



100 23 360

Gemeinde: D. _____

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 D. _____ Gbbl. Nr. 1 _____)

hat die Steuerrekurskommission den Akten entnommen:

A. Das Grundstück D. _____ Nr. 1 _____, ist seit dem Jahr 2005 im Alleineigentum von A. _____ (fortan: Rekurrent). Das Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone etwas ausserhalb des Dorfes D. _____ Richtung E. _____. Auf der Parzelle befindet sich die Hälfte eines Wohnhauses. Dessen andere Hälfte gehört zum Grundstück Nr. 2 _____. Beide Haushälften umfassen je zwei Wohnungen. Der Rekurrent und seine Ehefrau bewohnen die grössere Wohnung ihrer Haushälfte selber, die kleinere Wohnung im Dachgeschoss vermieten sie an Dritte.

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 1'886'500.-- (Verfügung vom 22.9.2020, Akten Steuerverwaltung, pag. 55). Zuvor hatte der amtliche Wert seit dem Steuerjahr 2012 CHF 581'000.-- betragen (Einspracheentscheid vom 20.3.2013, pag. 59). Die vom Rekurrenten gegen die Verfügung vom 22. September 2020 erhobene Einsprache vom 5. Oktober 2020 (pag. 7 f.) wurde von der Steuerverwaltung mit Einspracheentscheid vom 16. August 2023 (pag. 1-5) teilweise gutgeheissen und der amtliche Wert auf CHF 1'845'200.-- festgesetzt. Diese Reduktion um CHF 41'300.-- war auf die Streichung von zusätzlichen Einrichtungen aus dem Aufnahmeprotokoll zurückzuführen.

C. Gegen den Einspracheentscheid hat der Rekurrent mit Eingabe vom 14. September 2023 Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (fortan: Steuerrekurskommission) erhoben. Er beantragt, den amtlichen Wert seiner Liegenschaft massgebend herabzusetzen. Im Einzelnen beanstandet der Rekurrent die Benotung der Gebäudeart, der Wohnlage und der Verkehrslage. Weiter erachtet er die Mietwertkategorie, die für die ganze Gemeinde D. _____ gilt, in seinem Fall als überhöht. Mit Eingabe vom 4. Oktober 2023 hat der Rekurrent seine Angaben präzisiert und weitere Unterlagen eingereicht.

D. Die Steuerverwaltung hat sich am 16. Oktober 2023 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 22. September 2020 und den Einspracheentscheid vom 16. August 2023. Die Steuerverwaltung äussert sich zu den vom Rekurrenten beanstandeten Noten und erklärt, dass diese innerhalb des ihr zustehenden Ermessensspielraums lägen.

E. Mit Schreiben vom 6. November 2023 hat der Rekurrent zur Vernehmlassung der Steuerverwaltung Stellung genommen und an seinen Standpunkten festgehalten. Ergänzend rügt er die kurze Frist, die ihm zur Einreichung der Stellungnahme gewährt worden ist.

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. Das Protokoll des Augenscheins ist dem Rekurrenten und der Steuerverwaltung mit Postaufgabe vom 14. März 2024 eröffnet worden.

G. Der Rekurrent hat mit Schreiben vom 27. März 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 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 Umbau- und Sanierungsarbeiten letztmals mit Wirkung ab Steuerjahr 2012 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 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 wurde 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 wurde anhand der aktualisierten Tabellen der neue amtliche Wert ermittelt. Im Einspracheverfahren hat die Steuerverwaltung auf einen Augenschein verzichtet, jedoch anhand der Unterlagen die Raumaufnahme um 0.3 RE für zusätzliche Einrichtungen reduziert. 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 Parteibeghären gebunden.

5. Anlässlich des Augenscheins vom 4. März 2024 hat die Delegation der Steuerrekurskommission die Raumaufnahme von 13.4 RE gemäss Einspracheentscheid auf 12.7 RE reduziert.

5.1 Weiter hat die Delegation die Note für die Gebäudeart von 3 auf 2 reduziert. Im Augenschein-Protokoll ist dazu ausgeführt worden, dass es sich beim Wohnhaus Nr. 3_____ um ein Objekt handle, das sowohl gegenüber Reiheneinfamilienhäusern als auch freistehenden Zweifamilienhäusern (für diese beiden Gebäudearten sehen die Bewertungsnormen die Note 3 vor) relevante Nachteile aufweise, welche mit der Note 2 zu berücksichtigen seien. Nicht infrage komme hingegen die vom Rekurrenten beantragte Mindestnote 1, die für Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen vorgesehen sei.

5.2 Die bisherige Note 7 für die Wohnlage ist von der Delegation bestätigt worden. Diese Note widerspiegelt einerseits die gute Aussicht und Besonnung und andererseits die Nachteile der nahen Kantonsstrasse und der Immissionen durch die benachbarten Landwirtschaftsbetriebe. Keine Rolle spielt, dass die andere Haushälfte (Grundstück Nr. 2_____) nur die Wohnlagenote 3 aufweist (siehe Beilage 8 zur Eingabe des Rekurrenten vom 4.10.2023). Die Note 3 ist angesichts der Eindrücke beim Augenschein offensichtlich mit den Verhältnissen nicht vereinbar.

5.3 Die Note für die Verkehrslage ist von der Steuerverwaltung bei der Umsetzung der allgemeinen Neubewertung von 2 auf 8 angehoben worden, in Übereinstimmung mit dem neu erstellten Verkehrslagenotenplan (abrufbar unter: <<https://www.agi.dij.be.ch>>, Menu "Geoinformationen > Karten > Angebot an Karten"). Die Delegation ist zum Schluss gekommen, dass diese hohe Note aufgrund der Entfernung zum Dorfkern von D._____ (rund 2 km), der Strassenverhältnisse und dem schlechten Anschluss an den öffentlichen Verkehr nicht gerechtfertigt ist. Hinzu kommt, dass das an sich gut erschlossene Dorfzentrum von F._____ (zur gleichen Gemeinde gehörend) bloss die Verkehrslagenote 5 aufweist und dass unmittelbar südlich des strittigen Grundstücks die Grenze zum Gebiet mit der Verkehrslagenote 3 verläuft. Insgesamt bestehen gemäss Delegation triftige Gründe, die ein Abweichen vom Verkehrslagenotenplan zu rechtfertigen vermögen (Bewertungsnormen, Ziff. 2.2.4, S. 13). Im Ergebnis ist die Verkehrslage mit der Note 3 bewertet worden.

5.4 Die übrigen Noten für die Bauqualität (8) und die Komfortstufe (7) sowie das wirtschaftliche Alter (14 Jahre) sind von der Delegation bestätigt worden. Die Korrekturen haben insgesamt eine Senkung des amtlichen Werts von CHF 1'845'200.-- auf CHF 1'276'400.-- bewirkt.

6. Während seitens der Steuerverwaltung keine Stellungnahme zum Protokoll eingegangen ist, hat sich der Rekurrent mit Schreiben vom 27. März 2024 dazu geäußert. Er erklärt sich mit den Feststellungen der Delegation weitgehend einverstanden, weist betreffend Gebäudeartnote jedoch darauf hin, dass Installationsräume und die Umgebung mit den Bewohnern der anderen Haushälfte geteilt werden müssten, wie dies auch in Mehrfamilienhäusern der Fall sei. Dies mag ohne weiteres zutreffen, reicht aber nicht aus, um die Gebäudeartnote noch weiter zu senken. Wie im Augenschein-Protokoll ausgeführt, handelt es sich beim zu beurteilenden Objekt um eine separate Parzelle mit eigenem Zugang und Treppenhaus. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass selbst Stockwerkeinheiten in einem Mehrfamilienhaus gemäss Ziff. 2.2.4 der Bewertungsnormen mindestens die Gebäudeartnote 2 aufweisen. Auch aus diesem Grund kommt die Note 1 für ein angebautes Zweifamilienhaus nicht in Frage.

7. Das Gleiche gilt für die in der Rekurschrift vom 14. September 2023 beantragte Abweichung von der Mietwertkategorie. Diese wird, wie in E. 3.3 hiavor erwähnt, pro Gemeinde(kreis) festgelegt. Falls die Bewertungssystematik trotz korrekt erhobener Bewertungsfaktoren (Raumaufnahme, Benotung, wirtschaftliches Alter) in Ausnahmefällen zu unhaltbaren Resultaten führen sollte, wäre nicht die Mietwertkategorie zu ändern, sondern ein individueller Abzug nach Ziff. 2.2.6 der Bewertungsnormen zu prüfen (vgl. RKE 100 2023 289 vom 20.2.2024). Im vorliegenden Fall besteht hierfür jedoch keine Veranlassung.

8. In Bezug auf die vom Rekurrenten kritisierte kurze Frist für eine Stellungnahme zur Vernehmlassung der Steuerverwaltung (Eingabe vom 6.11.2023) ist festzuhalten, dass es sich hierbei um eine behördlich bzw. gerichtlich angeordnete Frist handelt, die auf ein rechtzeitig gestelltes Gesuch hin hätte verlängert werden können, dies im Gegensatz zu den vom Gesetz bestimmten Fristen (Art. 161 Abs. 1 und 2 StG).

9. Im Ergebnis sieht die Steuerrekurskommission keine Veranlassung, von den Feststellungen ihrer Delegation abzuweichen. Der Rekurs ist teilweise gutzuheissen und der amtliche Wert des Grundstücks D. _____ Gbbl. Nr. 1 _____ auf CHF 1'276'400.-- festzusetzen.

10. 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]). Aus den vom Rekurrenten beantragten Reduktionen bei den Noten für die Gebäudeart (auf 1), die Wohnlage (auf 3) und die Verkehrslage (auf 3), jedoch bei unveränderter Raumaufnahme (13.4 RE) hätte ein amtlicher Wert von CHF 939'300.-- resultiert. Dieser Betrag liegt um CHF 905'900.-- unter dem Wert gemäss

angefochtenem Einspracheentscheid (CHF 1'845'200.--). Die tatsächliche Reduktion gemäss vorliegendem Rekursentscheid beträgt CHF 568'800.--. Damit obsiegt der Rekurrent zu 63 % (CHF 568'800.-- / CHF 905'900.--). Die Verfahrenskosten in Höhe von total CHF 2'625.95 (bestehend aus einer Gerichtsgebühr von CHF 1'500.-- und Gutachterkosten von CHF 1'125.95) werden dem Rekurrenten zu 37 %, ausmachend CHF 971.60, zur Bezahlung auferlegt.

Weil der Rekurrent im vorliegenden Verfahren nicht 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 und der amtliche Wert des Grundstücks D._____ Gbbl. Nr. 1_____ wird auf CHF 1'276'400.-- festgesetzt, gültig ab Steuerjahr 2020.
2. Die Kosten des Verfahrens vor der Steuerrekurskommission von total CHF 2'625.95 werden dem Rekurrenten anteilmässig im Betrag von CHF 971.60 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 D. _____

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Die Richterin

Der Gerichtsschreiber

Cuccarède

Leumann