



100 23 43

Gemeinde: D. _____

ZPV-Nr.: _____

Eröffnung: 25.4.2024 JCU/CLE/cbi

STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN

Sitzung vom 23. April 2024

Es wirken mit: die hauptamtliche Richterin Cuccarède, die Fachrichterin Glauser und der Fachrichter Glatthard sowie Leumann als Gerichtsschreiber

In der Rekursache

von

A. _____

vertreten durch

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 _____ ist im Jahr 2000 vom landwirtschaftlichen Grundstück Nr. 2 _____ abgetrennt und von der Unterstellung unter das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) ausgenommen worden. Es ist im Alleineigentum von A. _____ (fortan: Rekurrent). Auf dem Grundstück liegt der Wohnteil des früheren Bauernhauses (Gebäude Nr. 93), der nach der Abparzellierung grundlegend umgebaut worden ist und heute je eine Wohnung im Erd- und Obergeschoss (inkl. Galerie im Dachgeschoss) enthält. Nördlich ist der Ökonomieteil des früheren Bauernhauses (Gebäude Nr. 93a) angebaut, der auf dem Grundstück Nr. 2 _____ liegt und immer noch landwirtschaftlich genutzt wird.

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 1'046'550.-- (Verfügung vom 15.7.2020, Akten Steuerverwaltung, pag. 31). Zuvor hatte der amtliche Wert seit dem Steuerjahr 2012 CHF 470'150.-- betragen (Verfügung vom 30.9.2013, pag. 33). Die vom Rekurrenten gegen die Verfügung vom 15. Juli 2020 erhobene Einsprache vom 6. August 2020 (pag. 8-10) wurde von der Steuerverwaltung mit Einspracheentscheid vom 28. Dezember 2022 (pag. 1-4) abgewiesen.

C. Gegen den Einspracheentscheid hat der Rekurrent mit Eingabe vom 27. Januar 2023 Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (fortan: Steuerrekurskommission) erhoben. Er beantragt einen tieferen amtlichen Wert. Zur Begründung führt der Rekurrent aus, dass der amtliche Wert gemäss angefochtenem Einspracheentscheid bedeute, dass das Grundstück gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung für rund CHF 1.5 Mio. verkauft werden könne. Der tatsächliche Verkehrswert liege jedoch deutlich tiefer. Weiter verstosse der Einspracheentscheid gegen die gesetzliche Vorgabe, wonach der amtliche Wert unter Berücksichtigung der Altersvorsorge und der Wohneigentumsförderung massvoll festzusetzen sei. Ergänzend wirft der Rekurrent der Steuerverwaltung vor, im Einspracheentscheid nicht ausreichend auf seine Einwendungen eingegangen zu sein.

D. Die Steuerverwaltung hat sich am 9. März 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 15. Juli 2020 und den Einspracheentscheid vom 28. Dezember 2022. Zudem erklärt die Steuerverwaltung, dass sie aufgrund der vom Rekurrenten getätigten Investitionen und der Entwicklung der Grundstückspreise in der Gemeinde D. _____ davon ausgehe, dass der amtliche Wert in einem üblichen Verhältnis zum Verkehrswert liege.

E. Mit Schreiben vom 31. März 2023 hat der Rekurrent, nunmehr vertreten durch B. _____ (fortan: Vertreter), zur Vernehmlassung der Steuerverwaltung Stellung genommen. Es wird beantragt, den amtlichen Wert der Liegenschaft zwischen CHF 665'000.-- und CHF 730'000.-- festzusetzen. Zur Begründung bringt der Vertreter zum einen vor, dass die von der Steuerverwaltung herangezogenen Bewertungsgrundlagen die Auswirkungen der Bundesgesetzgebung hinsichtlich Zweitwohnungen zu Unrecht nicht berücksichtigen würden. Dadurch lägen die amtlichen Werte in den Gemeinden C. _____, D. _____ und E. _____ im Vergleich zum restlichen Kanton generell zu hoch. In Bezug auf die betroffene Liegenschaft macht der Vertreter diverse wertmindernde Faktoren geltend, so die Lage in einer Gefahrenzone, in einem Gewässerschutzgebiet sowie an einer stark befahrenen Strasse. Zudem verursache der Landwirtschaftsbetrieb auf der Nachbarparzelle Nr. 2 _____ Lärm- und Geruchsmissionen, die sich ebenfalls negativ auf den Wert des Grundstücks Nr. 1 _____ auswirkten.

F. Zur Abklärung der Verhältnisse ist am 16. Januar 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 31. Januar 2024 eröffnet worden.

G. Weder der Rekurrent noch die Steuerverwaltung haben zum Augenschein-Protokoll Stellung genommen.

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 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 D. _____ 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). Das hier zu beurteilende Grundstück wurde nach diversen Umbauten 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 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. 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 Parteibeglehen gebunden.

5. Anlässlich des Augenscheins vom 16. Januar 2024 hat die Delegation die Raumaufnahme zugunsten des Rekurrenten von 13.8 RE gemäss Einspracheentscheid auf 13.3 RE reduziert. Zudem sind die Gebäudeart (Note 2 anstatt 3) und die Wohnlage (Note 5 anstatt 7) tiefer benotet worden. Das wirtschaftliche Alter hat die Delegation hingegen zu Ungunsten des Rekurrenten von 31 auf 26 Jahre gesenkt. Im Ergebnis hat die Delegation einen amtlichen Wert von CHF 811'650.-- ermittelt. Die Details zur Berechnung des amtlichen Werts sind dem Augenschein-Protokoll als Anhang beigefügt worden.

6. Weder der Rekurrent noch die Steuerverwaltung haben sich zum Augenschein-Protokoll geäussert. Hingegen haben der Rekurrent und sein Vertreter in der Rekursschrift vom 27. Januar 2023 und in der Stellungnahme vom 31. März 2023 weitere Argumente vorgebracht.

6.1 Der Vertreter des Rekurrenten macht hauptsächlich geltend, dass der Verkehrswert gemäss einer Online-Einschätzung CHF 944'000.-- betrage und der amtliche Wert daher zwischen CHF 665'000.-- (70 % des Verkehrswerts) und CHF 730'000.-- (77 % des Verkehrswerts) liegen müsse. Hierzu ist vorab darauf hinzuweisen, dass das Bundesgericht den vom Vertreter genannten Ziel-Median von 70 % als bundesrechtswidrig beurteilt hat, 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). Dementsprechend besteht kein Anspruch auf einen amtlichen Wert in Höhe von 70 % (oder 77 %) des Verkehrswerts. Nichtsdestotrotz sei ergänzend darauf hingewiesen, dass der von der Delegation der Steuerrekurskommission errechnete amtliche Wert von CHF 811'650.-- genau 70 % des Mittelwerts von CHF 1'162'000.-- ausmacht, der sich aus der vom Rekurrenten eingereichten rudimentären Verkehrswertschätzung ergibt, die eine Bandbreite von CHF 944'000.-- bis CHF 1'380'000.-- aufweist (Beilage zum Rekursschreiben vom 27.1.2023).

6.2 Weiter wirft der Vertreter der Steuerverwaltung im Zusammenhang mit der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative vor, sie habe mehrere gesetzliche Pflichten verletzt, die sich aus Art. 180 Abs. 1 StG ergäben. Dieser Absatz hält in allgemeiner Weise fest, wofür die Steuer-

verwaltung im Rahmen der amtlichen Bewertung zuständig ist (Abs. 2 und 3 regeln die Zuständigkeiten der Gemeinden und des Regierungsrats). Vom Vertreter erwähnt werden die Zuständigkeiten der Steuerverwaltung zur Durchführung der amtlichen Bewertung in Zusammenarbeit mit den Gemeinden (Art. 180 Abs. 1 Bst. a StG), zur Erhebung der Bewertungsgrundlagen und zum Stellen eines Antrags auf Einberufung der kantonalen Schatzungskommission (Bst. b) sowie zur Auftragserteilung für die Bewertungen (Bst. d). Aus Art. 180 StG können steuerpflichtige Personen keine Rechtsansprüche ableiten, für deren Beurteilung die Steuerrekurskommission zuständig ist. In Frage käme höchstens ein aufsichtsrechtliches Verfahren, das in die Zuständigkeit der Finanzdirektion fallen würde. Der vom Vertreter ebenfalls ins Feld geführte Art. 183 Abs. 2 StG betrifft sodann die ausserordentliche Neubewertung eines Grundstücks (siehe E. 3.2 hiavor) und ist für das vorliegende Verfahren, das die allgemeine Neubewertung 2020 betrifft, nicht relevant. Ergänzend sei noch erwähnt, dass das Wohnhaus des Rekurrenten als altrechtlich im Sinn von Art. 10 des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) gelten dürfte, womit es von den Nutzungsbeschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes ohnehin nicht tangiert wäre (Art. 11 Abs. 1 ZWG).

6.3 Anschliessend macht der Rekurrent geltend, dass der steigende amtliche Wert des Grundstücks dazu führe, dass die "Vermögenssteuerbremse" nach Art. 66 StG kaum mehr zur Anwendung komme, denn "die Obergrenze des Vermögensertrags von 25 % wird so fast nie erreicht bzw. untergraben". Art. 66 Abs. 1 StG sieht eine Reduktion der Vermögenssteuer vor, falls diese 25 % des Vermögensertrags übersteigt. Es verhält sich somit gerade umgekehrt, als der Vertreter geltend macht: Bei gleichbleibenden Vermögenserträgen (z.B. Eigenmietwert) führen ansteigende Vermögenswerte (z.B. amtlicher Wert eines Grundstücks) dazu, dass die Vermögenssteuerbremse eher wirksam wird. Der Eigenmietwert hat sich im Rahmen der allgemeinen Neubewertung nur moderat geändert, im vorliegenden Fall ist er bereits basierend auf dem Protokollmietwert gemäss Einspracheentscheid leicht zurückgegangen (und wird noch etwas geringer ausfallen, sollte der amtliche Wert gemäss Augenschein-Protokoll rechtskräftig werden).

6.4 Nicht ohne weiteres nachvollziehbar ist schliesslich, inwiefern sich die geplante Ausdehnung der Grundwasserschutzzone stark negativ auf den Wert des Grundstücks Nr. 1 _____ auswirken sollte. Zwar wäre gemäss Beilage 9 zur Stellungnahme vom 31. März 2023 mit der Ausweitung der Zone ein Bau- und Gülleverbot verbunden. Durch die Lage in der Landwirtschaftszone sind bauliche Massnahmen am Gebäude allerdings auch nach geltendem Recht nur eingeschränkt möglich. Ein Gülleverbot würde die Wohnqualität nach Ansicht der Steuerrekurskommission im Übrigen sogar verbessern. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ist jedoch der Zustand per Stichtag 31. Dezember 2020 entscheidend, weshalb eine tiefere Beno-

tung mit Blick auf eine zukünftige (und offenbar noch nicht definitiv beschlossene) Massnahme ohnehin nicht in Frage kommt.

6.5 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 D. _____ Gbbl. Nr. 1 _____ auf CHF 811'650.-- festzusetzen.

7. Nebst den hiervor behandelten materiellen Gesichtspunkten wirft der Rekurrent der Steuerverwaltung vor, im Einspracheentscheid vom 28. Dezember 2022 nicht auf seine Ausführungen in der Einsprache eingegangen zu sein. Damit macht der Rekurrent sinngemäss eine Verletzung seines in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101) 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 sich die Steuerverwaltung mit ausreichendem Detaillierungsgrad zu den in der Einsprache vorgebrachten Kritikpunkten geäussert. Auch dass die Steuerverwaltung aufgrund der Akten entschieden und auf einen Augenschein verzichtet hat, stellt vorliegend keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

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]). Weil der Steuerverwaltung keine Verletzung des rechtlichen Gehörs des Rekurrenten vorgeworfen werden kann (E. 7 hiervor), entfällt eine abweichende Kostenregelung nach Art. 200 Abs. 3 StG. Der vom Rekurrenten beantragte Wert von CHF 692'500.-- (Mittelwert aus CHF 655'000.-- und CHF 730'000.--, siehe Bst. C hiervor) liegt um CHF 354'050.-- unter dem Wert gemäss angefochtenem Einspracheentscheid. Die tatsächliche Reduktion gemäss vorliegendem Rekursentscheid beträgt CHF 234'900.--. Damit obsiegt der Rekurrent zu 66 % (CHF 234'900.-- / CHF 354'050.--). Die Verfahrenskosten in Höhe von total CHF 3'178.15 (bestehend aus einer Gerichtsgebühr von

CHF 1'500.-- und Gutachterkosten von CHF 1'678.15) werden dem Rekurrenten zu 34 %, ausmachend CHF 1'080.55, 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 D. _____ Nr. 1 _____ wird auf CHF 811'650.-- festgesetzt, gültig ab dem Steuerjahr 2020.
2. Die Kosten des Verfahrens vor der Steuerrekurskommission von total CHF 3'178.15 werden dem Rekurrenten anteilmässig im Betrag von CHF 1'080.55 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:
 - B. _____, zuhanden von A. _____
 - Steuerverwaltung des Kantons Bern
 - Gemeinde D. _____

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Die Richterin

Der Gerichtsschreiber

Cuccarède

Leumann