zum Verkehrswert zu versteuern. Grundstücke und andere unbewegliche Vermögensgegenstände werden für die Ermittlung des massgebenden Vermögenssteuerwerts durch die kantonale Steuerverwaltung amtlich bewertet (Art. 52 StG). Der einmal festgesetzte amtliche Wert ist rechtsbeständig und gilt bis zu einer nächsten allgemeinen oder ausserordentlichen Neubewertung (Art. 181 Abs. 3 StG).

3.1 Das vorliegende Verfahren ist durch die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke im Kanton Bern ausgelöst worden, die vom Grossen Rat mit Wirkung ab Steuerjahr 2020 beschlossen worden ist (Art. 182 Abs. 1 StG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 des Dekrets vom 21. März 2017 über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte [AND; BSG 661.543]). Die allgemeine Neubewertung 2020 basiert auf Preiserhebungen in den Jahren 2013 bis 2016 (Art. 2 Abs. 2 AND). Zuvor wurde letztmals per Steuerjahr 1999 eine allgemeine Neubewertung anhand von Daten der Bemessungsperiode 1993 bis 1996 durchgeführt. In den 21 Jahren seit der letzten allgemeinen Neubewertung sind die Verkehrswerte der Grundstücke im Kanton Bern insgesamt erheblich angestiegen und immer stärker von den amtlichen Werten abgewichen. Es gibt aber auch Regionen, in denen die Grundstückspreise nicht oder nur geringfügig zugenommen haben. Mit der allgemeinen Neubewertung 2020, die alle nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke im Kanton Bern betrifft, werden die amtlichen Werte den tatsächlichen Verkehrswerten angenähert (sie liegen im Durchschnitt jedoch immer noch erheblich darunter) und die regionalen Unterschiede reduziert. Dass der Grossteil der Grundstücke nach der allgemeinen Neubewertung 2020 einen höheren amtlichen Wert aufweist, ist demnach auf die Entwicklung des Immobilienmarkts zurückzuführen und vom Gesetzgeber beabsichtigt.

3.2 Von der allgemeinen Neubewertung zu unterscheiden ist die ausserordentliche Neubewertung gemäss Art. 183 StG. Eine ausserordentliche Neubewertung wird hauptsächlich dann durchgeführt, wenn an einem bestimmten Grundstück bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind (Art. 183 Abs. 1 Bst. a StG).

3.3 Eigentliche Grundlage für die amtliche Bewertung sind die von der kantonalen Schatzungskommission erstellten "Nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen" (abrufbar unter: <https://www.sv.fin.be.ch>, Rubriken "Themen > Steuersituationen > Wohneigentum / Liegenschaften > Amtlicher Wert > Links und Downloads > Normen zur nichtlandwirtschaftlichen Bewertung AN20" [besucht am 22.3.2023]; fortan: Bewertungsnormen). Im Rahmen einer amtlichen Bewertung werden zunächst für jedes auf dem Grundstück vorhandene Objekt die Räumlichkeiten und Einrichtungen auf einem Aufnahmeprotokoll festgehalten. Dabei werden Wohnräume mit sogenannten Raumeinheiten (RE, siehe Tabelle 3.1 der Bewertungsnormen) und alle

übrigen Flächen mit der Anzahl Quadratmeter erfasst. Danach werden die Objekte nach Gebäudeart, Bauqualität, Komfortstufe, Wohn- oder Geschäftslage sowie Verkehrslage benotet. Zudem werden das wirtschaftliche Alter und der Mietwertcode der einzelnen Objekte bestimmt, der vom Nutzungszweck abhängt (Wohnung, Garage, Ladenlokal usw.). Als weitere Einflussgrösse ist das generelle Mietzinsniveau der Standortgemeinde zu berücksichtigen, welches mit der Mietwertkategorie wiedergegeben wird. Aus der Anzahl Einheiten (RE oder m²), dem Total der Noten, dem wirtschaftlichen Alter, dem Mietwertcode und der Mietwertkategorie wird für jedes Objekt der Protokollmietwert errechnet (Tabelle 3.2 der Bewertungsnormen), d.h. der im Jahr erzielbare Mietertrag (der Protokollmietwert dient zugleich als Ausgangspunkt für die Bestimmung des Eigenmietwerts). Der Protokollmietwert wird durch den Kapitalisierungssatz dividiert, woraus sich der Ertragswert ergibt. Nach Addition des Realwertzuschlags resultiert schliesslich der amtliche Wert. Kapitalisierungssatz und Realwertzuschlag sind abhängig von der Note für die Gebäudeart sowie vom wirtschaftlichen Alter (Tabelle 3.3 der Bewertungsnormen). Ergänzende Informationen können den von der Steuerverwaltung veröffentlichten "Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften" (namentlich S. 7 f.) entnommen werden (abrufbar unter: <https://www.sv.fin.be.ch>), Rubriken "Themen > Steuersituationen > Wohneigentum / Liegenschaften > Amtlicher Wert > Links und Downloads" [besucht am 22.3.2023], fortan: Erläuterungen). Für die Schätzungspraxis sind zudem die von der Steuerverwaltung basierend auf Ziff. 1.7 der Bewertungsnormen erlassenen schätzungstechnischen Weisungen von Bedeutung, die sich an die Schätzerinnen und Schätzer richten (nicht online verfügbar; fortan: Weisungen).

4. Bei den meisten Grundstücken im Kanton Bern hat die Steuerverwaltung die allgemeine Neubewertung 2020 ohne Augenschein umgesetzt, indem sie die vorbestehende Raumaufnahme und die Benotung unverändert übernommen und das wirtschaftliche Alter an das neue Bezugsjahr angepasst hat. Anhand der aktualisierten Tabellen lässt sich so der neue amtliche Wert ermitteln. Weil das hier zu beurteilende Grundstück ein hohes wirtschaftliches Alter aufgewiesen hat und der amtliche Wert seit der letzten allgemeinen Neubewertung im Jahr 1999 unverändert geblieben ist, hat die Steuerverwaltung am 1. September 2020 einen Augenschein durchgeführt (siehe Rückseite Aufnahmeprotokoll, pag. 19). Basierend auf den dabei gewonnenen Erkenntnissen sind die Verfügung vom 16. November 2020 und der Einspracheentscheid vom 20. April 2022 eröffnet worden. Im vorliegenden Rekursverfahren können sämtliche Elemente der Bewertung überprüft werden. Die Steuerrekurskommission beurteilt dabei hauptsächlich jene Punkte, die zwischen den Parteien umstritten sind. Sie verfügt jedoch über die gleichen Kompetenzen wie die Steuerverwaltung im vorangegangenen Bewertungs- und Einspracheverfahren (Art. 198 Abs. 2 StG) und ist daher nicht an die Parteibegehren gebunden. Jedoch

greift die Steuerrekurskommission nur zurückhaltend in den Ermessensspielraum ein, der naturgemäss mit jeder Schätzung verbunden ist.

5. Anlässlich des Augenscheins vom 10. Januar 2023 hat die Delegation die Raumaufnahme zugunsten der Rekurrentin von zuvor 11.5 RE auf 11.0 RE korrigiert. Die Benotung ist unverändert geblieben, wobei die Delegation jedoch die Detailnoten für die Wohnlage angepasst hat. Das wirtschaftliche Alter der Praxis ist zuungunsten der Rekurrentin von 57 auf 38 Jahre reduziert worden. Insgesamt resultiert aus den Feststellungen der Delegation ein amtlicher Wert von CHF 878'100.--. Die Details zu dessen Berechnung sind dem Augenschein-Protokoll als Anhang beigelegt worden.

6. Während seitens der Steuerverwaltung keine Stellungnahme zum Protokoll eingegangen ist, hat sich die Rekurrentin mit Schreiben vom 21. März 2023 ausführlich dazu geäussert.

6.1 Zunächst bemängelt die Rekurrentin, dass das Augenschein-Protokoll nur von drei Personen unterschrieben worden ist, obwohl vier Personen am Augenschein teilgenommen haben. Wie unter Bst. F hiavor ausgeführt, hat sich die Delegation der Steuerrekurskommission aus drei Personen zusammengesetzt. Bei der vierten von der Rekurrentin erwähnten Person handelt es sich um einen Mitarbeiter der Steuerverwaltung. Dieser hat als Parteivertreter am Augenschein teilgenommen und ist beim Verfassen des Protokolls nicht involviert gewesen.

6.2 Als nächstes weist die Rekurrentin darauf hin, dass ihr Grundstück um "57 % hochgeschätzt" werde, während die übliche Erhöhung im Rahmen der allgemeinen Neubewertung 2020 nur 20-25 % betrage. Tatsächlich beträgt die Differenz zwischen dem Wert gemäss Augenschein-Protokoll und dem bis 2019 geltenden Wert CHF 308'200.--, was einer Zunahme von 54 % entspricht. Dieser überdurchschnittliche Wertzuwachs ist darauf zurückzuführen, dass die Bewertung nicht automatisch, sondern aufgrund eines Augenscheins durchgeführt worden ist (E. 4 hiavor). Die Steuerverwaltung ist berechtigt, im Rahmen einer allgemeinen Neubewertung die Bewertung jedes Grundstücks vollumfänglich zu überprüfen. Aufgrund der beschränkten Ressourcen macht sie dies hauptsächlich bei Grundstücken, deren Wert seit der letzten allgemeinen Neubewertung unverändert geblieben ist und die ein hohes wirtschaftliches Alter aufweisen. Wäre im vorliegenden Fall die Bewertung automatisch vorgenommen worden (unveränderte Raumaufnahme und Benotung, Erhöhung des wirtschaftlichen Alters um 22 Jahre), würde der neue amtliche Wert CHF 662'900.-- betragen (+ 16 %). Dass die Wertsteigerung deutlich höher ausfällt, liegt an den seit der letzten allgemeinen Neubewertung von 1999 vorgenommenen Unterhaltsarbeiten, die ein tieferes wirtschaftliches Alter bewirken, sowie an der bis anhin zu tiefen Benotung der Bauqualität und der Komfortstufe (vgl. Augenschein-Protokoll und nachstehende Ausführungen).

6.3 Die Rekurrentin bezeichnet es sodann als "Doppelmoral", eine Wärmepumpe zu empfehlen, "um dann den Steuerzahler doppelt zu bestrafen", indem diese Heizungsart (Detailnote der Komfortstufe) mit der Note 8 versehen wird. Worin die Rekurrentin in Zusammenhang mit der neu installierten Wärmepumpe eine "doppelte Bestrafung des Steuerzahlers" erblickt, ist nicht ersichtlich, zumal davon auszugehen ist, dass die Rekurrentin die Kosten für den Heizungsersatz bei der Veranlagung der Einkommenssteuer hat abziehen können. Im Übrigen würde auch eine Zentralheizung mit Öl oder Gas mit der Note 8 bewertet (siehe Rückseite Aufnahmeprotokoll, pag. 19), weshalb sich die Wärmepumpe nicht auf die Benotung auswirkt. Zudem ist offensichtlich, dass eine neue Heizung (unabhängig von der Energiequelle) den Wert einer Liegenschaft steigert, was sich bei der amtlichen Bewertung in einem tieferen wirtschaftlichen Alter niederschlägt (siehe Ziff. 3 des Augenschein-Protokolls).

6.4 Die Rekurrentin äussert sich ausführlich zur Wohnlage. Die unmittelbare Nachbarschaft zu den Geleisen ist unbestritten ein grosser Nachteil, dem die Delegation mit einer Reduktion der Teilnote für die Nachbarschaft von 5 auf den ausserordentlich tiefen Wert von 3 Rechnung getragen hat. Weil zugleich die Detailnoten für die Aussicht von 6 auf 8 und für die Besonnung von 7 auf 8 erhöht worden sind, ändert sich an der (tiefen) Gesamtnote 6 nichts. Wie im Augenschein-Protokoll erläutert, erfolgt die Benotung nicht linear und werden Noten unter 6 nur in Ausnahmefällen vergeben.

6.5 Zur Verkehrslage, die zu Recht mit der Maximalnote 9 eingestuft worden ist, äussert sich die Rekurrentin nicht. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch weitaus ungünstiger gelegene Teile der Gemeinde C._____ mit der Note 9 bewertet werden (siehe Verkehrslagenotenplan AN20, abrufbar unter: <<https://www.agi.dij.be.ch>>, Menu "Geoportal > Karten > Angebot an Karten" [abgerufen am 4.4.2023]). Die optimale Verkehrslage des Grundstücks Nr. 1._____ (Bahnhof in unmittelbarer Nachbarschaft und Ortszentrum in Fussdistanz), die sich mit Sicherheit stark werterhöhend auswirkt, wird im System der amtlichen Bewertung somit nur teilweise abgebildet.

6.6 Zusätzlich kritisiert die Rekurrentin das wirtschaftliche Alter der Praxis. Wie in Ziff. 3 des Augenschein-Protokolls ausgeführt, sind bei dessen Schätzung auch die baulichen Massnahmen zu berücksichtigen, die das ganze Gebäude betroffen haben (Fassade, Fenster, Heizung). Dabei spielt es keine Rolle, dass die Kosten für diese Arbeiten bei der Einkommenssteueranveranlagung (grösstenteils) abziehbaren Liegenschaftsunterhalt darstellen; auch solche baulichen Massnahmen bewirken ein tieferes wirtschaftliches Alter.

6.7 Bezüglich Hinweis der Rekurrentin, dass es unrealistisch sei, die Praxis für CHF 200.-- pro m² zu vermieten, ist festzuhalten, dass die Delegation diesen Wert nur aber immerhin nach

einer Totalsanierung der Praxis als möglich erachtet. Diese Berechnung dient im Endeffekt der indirekten Überprüfung des Mietwertcodes (Ziff. 4 des Augenschein-Protokolls).

6.8 Weiter macht die Rekurrentin geltend, dass der Verkehrswert des Grundstücks angesichts des Renovationsbedarfs unterhalb des neuen amtlichen Werts liege bzw. dass die Liegenschaft aufgrund von unlösbaren Problemen mit der Kanalisation "praktisch unverkäuflich" sei. Diese nicht weiter belegten Angaben widersprechen dem Eindruck, den das Grundstück auf die Delegation (und zuvor bereits auf den Schätzer der Steuerverwaltung) gemacht hat. Zwar mögen im Erdgeschoss und gegebenenfalls bei der Kanalisation beträchtliche Renovationen erforderlich sein, was aber nichts daran ändert, dass das Grundstück auch im gegenwärtigen Zustand zu einem deutlich über dem amtlichen Wert liegenden Preis verkauft werden könnte.

6.9 Ausserdem führt die Rekurrentin aus, dass der amtliche Wert im Allgemeinen deutlich unter dem Verkehrswert liege. Wie erwähnt, trifft dies nach Auffassung der Delegation auch im vorliegenden Fall zu. Davon abgesehen, besteht kein Rechtsanspruch auf einen amtlichen Wert, der unterhalb des Verkehrswerts liegt. Das Bundesgericht hat den vom Grossen Rat beschlossenen Ziel-Median von 70 % des Verkehrswerts (d.h. die eine Hälfte der amtlichen Werte würde unterhalb, die andere oberhalb dieser Grenze liegen) als bundesrechtswidrig beurteilt, weil damit zu viele Grundstücke mit weniger als 70 % des Verkehrswerts bewertet würden. Dieser Wert wird vom Bundesgericht als untere Grenze eines zulässigen Vermögenssteuerwerts bezeichnet (BGE 148 I 210 E. 4.5.5). Die obere Grenze liegt demgegenüber bei 100 % (BGE 148 I 210 E. 4.4.7; BGE 128 I 240 E. 3.3.1; VGE 100 2017 20 vom 20.6.2018, E. 5.1; Kästli/Bärtschi in: Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Band 1, Artikel 1 bis 125, 2014, N. 10 zu Art. 56 StG).

7. In ihren Eingaben weist die Rekurrentin schliesslich wiederholt darauf hin, dass der amtliche Wert ihres Grundstücks höher sei als derjenige anderer Liegenschaften in der Nachbarschaft. Ob dies tatsächlich zutrifft, und ob allfällige Unterschiede durch die realen Gegebenheiten gerechtfertigt wären, ist für den vorliegenden Entscheid nicht relevant. Die gesetzlichen Grundlagen für die amtliche Bewertung sowie die Bewertungsnormen gelten für alle Grundeigentümer gleichermassen. Die Steuerrekurskommission hat auf Rekurs hin lediglich zu beurteilen, ob diese Vorgaben im Einzelfall von der Steuerverwaltung eingehalten worden sind. Unterschiede zwischen einzelnen Grundstücken lassen sich nur schon aufgrund des mit jeder Schätzung verbundenen Ermessensspielraums nicht vermeiden.

8. Nach den vorstehenden Ausführungen sieht die Steuerrekurskommission keine Veranlassung, von den Feststellungen ihrer Delegation abzuweichen. Damit ist der amtliche Wert des Grundstücks C. _____ Gbbl. Nr. 1. _____ auf CHF 878'100.-- festzusetzen. Dieser Betrag

liegt über dem amtlichen Wert gemäss angefochtenem Einspracheentscheid (CHF 840'300.--). Die Steuerrekurskommission kann alle Steuerfaktoren neu festsetzen und nach Anhören der steuerpflichtigen Person die Veranlagung auch zu deren Nachteil abändern (sogenannte "reformatio in peius", Art. 198 Abs. 2 und 199 Abs. 2 StG). Im Begleitschreiben vom 27. Februar 2023 zum Augenschein-Protokoll ist die Rekurrentin auf die beabsichtigte Schlechterstellung hingewiesen und es ist ihr Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt worden. Die Voraussetzungen für eine reformatio in peius sind damit erfüllt. Die Rekurrentin bemängelt, dass sie nicht bereits früher auf die Gefahr einer möglichen Abänderung des Einspracheentscheids zu ihren Ungunsten hingewiesen worden ist. Weil sich diese Regelung ohne weiteres aus dem Steuergesetz ergibt, ist die Steuerrekurskommission hierzu nicht verpflichtet. Im Ergebnis ist der Rekurs demnach abzuweisen.

9. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Rekurrentin kostenpflichtig. Sie hat die gesamten Verfahrenskosten zu tragen, einschliesslich allfälliger Auslagen für Gutachten oder andere externe Kosten (Art. 200 Abs. 1 StG i.V.m. Art. 1, 2, 53, 58 und 59 des Dekrets vom 24. März 2010 betreffend die Verfahrenskosten und die Verwaltungsgebühren der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [Verfahrenskostendekret, VKD; BSG 161.12]). Die Verfahrenskosten setzen sich zusammen aus der Pauschalgebühr von CHF 1'500.-- und Gutachterkosten von CHF 1'125.--). Sie werden (abgerundet) auf CHF 2'600.-- festgesetzt.

Da die Rekurrentin im vorliegenden Fall unterliegt, werden keine Parteikosten gesprochen (Art. 200 Abs. 4 StG).

Aus diesen Gründen wird erkannt:

1. Der Rekurs wird abgewiesen. Der amtliche Wert des Grundstücks C. _____ Gbbl. Nr. 1. _____ wird auf CHF 878'100.-- festgesetzt, gültig ab dem Steuerjahr 2020.
2. Die Kosten des Verfahrens vor der Steuerrekurskommission inkl. Gutachterkosten von CHF 2'600.-- werden der Rekurrentin zur Bezahlung auferlegt.
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:

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

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Die RichterIn

Der Gerichtsschreiber

Cuccarède

Leumann