



100 23 55

100 23 56

Gemeinde: E. _____

ZPV-Nr.: _____

Eröffnung: 20.6.2024 RNA/TMI/aae

STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN

Sitzung vom 18. Juni 2024

Es wirken mit: die hauptamtliche RichterIn Nanzer, die Fachrichterin Glauser und der Fachrichter Junod sowie Mion als Gerichtsschreiber

In der Rekursache

von

A. _____

B. _____

gegen

Steuerverwaltung des Kantons E. _____, Brünnenstrasse 66, Postfach, 3001 E. _____

betreffend die amtliche Bewertung ab 2020 (Grundstück E. _____ Gbbl. Nr. _____)

hat die Steuerrekurskommission den Akten entnommen:

A. Beim Grundstück E. _____ (Altstadt/Bahnhof) Gbbl. Nr. _____ handelt es sich um eine Baurechtsparzelle, welche an der Adresse _____ in E. _____ gelegen ist. Die Ehegatten B. _____ (Rekurrentin), A. _____ (Rekurrent, zusammen die Rekurrenten) und C. _____, erwarben als einfache Gesellschaft das darauf stehende Gebäude von der Gemeinde E. _____ mit Baurechtsvertrag vom 8. November 2002 (Beilage 2 zum Rekurschreiben vom 4.2.2023). Anschliessend begründeten sie mit öffentlicher Urkunde vom gleichen Tag gemeinschaftliches Stockwerkeigentum der Rekurrenten an der Wohnung im 2. und 3. Obergeschoss inklusive Nebenraum (Grundstück E. _____ [Altstadt/Bahnhof] Gbbl. Nr. _____-002). Der amtliche Wert der Stockwerkeinheit inklusive Miteigentumsanteil an der Baurechtsparzelle wurde im Rahmen einer ausserordentlichen Neubewertung nach baulichen Veränderungen, gültig ab 2003, mit Verfügung der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Amtliche Bewertung (Steuerverwaltung), auf insgesamt CHF 281'220.-- bestimmt (Akten der Steuerverwaltung, pag. 15).

B. Aufgrund der allgemeinen Neubewertung 2020 wurde der amtliche Wert der Stockwerkeinheit ab dem Steuerjahr 2020 neu auf insgesamt CHF 518'240.-- festgesetzt. Den neuen amtlichen Wert eröffnete die Steuerverwaltung den Rekurrenten mittels getrennten Verfügungen vom 7. März 2022 (pag. 14).

C. Hiergegen erhoben die Rekurrenten am 23. März 2022 gemeinsam Einsprache (pag. 11-22). Sie beantragten, dass die Stockwerkeinheit mit einem amtlichen Wert von maximal CHF 240'450.-- zu bewerten sei. Der amtliche Wert sei mit der Neubewertung fast verdoppelt bzw. konkret um 184 % erhöht worden. Im Vergleich zum tatsächlichen Wert des Grundstücks führe dieser Wert zu einem überhöhten Vermögenssteuerwert und sei damit nicht rechtmässig. Dies zeige bereits der Umstand, dass die Wertsteigerung in der Gemeinde Bern allgemein nicht derart hoch sei (nach Hochrechnung der Steuerverwaltung ca. 143 %). Der neue amtliche Wert entspreche nicht dem Verkehrswert der Stockwerkeinheit, den sie bei einem Verkauf erzielen könnten. Die Stockwerkeinheit beruhe auf einer Baurechtsparzelle, was bei der Bewertung mit einem Abzug berücksichtigt worden sei. Allerdings sei nicht berücksichtigt worden, dass im Baurechtsvertrag ein limitiertes Vorkaufsrecht vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt worden sei. Das Bundesgericht habe 1977 festgehalten, dass ein limitiertes, im Grundbuch vorgemerktes Vorkaufsrecht sich auf das Preisangebot eines (Dritt-)Käufers ungünstig auswirke und eine Schmälerung des Verkehrswerts zur Folge habe (vgl. BGE 103 Ia 103 E. 3b). Bei ihrer Stockwerkeinheit sei dies nicht berücksichtigt worden. Aufgrund der im Baurechtsvertrag getroffenen Vereinbarung ergäbe sich bei einem Verkauf im Juli 2023 insgesamt ein Vorkaufspreis von CHF 343'500.--. Einen höheren Preis könnten sie aufgrund der

Preisbeschränkung im Baurechtsvertrag nicht erreichen. Mit jedem Jahr sinke der Preis und damit der Verkehrswert, was im verfügbaren amtlichen Wert nicht abgebildet werde. Würde weiter berücksichtigt, dass gemäss Art. 2 Abs. 4 des Dekrets vom 21. März 2017 über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte (AND; BSG 661.543) bei der Festsetzung der amtlichen Werte ein Ziel-Medianwert im Bereich von 70 % der Verkehrswerte anzustreben sei, dürfe der amtliche Wert hier CHF 240'450.-- nicht übersteigen. Art. 2 Abs. 4 AND sei zwar vom Bundesgericht am 21. Dezember 2021 als bundesrechtswidrig beurteilt und aufgehoben worden, nachdem die übrigen amtlichen Bewertungen im Kanton und der Gemeinde E._____ aber nach diesem Grundsatz verfügt worden seien, hätten sie Anspruch auf Gleichbehandlung.

D. Die Steuerverwaltung wies die Einsprache mit getrennten Einspracheentscheiden vom 1. Februar 2023 ab (pag. 1-6). Die Steuerverwaltung begründete dies damit, dass der amtliche Wert des Grundstücks gemäss Steuergesetz und Bewertungsnormen der kantonalen Schatzungskommission korrekt festgesetzt worden sei. Zusätzlich führte die Steuerverwaltung aus, dass die Bewertung auf den durchschnittlichen Preisen basiere, die während der Bemessungsperiode für vergleichbare Objekte oder Grundstücke in der betreffenden Gegend auf dem Liegenschaftsmarkt im Mittel bezahlt worden seien. Unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielte Grundstückspreise seien nicht berücksichtigt worden. Die nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen würden festhalten, dass subventionierte Bauten und Genossenschaftsbauten gleich wie die übrigen Grundstücke zu bewerten seien. Die Rekurrenten hätten das Gebäude (zusammen mit den anderen Stockwerkeigentümern) zu CHF 0.-- erwerben können und der Baurechtszins sei tief angesetzt.

E. Mit Schreiben vom 4. Februar 2023 haben die Rekurrenten wiederum gemeinsam Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (Steuerrekurskommission) erhoben. Sie beantragen darin erneut, dass die Stockwerkeinheit mit einem amtlichen Wert von maximal CHF 240'450.-- zu bewerten sei. Sie führen aus, dass sie die Einsprache einlässlich begründet hätten, die Steuerverwaltung aber überhaupt nicht auf die Rügen eingegangen sei. Der Einspracheentscheid scheine aus Textbausteinen zu bestehen, welche standardmässig als Begründung verwendet würden. Insbesondere fehle eine Auseinandersetzung mit der Rüge des limitierten Vorkaufsrechts. Die Begründung sei daher ungenügend und verletze das rechtliche Gehör. Eine Heilung sei im vorliegenden Verfahren möglich, die Verletzung sei aber – im Falle eines Unterliegens – bei der Kostenfolge zu berücksichtigen. Im Übrigen wiederholen die Rekurrenten die Vorbringen aus der Einsprache.

F. Am 23. März 2023 hat sich die Steuerverwaltung vernehmen lassen. Sie beantragt die Abweisung des Rekurses unter Kostenfolge. Für die rechtliche und schätzungstechnische

Würdigung verweist die Steuerverwaltung auf ihre Verfügungen vom 7. März 2022 und ihre Einspracheentscheide vom 1. Februar 2023. Die Verfügungen stünden in Einklang mit den von der kantonalen Schatzungskommission erlassenen 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 AN20). Es seien rund 730'000 Grundstücke neu verfügt worden und die Steuerverwaltung habe 12'566 Einsprachen erhalten (Stand 31.12.2022), dies zeige, dass ein Massenverfahren vorliege. Sie sei der Meinung, dass alle Argumente summarisch beantwortet worden seien. Die Verkehrswerte hätten sich regional sehr unterschiedlich verändert, weshalb ein direkter Rückschluss auf das vorliegende Objekt nicht möglich sei. Es werde nicht bestritten, dass das Vorkaufsrecht einen Einfluss auf den Verkehrswert habe. Ein Vorkaufsrecht sei ein optionales Recht. Es sei also ungewiss, ob dieses im Fall eines Verkaufs wirklich ausgeübt werde. Dieses Vorkaufsrecht stehe denn auch im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Kaufpreis. Der Baurechtszins sei moderat gehalten und die Baurechtsgeberin verfolge den Fondszweck (Teilnahme am Boden- und Wohnungsmarkt, um Spekulationen und Preissteigerungen zu bekämpfen). Für das Grundstück bestünden also besondere und ausserordentliche Verhältnisse, welche zu einem ausserordentlich günstigen und nicht zu einem normalen Verkehrswert führen würden. Der amtliche Wert werde nach Art. 56 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG; BSG 661.11) aufgrund des Verkehrswerts, d.h. aufgrund des Vergleichs mit durchschnittlichen Kauf- und Verkaufspreisen in der Bemessungsperiode festgesetzt. Der amtliche Wert im vorliegenden Fall sei deshalb zu Recht höher ausgefallen. Der Ertragswert sei vom Vorkaufsrecht nicht betroffen, die Wohnung könne zu den orts- und quartierüblichen Mietzinsen vermietet werden.

G. In ihrer Stellungnahme vom 22. März 2023 machen die Rekurrenten geltend, dass die Steuerverwaltung gerade nicht alle Argumente summarisch beantwortet habe. In den Einspracheentscheiden nehme die Steuerverwaltung keinen Bezug auf den Baurechtsvertrag, das dort enthaltene limitierte Vorkaufsrecht und dessen Folgen für den amtlichen Wert. Es sei keineswegs unsicher, dass das Vorkaufsrecht ausgeübt würde. Würden sie das Grundstück zum "wahren" Verkehrswert auf dem freien Markt verkaufen, würde das Vorkaufsrecht zum tieferen Preis ausgeübt, da gerade Spekulationen und Preissteigerungen bekämpft werden sollen. Da das Grundstück nicht vergleichbar sei, dürfe sich die Steuerverwaltung nicht an den durchschnittlichen Preisen orientieren. Vergleichbar seien Objekte mit gleichen limitierten Vorkaufsrechten, nicht Objekte ohne solche Beschränkungen. Damit verletze die Steuerverwaltung auch den Gleichbehandlungsgrundsatz. Das limitierte Vorkaufsrecht sei auch nicht ungewöhnlich, sondern eine in Baurechtsverträgen stets verwendete Klausel. Das limitierte Vorkaufsrecht stelle auch keine persönlichen Verhältnisse dar, die nicht berücksichtigt werden müssten, sondern

eine Eigenschaft des Grundstücks bzw. eine ihm anhaftende Last. Diese Last müsse gemäss Art. 56 Abs. 4 StG bei der Bewertung berücksichtigt werden. Dies habe auch das Bundesgericht in BGE 103 Ia 103 E. 3b ausgeführt.

Auf den Inhalt der einzelnen Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen.

Die Steuerrekurskommission zieht in Erwägung:

1. Einspracheentscheide der Steuerverwaltung betreffend die amtliche Bewertung können bei der Steuerrekurskommission angefochten werden (Art. 195 ff. StG). 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.

2. Die Rekurrenten beantragen die Vereinigung der Verfahren 100 2022 55 und 100 2022 56. Nach Art. 17 Abs. 1 VRPG können Verfahren vereinigt werden, wenn sie den gleichen Gegenstand betreffen. Damit ist gemeint, dass in den zu vereinigenden Verfahren die gleiche Thematik zu behandeln ist (Michael Daum in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl., 2020, N. 6 zu Art. 17 VRPG). Da es sich vorliegend bei den Rekurrenten um ein Ehepaar und die gemeinschaftlichen Eigentümer der Wohnung im 2. und 3. Obergeschoss inklusive Nebenraum (Grundstück E. _____ [Altstadt/Bahnhof] Gbbl. Nr. _____-002) handelt, deren amtlicher Wert strittig ist, und sie ihre Rechtsschriften jeweils gemeinsam eingereicht haben, sind die Voraussetzungen für eine Vereinigung erfüllt.

3. Die Steuerrekurskommission beurteilt die vorliegende Sache in Dreierbesetzung, da der Streitwert nicht bestimmt werden kann (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).

4. Strittig ist vorliegend der amtliche Wert der Stockwerkeinheit E. _____ Gbbl. Nr. _____-002, gültig ab dem Steuerjahr 2020. Zudem machen die Rekurrenten eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, da die Steuerverwaltung nicht auf ihre Argumente eingegangen sei. Letztere Rüge ist vorab zu behandeln.

5. Der in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101) garantierte Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst namentlich das Recht, dass die zuständige Behörde die Argumente der vom Entscheid betroffenen Personen tatsächlich hört, prüft und bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt (vgl. Michel Daum, a.a.O., N. 2 zu Art. 21 VRPG).

5.1 Daraus folgt u.a. die grundsätzliche Verpflichtung der Behörde, ihr ordnungsgemäss angebotene Beweise abzunehmen und ihren Entscheid zu begründen. Beide Pflichten gelten jedoch nicht uneingeschränkt. In Bezug auf die Begründungspflicht ist zu beachten, dass sich die Steuerverwaltung nicht 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 aber zumindest so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung oder 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).

5.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist eine Garantie formeller Natur, deren Verletzung grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt, unabhängig von den Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache. Nach der bundes- und verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung kann eine Gehörsverletzung indes "geheilt" werden, wenn der Rechtsmittelinstanz die gleiche Überprüfungsbefugnis zukommt wie der Vorinstanz und der rekurrierenden Partei kein Nachteil erwächst, d.h. sie ihre Rechte im Rechtsmittelverfahren ungeschmälert wahrnehmen kann. Eine solche Wiedergutmachung muss jedoch die Ausnahme bleiben und ist grundsätzlich nur bei einer nicht besonders schweren Verletzung der Verfahrensrechte zulässig. Eine Heilung der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör kann jedoch auch bei Vorliegen eines schwerwiegenden Mangels gerechtfertigt sein, wenn die Rückweisung eine Formalität wäre und zu einer unnötigen Verlängerung des Verfahrens führen würde, was mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer Entscheidung ihres Falles innerhalb einer angemessenen Frist unvereinbar wäre (BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, a.a.O., N. 11 zu Art. 21 VRPG).

6. Die beiden zentralen Argumente der Rekurrenten in der Einsprache bezogen sich einerseits auf das die Baurechtsparzelle belastende und im Grundbuch eingetragene limitierte Vorkaufsrecht der Eigentümerin des Bodens. Sie machten geltend, es sei gemäss einem Urteil des Bundesgerichts (BGE 103 Ia 103 E. 3b) wertschmälernd. Andererseits beriefen sie sich auf Art. 2 Abs. 4 AND, wonach bei der Festsetzung der amtlichen Werte ein Ziel-Medianwert im Bereich von 70 % der Verkehrswerte anzustreben sei. Ergänzend führten sie aus, dass Art. 2 Abs. 4 AND zwar vom Bundesgericht am 21. Dezember 2021 als bundesrechtswidrig beurteilt

und aufgehoben worden sei; nachdem die übrigen amtlichen Bewertungen im Kanton und der Gemeinde E. _____ aber nach diesem Grundsatz verfügt worden seien, hätten sie Anspruch auf Gleichbehandlung.

7. Mit Blick auf die dargelegte Begründungspflicht der Behörden (E. 5 f. vorne) wäre zu erwarten gewesen, dass die Steuerverwaltung im Einspracheentscheid Ausführungen zu beiden genannten zentralen Argumenten der Rekurrenten (Schmälerung des Verkehrswerts durch das Vorkaufsrecht und Gleichbehandlung auf der Basis von Art. 2 Abs. 4 AND) macht und begründet, warum sie trotzdem zu einer Abweisung der Einsprache gelangt. Dies ist nicht geschehen. In den Einspracheentscheiden vom 1. Februar 2023 finden sich weder zum einen noch zum anderen Argument der Rekurrenten Ausführungen. Die Begründung der Einspracheentscheide enthält verschiedene generell gehaltene Ausführungen über das Wesen der allgemeinen Neubewertung 2020, ohne sich mit den Vorbringen der Rekurrenten, namentlich mit dem angegebenen Bundesgerichtsurteil bezüglich Vorkaufsrecht und mit dem Einwand der Gleichbehandlung auf der Basis von Art. 2 Abs. 4 AND auseinanderzusetzen. Dies stellt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Rekurrenten und namentlich der Begründungspflicht dar.

8. Zu prüfen ist, ob durch das vorliegende Verfahren eine Heilung eingetreten ist. Eine solche würde voraussetzen, dass die bisherigen Mängel in der Begründung des Einspracheentscheids im Rahmen der Vernehmlassung der Steuerverwaltung behoben worden wären.

8.1 Dabei ist vorweg festzustellen, dass das Urteil des Bundesgerichts, auf welches die Rekurrenten in der Einsprache wie auch im Rekursschreiben hingewiesen haben (BGE 103 Ia 103), in der Vernehmlassung nach wie vor nicht behandelt wird. Die Erwägung 3b des genannten Urteils (welches in der Sammlung der Leitsätze veröffentlicht wurde) enthält folgende Ausführungen:

"Anders verhält es sich bei einem limitierten Vorkaufsrecht. Ist es im Grundbuch vorgemerkt und daher gegenüber jedem Eigentümer wirksam [...], so kann sich diese dem Grundstück anhaftende Veräusserungsbeschränkung, je nach der Höhe des fixierten Kaufpreises und der Dauer des Vorkaufsrechtes, auf das Preisangebot eines (Dritt-)Käufers ungünstig auswirken. Ein im Grundbuch vorgemerktes limitiertes Vorkaufsrecht hat insoweit, als es einen Wiederverkauf des Grundstückes zum höchstmöglichen Preis erschwert, eine Schmälerung des Verkehrswertes zur Folge".

Vorliegend ist unbestritten, dass das Vorkaufsrecht, welches die Baurechtsparzelle belastet, im Grundbuch eingetragen ist (vgl. Auszug Grudis, pag. 22). Die Steuerverwaltung räumt sogar ein, dass ein Vorkaufsrecht einen Einfluss auf die Preisgestaltung hat (Vernehmlassung S. 3, zweiter Aufzählungspunkt). Die weiteren Ausführungen in der Vernehmlassung schaffen keine

Klarheit, namentlich erschliesst sich nicht, welche besonderen und ausserordentlichen Verhältnisse dennoch ein Abweichen von der bundesgerichtlichen Praxis nahelegen würden. Dass die Ausübung des Vorkaufsrechts optional und daher ungewiss ist, gehört zur Natur jedes Vorkaufsrechts, ebenso, wie der Umstand, dass der Vorkaufspreis in einem Zusammenhang steht mit dem ursprünglichen Kaufpreis. Dass die Gemeinde E._____ einen moderaten Baurechtszins verlangt und eine Politik der Vermeidung der Spekulation verfolgt, dürfte bei allen städtischen Liegenschaften zutreffen und es ist nicht auszuschliessen, dass weitere Gemeinden im Kanton Bern eine ähnliche Bodenpolitik verfolgen. Inwiefern darin besondere und ausserordentliche Verhältnisse liegen sollen, wird nicht begründet. Namentlich fehlt eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Einwand der Rekurrenten, dass gemäss dem Baurechtsvertrag das Vorkaufsrecht zu einem Preis von CHF 343'500.-- ausgeübt werden könne gegenüber einem amtlichen Wert gemäss den angefochtenen Entscheiden von CHF 518'240.--. Es ist offensichtlich, dass diese Angabe zu prüfen ist und dass, falls zutreffend, die unterschiedliche Behandlung nach einer vertieften Auseinandersetzung mit der vorstehend zitierten Erwägung des Bundesgerichts und einer einlässlichen Begründung ruft, wonach man in der Vernehmlassung vergeblich sucht. Darüber hinaus fehlt eine Stellungnahme zu der von den Rekurrenten angestrebten Anwendung von Art. 2 Abs. 4 AND resp. zum Argument der Gleichbehandlung mit denjenigen Grundeigentümern, bei denen der amtliche Wert des Grundstücks auf der Basis dieser Bestimmung festgelegt worden war.

8.2 Die Steuerrekurskommission stellt daher fest, dass auch der Vernehmlassung keine hinreichende Begründung entnommen werden kann, weil sachdienliche Ausführungen zu den zentralen Argumenten des Rekurrenten fehlen. Unter diesen Umständen kann im vorliegenden Verfahren keine Heilung des rechtlichen Gehörs eintreten. Es ist nicht nur für die Rekurrenten, sondern auch für die Steuerrekurskommission weder aus den Einspracheentscheiden noch aus der Vernehmlassung ersichtlich, wieso die Steuerverwaltung nicht der bundesgerichtlichen Praxis folgt. Zu bemerken ist auch, dass der Hinweis der Steuerverwaltung auf die Situation eines Massenverfahrens bei der allgemeinen Neubewertung 2020 nach Auffassung der Steuerrekurskommission keine Gültigkeit im Einspracheverfahren und erst recht nicht im Rekursverfahren hat. Soweit die Steuerverwaltung die grosse Zahl der Einsprachen zum Anlass nimmt, standardisierte Begründungen zu verwenden, steht sie in einem Spannungsfeld mit dem Anspruch auf rechtliches Gehör. Wie bereits dargelegt (E. 4.2), ist die Konsequenz einer Verletzung des rechtlichen Gehörs, welche im Rechtsmittelverfahren nicht geheilt wird, die Zurückweisung der Sache an die Steuerverwaltung, ohne dass die Steuerrekurskommission zur materiellen Berechtigung der Einwände der Rekurrenten Stellung nimmt. Eine Rückweisung ist auch deswegen angezeigt, weil sich aus dem Bundesgerichtsurteil kein Schematismus ergibt, wie die Schmälerung des Verkehrswertes zu berücksichtigen wäre. Vielmehr dürfte ein Quervergleich

mit anderen Grundstücken anzustellen sein, welche ebenfalls mit einem limitierten Vorkaufsrecht belastet sind. Es ist nicht Sache der Steuerrekurskommission, eine derartige erstinstanzliche Bewertung vorzunehmen, was zur Verkürzung des Instanzenwegs führen würde. Die Rekurse sind daher wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs der Rekurrenten gutzuheissen, die angefochtenen Entscheide aufzuheben und die Angelegenheit zwecks Erlass neuer Einspracheentscheide mit einer hinreichenden Begründung insbesondere zu den zwei zentralen Argumenten der Rekurrenten an die Steuerverwaltung zurückzuweisen.

9. Rückweisungsentscheide gelten nach der Regelung des 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).

10. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Rekurrenten keine Verfahrenskosten zu tragen (Art. 200 Abs. 1 StG).

11. Weil die Rekurrenten im vorliegenden Verfahren nicht vertreten und 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 (Verfahren 100 2022 55) wird gutgeheissen, der angefochtene Einspracheentscheid vom 1. Februar 2023 betreffend Neubewertung des Grundstücks E. _____ Gb-bl. Nr. _____-002 aufgehoben und die Angelegenheit zum Erlass eines neuen Einspracheentscheids an die Steuerverwaltung zurückgewiesen.
2. Der Rekurs (Verfahren 100 2022 56) wird gutgeheissen, der angefochtene Einspracheentscheid vom 1. Februar 2023 betreffend Neubewertung des Grundstücks E. _____ Gb-bl. Nr. _____-002 aufgehoben und die Angelegenheit zum Erlass eines neuen Einspracheentscheids an die Steuerverwaltung zurückgewiesen.
3. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

5. **Gegen diese Entscheide 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.

6. Zu eröffnen an:

- A. _____
- B. _____
- Steuerverwaltung des Kantons Bern
- Einwohnergemeinde E. _____

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Die Richterin

Der Gerichtsschreiber

Nanzer

Mion