



100 22 172

Gemeinde: E. _____

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. _____ und B. _____

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 E. _____ Gbbl. Nr. 1 _____ ist seit dem Jahr 2007 im Gesamteigentum von A. _____ und B. _____ (fortan: Rekurrenten). Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht unterkellertes dreistöckiges Gebäude, das von den Rekurrenten selbst bewohnt wird. In einem Grossteil des Erdgeschosses betreibt die BKW eine Trafostation, basierend auf einem im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrag. Umgekehrt liegt die Terrasse der Rekurrenten auf dem Nachbargrundstück Nr. 2 _____, deren Benutzung mit einer Dienstbarkeit zugunsten des Grundstücks Nr. 1 _____ geregelt ist. Das Wohnhaus wurde 1989 erstellt, im Jahr 2002 wurde die Heizung von Elektrizität auf Gas umgestellt und im Jahr 2015 wurden namentlich Umbauarbeiten und Renovationen an Bad und Küche vorgenommen. Unmittelbar südlich des Grundstücks Nr. 1 _____ verläuft der unterirdische D. _____ tunnel der Autostrasse NN.

B. Die Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Amtliche Bewertung (fortan: Steuerverwaltung), bestimmte den amtlichen Wert des Grundstücks Nr. 1 _____ im Rahmen der allgemeinen Neubewertung 2020 auf CHF 473'800.-- (Verfügung vom 14.6.2021, Akten Steuerverwaltung, pag. 46). Zuvor hatte der amtliche Wert seit dem Steuerjahr 2002 CHF 323'100.-- betragen (pag. 64, vgl. Einspracheentscheid vom 13.9.2017, pag. 39 f. und 49). Die von den Rekurrenten gegen die (vordatierte) Verfügung vom 14. Juni 2021 erhobene Einsprache vom 10. Juni 2021 (pag. 11) wurde von der Steuerverwaltung mit Einspracheentscheid vom 11. Mai 2022 (pag. 1-3) abgewiesen.

C. Gegen den Einspracheentscheid haben die Rekurrenten mit Eingabe vom 27. Mai 2022 Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (fortan: Steuerrekurskommission) erhoben. Sie beantragen sinngemäss, den bisherigen amtlichen Wert von CHF 323'100.-- unverändert zu belassen. Zur Begründung machen die Rekurrenten geltend, dass sich der Autobahntunnel, die Trafostation, der fehlende Umschwung und die zum benachbarten Grundstück gehörende Terrasse (vgl. Bst. A hiervor) massiv wertmindernd auswirken würden. Eine Wertsteigerung von 47 % sei daher nicht realistisch.

D. Die Steuerverwaltung hat sich am 29. Juni 2022 vernehmen lassen. Sie beantragt, den Rekurs abzuweisen. Die Steuerverwaltung erachtet die Bewertung als korrekt und verweist für die rechtliche und schätzungstechnische Würdigung auf die Verfügung vom 14. Juni 2021 und den Einspracheentscheid vom 11. Mai 2022. Ergänzend führt die Steuerverwaltung aus, dass an der Liegenschaft im Jahr 2015 Sanierungen und Renovationen durchgeführt worden seien, die aufgrund des vergleichsweise geringen Einflusses auf den amtlichen Wert bis anhin unberücksichtigt geblieben seien. Mit der allgemeinen Neubewertung 2020 würden solche

"zurückgestellten" Änderungen an der Bewertung nachgeholt, was im vorliegenden Fall eine überdurchschnittliche Wertzunahme verursacht habe.

E. Mit Schreiben vom 18. Juli 2022 haben die Rekurrenten zur Vernehmlassung der Steuerverwaltung Stellung genommen und an ihren Standpunkten festgehalten. Zusätzlich haben sie in einer Beilage im Detail festgehalten, mit welchen Punkten der angefochtenen Bewertung sie nicht einverstanden sind.

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 seitens der Rekurrenten B. _____ und ihr Vater C. _____ 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 den Rekurrenten und der Steuerverwaltung mit Postaufgabe vom 23. Februar 2023 eröffnet worden.

G. Weder die Rekurrenten noch die Steuerverwaltung haben sich zum Augenschein-Protokoll 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 Rekurrenten sind im vorinstanzlichen Verfahren mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen. Sie sind 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 E. _____ 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). 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. Aus diesem Grund blieb der amtliche Wert des vorliegend zu beurteilenden Grundstücks nach einem Au-

genschein vom 15. Februar 2017 unverändert (vgl. Einspracheentscheid vom 13.9.2017, pag. 39 f. und 49). Mit der allgemeinen Neubewertung 2020 hat die Steuerverwaltung nunmehr auch die Erkenntnisse des Augenscheins vom 15. Februar 2017 umgesetzt.

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. Die Steuerverwaltung hat die allgemeine Neubewertung 2020 weitgehend automatisiert umgesetzt. Dabei wurden die vorbestehende Raumaufnahme (Ziff. 1 des Augenschein-Protokolls) und die Benotung (mit Ausnahme der Verkehrslage, Ziff. 2 des Augenschein-

Protokolls) unverändert übernommen, das wirtschaftliche Alter (Ziff. 3 des Augenschein-Protokolls) angepasst und anschliessend anhand der aktualisierten Tabellen der neue amtliche Wert ermittelt. Vorliegend wurden zugleich die Veränderungen umgesetzt, die bereits beim Augenschein vom 15. Februar 2017 festgestellt worden waren (E. 3.2 hiavor). Obwohl somit ein Grossteil der Einflussgrössen durch die allgemeine Neubewertung nicht oder bloss rechnerisch angepasst worden ist, können im vorliegenden Rekursverfahren 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 ist 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 Rekurrenten von zuvor 8.3 RE auf 7.4 RE korrigiert. Der Trafostation im Erdgeschoss und dem fehlenden Umschwung ist mit einer Reduktion der Gebäudeartnote von 3 auf 2 Rechnung getragen worden. Auch die Note für die Bauqualität hat die Delegation um einen Punkt herabgesetzt. Die Wohnlage ist unverändert mit dem (tiefen) Wert 6 benotet worden, jedoch hat die Delegation unterschiedliche Detailnoten vergeben (Aussicht 8, Besonnung 8, Nachbarschaft 7, besondere Lage 1 [wegen des Autobahntunnels]). Beim wirtschaftlichen Alter hat sich eine geringfügige Anpassung zulasten der Rekurrenten ergeben. Insgesamt resultiert aus den Feststellungen der Delegation ein amtlicher Wert von CHF 350'900.--. Die Details zu dessen Berechnung sind dem Augenschein-Protokoll als Anhang beigefügt worden.

6. Da sich weder die Rekurrenten noch die Steuerverwaltung zum Augenschein-Protokoll geäussert haben, erübrigen sich weitere Ausführungen dazu. Die Steuerrekurskommission sieht keine Veranlassung, von den Feststellungen ihrer Delegation abzuweichen. Der Rekurs ist teilweise gutzuheissen und der amtliche Wert ab Steuerjahr 2020 auf CHF 350'900.-- festzusetzen.

7. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Rekurrenten einen Anteil der gesamten Verfahrenskosten, einschliesslich eines Anteils allfälliger Auslagen für Gutachten oder andere externe Kosten zu tragen (Art. 144 Abs. 1 und 5 DBG sowie 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]). Der von den Rekurrenten beantragte bisherige Wert von CHF 323'100.-- liegt um CHF 150'700.-- unter dem Wert gemäss angefochtenem Einspracheentscheid. Die tatsächliche Reduktion beträgt CHF 122'900.-- (Differenz zwischen CHF 473'800.-- gemäss Einspracheentscheid und CHF 350'900.-- gemäss E. 6 hiavor). Damit obsiegen die Rekurren-

ten zu 82 % (CHF 122'900.-- / CHF 150'700.--). Die Verfahrenskosten in Höhe von total CHF 2'625.-- (bestehend aus einer Gerichtsgebühr von CHF 1'500.-- und Gutachterkosten von CHF 1'125.--) werden den Rekurrenten zu 18 %, abgerundet auf CHF 400.--, zur Bezahlung auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Weil die Rekurrenten im vorliegenden Verfahren nicht vertreten sind und ihnen 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 teilweise gutgeheissen. Der amtliche Wert des Grundstücks E. _____ Gbbl. Nr. 1 _____ wird auf CHF 350'900.-- festgesetzt, gültig ab dem Steuerjahr 2020.
2. Die Kosten des Verfahrens vor der Steuerrekurskommission von total CHF 2'625.-- (sich zusammensetzend aus den Kosten für den beauftragten Experten von CHF 1'125.-- und der Pauschalgebühr von CHF 1'500.--) werden den Rekurrenten anteilmässig im Betrag von CHF 400.-- 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. _____ und B. _____
- Steuerverwaltung des Kantons Bern
- Gemeinde E. _____

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Die Richterin

Der Gerichtsschreiber

Cuccarède

Leumann