



100 23 17

Gemeinde: D. _____

ZPV-Nr.: _____

Eröffnung: 20.6.2024 JCU/CLE/cbi

STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN

Sitzung vom 18. Juni 2024

Es wirken mit: die hauptamtliche Richterin Cuccarède, die Fachrichterin Schlup Guignard und Fachrichter Studer 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 D._____ Gbbl. Nr. 1____, liegt in einer Wohnzone am nördlichen Dorfrand von D._____. Es ist im Jahr 2011 von den Ehegatten A._____ und B._____ (fortan: Rekurrenten) erworben worden. Zu jenem Zeitpunkt befand sich auf dem Grundstück nur ein älteres, einseitig angebautes, einstöckiges Einfamilienhaus (Gebäude Nr. 2____, die andere Haushälfte liegt auf der Nachbarparzelle Nr. 2____). In den Jahren 2013/2014 liessen die Rekurrenten nördlich des bestehenden Gebäudes ein freistehendes Einfamilienhaus (Gebäude Nr. 2a____) erbauen, in dem sie seither wohnen. Das ältere Gebäude wird von ihnen gemäss ihren Schilderungen als Abstell- und Hobbyraum sowie für die Haltung von Kaninchen und Hühnern genutzt.

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 1'043'800.-- (Verfügung vom 15.6.2020, Akten Steuerverwaltung, pag. 38). Zuvor hatte der amtliche Wert seit dem Steuerjahr 2015 CHF 927'900.-- betragen (pag. 50). Die von den Rekurrenten gegen die Verfügung vom 15. Juni 2020 erhobene Einsprache vom 22. Juni 2020 (pag. 11) wurde von der Steuerverwaltung mit Einspracheentscheid vom 12. Dezember 2022 (pag. 1-3) abgewiesen.

C. Gegen den Einspracheentscheid haben die Rekurrenten mit Eingabe vom 11. Januar 2023 Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (fortan: Steuerrekurskommission) erhoben. Sie beantragen, den auf das nicht mehr bewohnte Gebäude Nr. 2____ entfallenden Teil des amtlichen Werts (CHF 151'200.-- gemäss Einspracheentscheid) markant zu reduzieren. Die aktuellen Noten für die Gebäudeart, die Bauqualität und die Komfortstufe würden der Realität nicht ansatzweise Rechnung tragen.

D. Die Steuerverwaltung hat sich am 6. Februar 2023 vernehmen lassen. Sie beantragt, den Rekurs abzuweisen. Die Steuerverwaltung erachtet die Bewertung als korrekt und macht hauptsächlich geltend, dass das strittige Gebäude Nr. 2____ nach wie vor den Charakter eines Einfamilienhauses aufweise und mit "entsprechenden Investitionen" erneut als solches genutzt werden könne.

E. Die Vernehmlassung der Steuerverwaltung ist den Rekurrenten am 7. Februar 2023 zur Stellungnahme zugesandt worden. Sie haben sich nicht dazu geäußert.

F. Zur Abklärung der Verhältnisse ist am 21. Februar 2024 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. 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 6. März 2024 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 der 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 D. _____ Gbbl. 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). Das hier zu beurteilende Grundstück wurde nach Fertigstellung des Neubaus Nr. 2a_____ im Jahr 2015 letztmals ausserordentlich bewertet, wobei die Mietwertansätze und Zinssätze der letzten allgemeinen Neubewertung von 1999 angewendet wurden.

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"; 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 Nutzungs-

zweck 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", 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). Die Steuerverwaltung hat beim vorliegenden Grundstück die allgemeine Neubewertung 2020 automatisiert umgesetzt. Dabei wurden die vorbestehende Raumaufnahme und die Benotung unverändert übernommen, das wirtschaftliche Alter angepasst und anschliessend wurde anhand der aktualisierten Tabellen der neue amtliche Wert ermittelt. 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.

5. Beim Augenschein vom 21. Februar 2024 hat die Delegation der Steuerrekurskommission auf Wunsch beider Parteien nur das alte Gebäude Nr. 2____ besichtigt. Dies deshalb, weil sich der Rekurs einzig gegen dessen Bewertung richtet, weil das neuere Hauptgebäude Nr. 2a____ erst im Jahr 2015 nach dessen Vollendung letztmals in Augenschein genommen worden ist und weil sich aus den Akten keine Hinweise auf Unstimmigkeiten ergeben haben. Die Delegation hat festgestellt, dass der angetroffene Zustand des alten Gebäudes der Beschreibung in der Rekurschrift entspricht. Das Gebäude stellt kein angebautes Einfamilienhaus mehr dar. Es handelt sich vielmehr um einen einzigen, rund 88 m² grossen Nebenraum, der als Abstellfläche, Werkstatt und zur Haltung von Hühnern und Kaninchen genutzt wird. Die Delegation hat die Anzahl Raumeinheiten von 5.5 auf 1.3 reduziert. Weiter sind die Noten für die Gebäudeart von 3 auf 1 und diejenige für die Bauqualität von 3 auf 5 angepasst worden. Die übrigen Noten für

die Komfortstufe (3), die Wohnlage (8) und die Verkehrslage (9) sowie das wirtschaftliche Alter (60 Jahre) hat die Delegation bestätigt. Aus diesen Bewertungsfaktoren würde für das Gebäude Nr. 2_____ ein amtlicher Wert von CHF 23'100.-- resultieren. Die Delegation hat allerdings empfohlen, die Sache zur Neubewertung an die Steuerverwaltung zurückzuweisen, denn sie nehme an, dass der Wert des unüberbauten Bodens höher sein dürfte als der Wert des Nebengebäudes.

6. Gemäss Art. 57 StG gilt der amtliche Wert des unüberbauten Bodens eines Grundstücks oder eines Grundstücksteils als dessen amtlicher Wert, sofern dieser höher liegt als der amtliche Wert des überbauten Grundstücks bzw. -teils. Mit anderen Worten bedeutet dies, dass ein Grundstücksteil mindestens den amtlichen Wert aufweist, den er in unbebautem Zustand hätte. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Grundstücksfläche bei der Bewertung überbauter Grundstücke nicht gesondert berücksichtigt wird, sofern es sich um üblichen Umschwung handelt. Dieser sogenannte "Platz Umschwung" ist bereits im amtlichen Wert der Gebäude enthalten (siehe Bewertungsnormen, Ziff. 2.2.9). Weil sich weder die Rekurrenten noch die Steuerverwaltung zum Augenscheinprotokoll geäussert haben, ist davon auszugehen, dass beide Parteien mit der von der Delegation empfohlenen Rückweisung einverstanden sind. Es ist sachgerecht, wenn die Steuerverwaltung, die über aussagekräftige Vergleichswerte verfügt, den amtlichen Wert des bebaubaren Bodens erstmals bestimmt. Zudem liegt eine Rückweisung trotz der verlängerten Verfahrensdauer auch im Interesse der Rekurrenten. Diese verlieren betreffend Landwert eine Rechtsmittelinstanz, wenn die Steuerrekurskommission diesen selber erstmals festlegen würde. Die Steuerrekurskommission sieht daher keine Veranlassung, von den Feststellungen ihrer Delegation abzuweichen. Im Ergebnis führt dies zur Gutheissung des Rekurses.

7. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Rekurrenten keine Verfahrenskosten zu tragen (Art. 200 Abs. 1 StG). Der geleistete Kostenvorschuss ist nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids zurückzuerstatten.

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

8. Rückweisungsentscheide gelten nach der Regelung des geltenden Verfahrensrechts des Kantons Bern als Zwischenentscheide. Sie können unter den Voraussetzungen von Art. 74 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 61 Abs. 3 und 4 VRPG mit dem in der Hauptsache offenstehenden Rechtsmittel, hier mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Bern, selbstständig angefochten werden (statt vieler VGE 100 2019 131/132 vom 18.7.2019).

Aus diesen Gründen wird erkannt:

1. Der Rekurs betreffend die amtliche Bewertung des Grundstück D._____ Gbbl. Nr. 1____, gültig ab dem Steuerjahr 2020, wird dahin gutgeheissen, dass der Einspracheentscheid vom 12. Dezember 2022 aufgehoben und die Sache im Sinn der Erwägungen an die Steuerverwaltung zurückgewiesen wird.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Es wird keine Entschädigung für 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 D._____

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Die Richterin

Der Gerichtsschreiber

Cuccarède

Leumann