



100 23 235

Gemeinde: C. _____

ZPV-Nr.: _____

Eröffnung: 29.8.2024 JCU/CLE/cbi

STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN

Sitzung vom 27. August 2024

Es wirken mit: die hauptamtliche Richterin Cuccarède, die Fachrichterin Glauser und der Fachrichter Junod 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 (Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 1 ____)

hat die Steuerrekurskommission den Akten entnommen:

A. Das Grundstück C._____ Nr. 1____, ist seit dem Jahr 2006 im Alleineigentum von A._____ (fortan: Rekurrent). Das Grundstück liegt in der Bauzone (Wohnzone, drei Geschosse) unmittelbar südwestlich des Bahnhofs C._____. Auf der Parzelle befinden sich ein Wohnhaus mit drei Wohnungen (Gebäude Nr. 1), ein alter Schopf (Gebäude Nr. 1a) sowie ein zusätzlicher Raum, der an die Einstellhalle des Nachbargrundstücks (Gebäude Nr. 3a) angebaut ist. Die gesamte Grundstückfläche misst 2'835 m², wovon in der bisherigen Bewertung 1'300 m² als zusätzlicher Umschwung ausgeschieden sind.

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 1'641'000.-- (Verfügung vom 22.9.2020, Akten Steuerverwaltung, pag. 38). Zuvor hatte der amtliche Wert seit dem Steuerjahr 2013 CHF 615'500.-- betragen (Verfügung vom 21.7.2014, pag. 55). Die vom Rekurrenten gegen die Verfügung vom 22. September 2020 erhobene Einsprache vom 19. Oktober 2020 (pag. 7-11) wurde von der Steuerverwaltung mit Einspracheentscheid vom 17. Mai 2023 (pag. 1-4) teilweise gutgeheissen und der amtliche Wert auf CHF 1'524'900.-- festgesetzt (siehe E. 4 hiernach).

C. Gegen den Einspracheentscheid hat der Rekurrent mit Eingabe vom 14. Juni 2023 Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (fortan: Steuerrekurskommission) erhoben. Er beantragt einen deutlich tieferen amtlichen Wert. Zur Begründung führt der Rekurrent zunächst aus, dass durch die nach der allgemeinen Neubewertung erhöhte steuerliche Belastung ein "unnötiger Druck, die Parzelle entsprechend der Bewertung nutzen zu müssen" entstehe. Zudem werde eine gütliche Erbteilung innerhalb der Familie erschwert, weil die Übernahme durch ein Familienmitglied nicht mehr finanzierbar sei, was zum "Ausverkauf der Heimat" beitrage. Konkret kritisiert der Rekurrent zahlreiche Bewertungsfaktoren und insbesondere die Bewertung des zusätzlichen Umschwungs. Ergänzend wirft er der Steuerverwaltung vor, im Einspracheentscheid nicht ausreichend auf seine Einwendungen eingegangen zu sein.

D. Die Steuerverwaltung hat sich am 28. Juli 2023 vernehmen lassen. Sie beantragt, den Rekurs abzuweisen. Die Steuerverwaltung verweist für die rechtliche und schätzungstechnische Würdigung auf die Verfügung vom 22. September 2020 und den Einspracheentscheid vom 17. Mai 2023. Zudem nimmt sie zu den in der Rekurschrift aufgeführten schätzungstechnischen Argumenten Stellung, hält jedoch an der Bewertung gemäss Einspracheentscheid fest.

E. Mit Schreiben vom 21. August 2023 hat der Rekurrent zur Vernehmlassung der Steuerverwaltung Stellung genommen und seine Standpunkte bekräftigt.

F. Zur Abklärung der Verhältnisse ist am 4. März 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 und einen amtlichen Wert von CHF 1'492'300.-- empfohlen. Das Protokoll des Augenscheins ist dem Rekurrenten und der Steuerverwaltung mit Postaufgabe vom 20. März 2024 eröffnet worden.

G. Der Rekurrent hat mit Schreiben vom 10. April 2024 zum Augenschein-Protokoll Stellung genommen. Die Steuerverwaltung hat sich nicht 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. 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 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 C. _____ 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 Grundstückpreise 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 letztmals mit Wirkung ab Steuerjahr 2013 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 wirt-

schaftliche 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", 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 beim vorliegenden Grundstück die allgemeine Neubewertung 2020 automatisiert umgesetzt. Dabei wurden die vorbestehende Raumaufnahme (Ziff. 1 des Augenschein-Protokolls) und die Benotung (mit Ausnahme der Gebäudeart und 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. Im Einspracheverfahren verzichtete die Steuerverwaltung auf einen Augenschein, reduzierte jedoch anhand der Akten und der in der Einsprache vorgebrachten Argumente die Anzahl Raumeinheiten von total 16.2 RE auf 14.3 RE. Die Steuerverwaltung begründete diese Korrektur zu Gunsten des Rekurrenten hauptsächlich mit der geringen Raumhöhe. 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.

5. Anlässlich des Augenscheins vom 4. März 2024 hat die Delegation der Steuerrekurskommission beim Hauptgebäude Nr. 19 mehrere Korrekturen an der Raumaufnahme vorgenommen, die sich unter dem Strich jedoch aufgehoben haben, so dass sich nichts an der Ge-

samtzahl von 14.3 RE geändert hat. Die Benotung und das wirtschaftliche Alter sind unverändert geblieben. Das Gleiche gilt für die Bewertung des zusätzlichen Umschwungs. Hingegen hat die Delegation die Anzahl Raumeinheiten des Nebengebäudes Nr. 3a (unterirdischer Abstellraum) von 0.6 RE auf 0.3 RE halbiert. Im Ergebnis hat die Delegation einen amtlichen Wert von CHF 1'492'500.-- ermittelt. Die Details zur Berechnung des amtlichen Werts sind dem Augenschein-Protokoll als Anhang beigefügt worden.

6. Während seitens der Steuerverwaltung keine Stellungnahme zum Protokoll eingegangen ist, hat sich der Rekurrent mit Schreiben vom 10. April 2024 dazu geäußert.

6.1 Der Rekurrent weist vorab darauf hin, dass die Steuerrekurskommission zwei verschiedene Termine bzw. Fristen für die Stellungnahme zum Augenschein-Protokoll genannt habe. Im ursprünglichen, eingeschrieben versandten, Begleitschreiben zum Protokoll vom 20. März 2024 wurde als Termin für eine allfällige Stellungnahme der 10. April 2024 genannt. Nachdem diese Sendung mit dem Vermerk "nicht abgeholt" an die Steuerrekurskommission zurückgekehrt war, sandte diese das Augenschein-Protokoll dem Rekurrenten am 3. April 2024 noch einmal als nichteingeschriebene Sendung zu. Im zweiten Begleitschreiben wurde der Rekurrent irrtümlich darauf aufmerksam gemacht, dass für die Berechnung der 30-tägigen Frist für eine Beschwerde ans Verwaltungsgericht der achte Tag nach dem erfolglosen ersten Zustellversuch gelte. Trotz dieses Fehlers war für den Rekurrenten aus dem Zusammenhang ohne weiteres erkennbar, dass seine Stellungnahme bis am 10. April 2024 einzureichen war, was er denn auch getan hat.

6.2 Weiter kritisiert der Rekurrent in allgemeiner Hinsicht, dass sich "der sogenannte Augenschein" in erster Linie auf die Raumaufnahme beschränkt habe und dass "wesentliche Anliegen" des Rekurrenten nicht überprüft, im Protokoll nur oberflächlich behandelt oder gar nicht erwähnt worden seien. Konkret bemängelt der Rekurrent, dass der ungünstigen Erschliessung der Wohnung im zweiten Obergeschoss, der geringen Raumhöhe und der schlechten Schallisolierung ungenügend Rechnung getragen werde. Diese Kritik ist unbegründet. Bei der Raumaufnahme hat die Delegation den bis anhin mit 0.1 RE bewerteten Vorplatz im ersten Obergeschoss als reine Verkehrsfläche (ohne RE) eingestuft. Weiter ist im Protokoll erwähnt worden, dass die Benotung nicht linear erfolgt und Noten unter 6 nur selten vergeben werden. Dementsprechend sind die beiden Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss bezüglich Bauqualität (hierzu gehört die Isolation) und Komfortstufe, die je die Note 5 aufweisen, bereits zurückhaltend und im Rahmen des der Steuerverwaltung zustehenden Ermessensspielraums korrekt benotet worden. Die vom Rekurrenten besonders bemängelte Raumaufteilung (Detailnote der Komfortstufe) ist bei beiden Wohnungen sogar bloss mit der Note 4 bewertet worden (vgl. Objektprotokoll zum Einspracheentscheid, pag. 18). Wie in E. 4 hiervoor ausgeführt, ist die geringe Raumhöhe bereits von der Steuerverwaltung im Einspracheverfahren mit einem pau-

schalen Abzug von 1.6 RE berücksichtigt worden. Für eine weitergehende Reduktion besteht kein Anlass.

6.3 Zusätzlich macht der Rekurrent geltend, dass der Protokollmietwert unrealistisch hoch sei. Mit der seiner Auffassung nach am besten vermietbaren Wohnung im Dachgeschoss lasse sich bloss ein Ertrag von CHF 14'400.-- im Jahr erzielen. Der Protokollmietwert bildet ein Zwischenergebnis bei der amtlichen Bewertung und soll dem langfristig erzielbaren Mietzins entsprechen (vgl. E. 3.3 hiavor; vgl. Erläuterungen, S. 5). Der effektive Mietertrag ist im amtlichen Bewertungssystem grundsätzlich unerheblich. Mietertrag und Protokollmietwert können deshalb im Einzelfall stark voneinander abweichen (Kästli/Bärtschi in: Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Band 1, Artikel 1 bis 125, 2014, N. 14 zu Art. 54 StG). Für die drei Wohnungen im Gebäude Nr. 1 beträgt der Protokollmietwert gemäss Augenschein-Protokoll CHF 49'660.--, was pro Wohnung CHF 1'379.-- im Monat ausmacht (es handelt sich um 3-Zimmerwohnungen im Erd- und Dachgeschoss und um eine 4-Zimmerwohnung im Obergeschoss). Angesichts der zentralen Lage und mit Blick auf die oft thematisierte Wohnungsknappheit in touristischen Zentren (vgl. z.B. den Artikel in der NZZ am Sonntag vom 12.2.2022: Im Berggebiet gibt es eine Wohnungsnot; abrufbar über die Suchfunktion auf <https://www.nzz.ch>) erscheinen Mietzinse in dieser Grössenordnung nicht unrealistisch. Der Rekurrent hat denn auch keinerlei Nachweise für seine Sichtweise eingereicht. Im Übrigen ist der Protokollmietwert nicht isoliert anfechtbar, sondern stellt lediglich ein Indiz in Bezug auf den Verkehrswert als obere Grenze des amtlichen Werts dar (siehe E. 6.5 hiernach).

6.4 Die stärkste Kritik des Rekurrenten richtet sich gegen die Bewertung des zusätzlichen Umschwungs. Er bemängelt, dass die Delegation der Steuerrekurskommission das Gelände nur ungenügend in Augenschein genommen habe. Die sehr steile Hanglage, die bestehenden Gebäude und die durch einen Nachbarn angebrachten Erdanker seien im Augenschein-Protokoll nicht berücksichtigt worden. Wie dort in Ziff. 5 ausgeführt, wird der übliche Umschwung bei der amtlichen Bewertung nicht gesondert bewertet (sogenannter "Platz Umschwung"; siehe Bewertungsnormen, Ziff. 2.2.9). Umgekehrt stellt eine selbstständig überbaubare Teilfläche eigentliches Bauland nach Ziff. 2.4 der Bewertungsnormen dar. Falls der Umschwung das übliche Mass übersteigt, ohne dass diese zusätzliche Fläche selbstständig überbaut werden könnte, spricht man von zusätzlichem Umschwung (Bewertungsnormen, Ziff. 2.4.7). Dieser wird nach der gleichen Methodik wie Bauland bewertet, wobei jedoch grössere Abzüge vorgesehen sind. Das hier zu beurteilende Grundstück Nr. 1___ misst insgesamt 2'835 m². Davon entfallen laut Grundbuch 133 m² auf das Wohnhaus Nr. 1, 45 m² auf den Schopf Nr. 1a und 15 m² auf einen Teil des Einstellraums Nr. 3a. Von den verbleibenden 2'642 m² hat die Steuerverwaltung 1'342 m² als Platz Umschwung nicht gesondert bewertet (gemäss Grundstückprotokoll misst der Platz

Umschwung 1'535 m², inkl. Flächen der Gebäude). Lediglich 1'300 m² sind als zusätzlicher Umschwung ausgeschieden. Mit der allgemeinen Neubewertung hat sich weder an dessen Fläche noch der Bewertung etwas geändert. Pro m² beträgt der amtliche Wert des zusätzlichen Umschwungs CHF 420.--. Wie im Augenschein-Protokoll ausgeführt, geht die Delegation der Steuerrekurskommission davon aus, dass es sich hierbei um einen für die örtlichen Verhältnisse sehr tiefen Ansatz handelt, der den vom Rekurrenten geltend gemachten Nachteilen des Terrains, namentlich dessen Neigung und den vorhandenen Erdankern, ausreichend Rechnung trägt. Die Ausführungen des Rekurrenten in der Stellungnahme vom 10. April 2024 vermögen daran nichts zu ändern.

6.5 Bereits im Rekursschreiben vom 14. Juni 2023 hat der Rekurrent erklärt, dass er bzw. seine Familie "an einer nachhaltigen Entwicklung ihres Areals interessiert" seien. In der Stellungnahme vom 21. August 2023 ergänzt der Rekurrent, dass "aus Sicht der Eigentümer [...] auch ein altes Gebäude eine Berechtigung und auch eine wichtige Funktion in einem aus den Fugen geratenen Wohnungsmarkt [habe]". Zahlbarer Wohnraum dürfe nicht durch eine hohe steuerliche Belastung verunmöglicht werden. Auch in der Stellungnahme zum Augenschein-Protokoll vom 10. April 2024 macht der Rekurrent geltend, dass das bestehende Wohnhaus erhalten werden soll, weshalb auf eine Bewertung des zusätzlichen Umschwungs weitgehend zu verzichten sei. An dieser Stelle ist an den Grundsatz zu erinnern, dass Vermögen nach seinem Verkehrswert zu besteuern ist (E. 3 hiavor). Dieses Prinzip gilt gemäss Art. 14 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG; SR 642.14) gesamtschweizerisch und sowohl für bewegliche wie auch für unbewegliche Vermögenswerte. Weil der Verkehrswert von Grundstücken jedoch nicht mathematisch exakt bestimmbar ist, sondern geschätzt werden muss (BGE 131 I 291 E. 3.2.2; BGE 128 I 240 E. 3.2.1 f.; VGE 100 2017 20 vom 20.6.2018, E. 5.2.1) und zudem beträchtlichen Schwankungen unterliegt (BGE 128 I 240 E. 3.2.2), ist eine genaue Bestimmung des Verkehrswerts für sämtliche Grundstücke zu Steuerzwecken nicht praktikabel. Daher akzeptiert das Bundesgericht schematisch ermittelte Steuerwerte, solange sich diese im Bereich von 70 % bis 100 % des Verkehrswerts bewegen (BGE 148 I 210 E. 4.4.9; BGE 128 I 240 E. 3.3.2). Das hier zur Diskussion stehende Grundstück weist aufgrund seiner Grösse und der Lage mitten im Zentrum von C._____ offensichtlich einen Wert auf, der über demjenigen des bestehenden alten Gebäudes liegt. Diesen zusätzlichen Wert bei der amtlichen Bewertung ausser Acht zu lassen, liesse sich mit der Rechtsgleichheit und dem verfassungsmässigen Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Art. 127 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 110]) nicht vereinbaren.

6.6 In der Rekurschrift vom 14. Juni 2023 macht der Rekurrent zudem geltend, dass ein hoher amtlicher Wert "eine gütliche Erbteilung innerhalb der Familien" erschwere oder verhindere. Das vorliegende Verfahren betrifft keine erbrechtlichen Aspekte, sondern ausschliesslich die steuerrechtliche Frage, mit welchem Wert das Grundstück Nr. 1___ bei der Vermögens- und Liegenschaftssteuer zu versteuern ist. Wie mehrfach erwähnt, orientiert sich der amtliche Wert am Verkehrswert. Allfällige Schwierigkeiten bei der Regelung des Nachlasses sind auf die stark gestiegenen Immobilienpreise in der Region C._____ zurückzuführen und nicht auf die amtliche Bewertung, welche diese Entwicklung bloss nachvollzieht.

6.7 In Bezug auf das ebenfalls in der Rekurschrift vom 14. Juni 2023 genannte Argument, wonach durch die steigende Steuerbelastung "unnötiger Druck" entstehe, "die Parzelle entsprechend der Bewertung nutzen zu müssen", ist auf Art. 66 Abs. 1 StG zu verweisen, wonach die Vermögenssteuer auf 25 % des im Kanton Bern erzielten Vermögensertrags beschränkt wird ("Vermögenssteuerbremse"). Mit dieser Bestimmung wird eine übermässige oder gar konfiskatorische Belastung des Vermögens verhindert. Soweit die Liegenschaftssteuer betroffen ist, liegen deren Erhebung und die Bestimmung des Steuersatzes in der Kompetenz der Gemeinden (Art. 258 und 261 StG). Die Gemeinde C._____ hat den Steuersatz schrittweise von ___ % auf ___ % reduziert (siehe unter: <https://www.C._____.ch>). Im Ergebnis dürfte die steuerliche Mehrbelastung des Rekurrenten vergleichsweise gering ausfallen.

6.8 Nach den vorstehenden Ausführungen sieht die Steuerrekurskommission keine Veranlassung, von den Feststellungen ihrer Delegation abzuweichen. Der Rekurs ist teilweise gutzuheissen und der amtliche Wert des Grundstücks C._____ Gbbl. Nr. 1___ auf CHF 1'492'300.-- festzusetzen.

7. Nebst den hiavor behandelten materiellen Gesichtspunkten wirft der Rekurrent der Steuerverwaltung vor, im Einspracheentscheid vom 17. Mai 2023 nicht auf seine Ausführungen in der Einsprache eingegangen zu sein. Damit macht der Rekurrent sinngemäss eine Verletzung seines in Art. 29 Abs. 2 BV garantierten Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend, der die verfügende Behörde u.a. dazu verpflichtet, ihren Entscheid zu begründen (Michel Daum in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl., 2020, N. 6 zu Art. 52 VRPG; vgl. Art. 193 Abs. 3 StG). Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich die Steuerverwaltung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss zumindest so abgefasst sein, dass die Betroffenen den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten können (BGE 142 II 154 E. 4.2 [Pra 105/2016 Nr. 98]; BGE 140 II 262 E. 6.2; VGE 100 2016 104 vom 14.9.2017, E. 2.1 mit Hinweisen; Michel Daum, a.a.O., N. 7 zu Art. 52 VRPG). Vorliegend hat der Rekurrent in seiner Ein-

sprache vom 19. Oktober 2020 weitgehend die gleichen Punkte beanstandet wie im Rekurschreiben. Die Steuerverwaltung hat im Einspracheentscheid vom 17. Mai 2023 dargelegt, aus welchen Gründen sie an der Benotung, am wirtschaftlichen Alter und an der Bewertung des zusätzlichen Umschwungs festhält. Bei der Raumaufnahme hat die Steuerverwaltung anhand der Akten und der Ausführungen des Rekurrenten zudem eine Korrektur zu dessen Gunsten vorgenommen (E. 4 hiervor). Insgesamt ist der Einspracheentscheid mit ausreichendem Detaillierungsgrad begründet worden. Die Steuerverwaltung hat folglich den Anspruch des Rekurrenten auf rechtliches Gehör gewährt.

8. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Rekurrent einen Teil der 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]). Der Rekurrent hat keinen quantifizierten neuen amtlichen Wert beantragt. Wären sämtliche von ihm geforderten Anpassungen am Einspracheentscheid umgesetzt worden, würde der amtliche Wert rund CHF 1'068'000.-- betragen. Dieser Betrag liegt um CHF 456'900.-- unter dem Wert gemäss angefochtenem Einspracheentscheid. Die tatsächliche Reduktion gemäss vorliegendem Rekursentscheid beträgt CHF 32'600.--. Damit obsiegt der Rekurrent zu 7 % (CHF 32'600.-- / CHF 456'900.--). Die Verfahrenskosten in Höhe von total CHF 2'519.50 (bestehend aus einer Gerichtsgebühr von CHF 1'500.-- und Gutachterkosten von CHF 1'019.50) werden dem Rekurrenten zu 93 %, ausmachend CHF 2'343.15, zur Bezahlung auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Weil der Rekurrent im vorliegenden Verfahren nicht berufsmässig vertreten ist und ihm 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 C. _____ Gbbl. Nr. 1 ____ wird auf CHF 1'492'300.-- festgesetzt, gültig ab dem Steuerjahr 2020.
2. Die Kosten des Verfahrens vor der Steuerrekurskommission von total CHF 2'519.50 werden dem Rekurrenten anteilmässig im Betrag von CHF 2'343.15 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