



100 23 95

Gemeinde: B. _____

ZPV-Nr.: _____

Eröffnung: 22.2.2024 RNA/NZB/cbi

STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN

Sitzung vom 22. Februar 2024

Es wirken mit: die hauptamtliche Richterin Nanzer, die Fachrichter Antenen und Mauerhofer sowie Zbinden als Gerichtsschreiberin

In der Rekursache

von

A. _____

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 B. _____ Gbbl. Nr. _____, _____ in B. _____ (Grundstück) befindet sich im Alleineigentum von A. _____ (Rekurrent). Darauf befindet sich im Wesentlichen ein freistehendes Wohnhaus (Gebäude Nr. _____) und ein separater Schopf (Gebäude Nr. _____). Der amtliche Wert des Grundstücks wurde im Rahmen einer ausserordentlichen Neubewertung nach baulichen Veränderungen im Jahr 2005 von der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Amtliche Bewertung (Steuerverwaltung), auf CHF 531'380.-- bestimmt (vgl. Akten der Steuerverwaltung, pag. 36).

B. Aufgrund der allgemeinen Neubewertung 2020 wurde der amtliche Wert des Grundstücks ab dem Steuerjahr 2020 neu auf insgesamt CHF 836'720.-- festgesetzt. Den neuen amtlichen Wert eröffnete die Steuerverwaltung dem Rekurrenten mittels Verfügung vom 8. September 2020 (pag. 20-25).

C. Hiergegen erhob der Rekurrent am 6. Oktober 2020 Einsprache (pag. 8). Sinngemäss beantragte er, die Anhebung der Verkehrslagenote von 4 auf 7 rückgängig zu machen. Zur Begründung führte er aus, dass hinsichtlich des Zugangs seit Erstellung und Bezug des Wohnhauses 1969 keine Verbesserung erfolgt sei. Der _____weg sei nach wie vor ein Fussweg, der keine zwei Meter breit und mit einem Personenwagen nicht befahrbar sei. Auch Feuerwehr und Ambulanz könnten im Notfall nicht zum Haus gelangen. Sowohl nach oben zum _____weg wie auch hinunter zur _____strasse betrage die Distanz 350 m. Von der _____strasse her sei der _____weg extrem steil und im Winter äusserst schwierig zu begehen. Zudem sei der Weg bis heute zu grossen Teilen ohne Beleuchtung und über die Jahre von der Gemeinde nur auf das Nötigste unterhalten worden. Der _____weg sei ein wichtiger und sehr stark begangener Verbindungsweg vom Dorfzentrum zum _____weg.

D. Die Steuerverwaltung wies die Einsprache mit Einspracheentscheid vom 8. Februar 2023 ab (pag. 1-6). Die Steuerverwaltung begründete dies im Wesentlichen 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 vorgenommenen Benotungen hinsichtlich Wohnlage und Verkehrslage korrekt seien, sie alle Teilaspekte genügend berücksichtigten und die Beurteilungen innerhalb des Ermessensspielraums lägen.

E. Am 7. März 2023 hat der Rekurrent Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (Steuerrekurskommission) erhoben. Er beantragt darin sinngemäss, dass die Verkehrslagenote 4 beizubehalten sei. Er habe den Verkehrslagenotenplan der Gemeinde

B. _____ eingehend studiert. Sein Grundstück liege in der Zone 7. In dieser Zone seien Liegenschaften, bei welchen der öffentliche Zubringer so ausgebaut sei, dass die Liegenschaften mit Autos, Ambulanz und Feuerwehr erreichbar seien, was bei seinem Grundstück nach wie vor nicht der Fall sei. Er sei deshalb nicht einverstanden, dass der Parameter Verkehrslage für sein Grundstück gegenüber früher höher und gleich eingestuft werde wie für erreichbare Liegenschaften. Diese höhere Einstufung führe zu einem um CHF 50'000.-- höheren amtlichen Wert.

F. Am 31. März 2023 hat sich die Steuerverwaltung vernehmen lassen. Sie beantragt die Abweisung des Rekurses unter Kostenfolge. Im Wesentlichen verweist sie auf ihre Verfügung vom 8. September 2020 und ihren Einspracheentscheid vom 8. Februar 2023. Zudem führt sie aus, dass auf dem Satellitenfoto auf dem nördlichen Teil des Grundstücks ein Fahrzeug zu sehen sei.

G. In seiner Stellungnahme vom 20. April 2023 macht der Rekurrent geltend, dass der _____weg nur mit kleinen Spezialfahrzeugen für Kommunal- und Landwirtschaftsbedürfnisse befahrbar sei, nicht aber für übliche Personenwagen, die Feuerwehr oder die Ambulanz. Würden Renovations- oder Sanierungsarbeiten anstehen, müsse für Material- und Baumaschinentransporte bereits ab geringem Umfang ein Helikopter eingesetzt werden. Im Gegensatz zum _____weg seien im Laufe der Zeit viele Zubringer so hergerichtet worden, dass sie von Feuerwehr, Ambulanz und üblichen Personenwagen benützt werden könnten. Bisher sei mit der Benotung 3 [recte: 4] die erschwerte Zugänglichkeit berücksichtigt worden. Mit der neuen Bewertung 7 würden alle Liegenschaften in der entsprechenden Zone gleich bewertet, ungeachtet ihrer Zugänglichkeit. Dies sei eine Ungleichbehandlung. Zur Veranschaulichung hat der Rekurrent Bilder vom _____weg beigebracht.

H. Mit Schreiben vom 19. Juli 2023 wurde den Parteien ein Richterwechsel mitgeteilt.

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. 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.

2. 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).

3. Strittig ist vorliegend der amtliche Wert des Grundstücks B. _____ Gbbl. Nr. _____, gültig ab dem Steuerjahr 2020.

4. 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).

4.1 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. 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.

4.2 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 vorge-

nommen worden sind (Art. 183 Abs. 1 Bst. a StG). Das vorliegend zu beurteilende Grundstück wurde letztmals im Jahr 2005, nach Abschluss von Renovations- und Umbauarbeiten, in Augenschein genommen und ausserordentlich neu bewertet. Dabei wurde immer noch auf die statistischen Grundlagen und Zinssätze der letzten allgemeinen Neubewertung von 1999 abgestützt.

4.3 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" [besucht am 16.2.2024]; fortan: Bewertungsnormen AN20). 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 AN20) 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 AN20), 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 AN20). 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" [besucht am 16.2.2024]).

5. Vorliegend wurde der amtliche Wert des Grundstücks im Rahmen der allgemeinen Neubewertung 2020 mit Verfügung vom 8. September 2020 bzw. Einspracheentscheid vom 8. Februar 2023 neu auf CHF 836'720.-- festgesetzt (pag. 1-6). Zuvor lag der amtliche Wert des Grundstücks bei CHF 531'380.--. Es kann ferner festgestellt werden, dass der Rekurrent die

Berechnungsweise der Steuerverwaltung an sich nicht in Frage stellt und keine (Berechnungs-)Fehler geltend macht, sondern insbesondere aufgrund der neuen Verkehrslagenote die Höhe des amtlichen Werts bestreitet. Der amtliche Wert des vorliegend in Streit stehenden Grundstücks von CHF 836'720.-- ergibt sich aus dem "Grundstückblatt – Eröffnung Amtlicher Wert" vom 8. Februar 2023 (pag. 4) bzw. durch Addition der dort vermerkten Werte (Wohnhaus CHF 821'500.--, Schopf CHF 8'500.--, Zus. Umschwung CHF 6'710.-- und Wald CHF 10.--).

6. Die Steuerverwaltung hat die allgemeine Neubewertung 2020 weitgehend automatisiert umgesetzt. Das Wohnhaus des Rekurrenten umfasst (wie bis anhin) 15.8 Raumeinheiten. Das wirtschaftliche Alter des Wohnhauses ist korrekt von 27 Jahren (Bezugsjahr 1998) auf 49 Jahre (Bezugsjahr 2020, Differenz zum vorherigen Bezugsjahr = 22 Jahre) erhöht worden (dasselbe gilt sinngemäss auch für die übrigen Gebäudeteile). Die Noten des Wohnhauses für die Bauqualität (Note 7), die Komfortstufe (Note 7) sowie die Wohnlage (Note 7) sind unverändert geblieben und geben zu keinen Bemerkungen Anlass (dasselbe gilt sinngemäss auch für die übrigen Gebäudeteile). Ebenfalls zu keinen Bemerkungen Anlass gibt die Gebäudeart des Wohnhauses, welche zu Gunsten des Rekurrenten von der Note 3 auf die Note 2 herabgestuft wurde. Zu diskutieren ist nachfolgend die Verkehrslagenote, welche bei allen Gebäudeteilen von 4 auf 7 erhöht wurde.

6.1 Der Rekurrent bemängelt diese Anpassung der Verkehrslagenote. Er führt insbesondere aus, dass der _____weg für übliche Personenwagen, Ambulanzen und Feuerwehrautos nicht befahrbar sei, da er weniger als zwei Meter breit sei. Zudem sei am Zugang zu seinem Grundstück seit Erstellung und Bezug des Wohnhauses 1969 keine Verbesserung erfolgt.

6.2 Mit der Verkehrslage werden gemäss den Bewertungsnormen AN20 "Zugang, Zufahrt und Bezug zum nächstgelegenen Siedlungs- bzw. Infrastrukturschwerpunkt" beurteilt, wobei letzterer auch ausserhalb der eigenen Gemeinde liegen kann (Bewertungsnormen AN20, S. 13). Die in einer Gemeinde bzw. einem Gemeindekreis vorhandene Infrastruktur und die Anbindung an den privaten und öffentlichen Verkehr wird nicht mit der Verkehrslagenote beurteilt, sondern widerspiegelt sich (zusammen mit anderen Standortfaktoren) im durchschnittlichen Mietzinsniveau der Gemeinde oder des Gemeindekreises, welches im System der amtlichen Bewertung mit der Mietwertkategorie abgebildet wird. B. _____ gehört in die Mietwertkategorie _____ (Vergleichswerte: _____; siehe Tabelle 3.8 der Bewertungsnormen AN20).

6.3 Die Steuerverwaltung ist im Rahmen der Bewertungsnormen AN20 beauftragt worden, die Note für die Verkehrslage pro Gemeinde bzw. Gemeindekreis in einem Plan festzuhalten (Bewertungsnormen AN20, S. 13). Mit der allgemeinen Neubewertung 2020 ist neu in jeder

Gemeinde ein Gebiet mit der maximalen Verkehrslagenote 9 definiert worden (Bewertungsnormen AN20, S. 13), ausgehend von der Überlegung, dass in jeder Gemeinde ein Teilgebiet verkehrsmässig optimal liegt, unabhängig davon, wie die Verkehrslage der Gemeinde insgesamt zu beurteilen ist. Tiefe Verkehrslagenoten finden sich naturgemäss hauptsächlich ausserhalb der Dorfkerne in den ländlichen Teilen des Emmentals, Juras oder Berner Oberlands (siehe Verkehrslagenotenplan AN20, abrufbar unter: <<https://www.agi.dij.be.ch>>, Rubriken "Geportal > Karten > Angebot an Karten > Amtliche Bewertung Verkehrslagenotenplan AN20" [abgerufen am 16.2.2024]).

6.4 Es ist bei jeder Kategorisierung unvermeidlich, dass Grenzen gezogen werden müssen, deren genauer Verlauf letztlich eine Ermessenfrage darstellt. Dementsprechend müssen triftige Gründe vorhanden sein, um vom Verkehrslagenotenplan, der als Teil der Schätzungsnormen verbindlich ist, abzuweichen (Bewertungsnormen AN20, S. 13). In Frage kommen hierfür Merkmale, die nichts mit der eigentlichen Lage des Grundstücks, sondern mit dessen spezifischen Eigenschaften zu tun haben, die nicht zentral beurteilt werden können. Das zu bewertende Grundstück B. _____ Gbbl. Nr. _____ liegt am Rand eines mit der Note 7 eingestuftten Gebiets der Gemeinde B. _____ (wobei anzumerken ist, dass die Zone mit der Note 9 angrenzt). Der Rekurrent macht geltend, dass eine Zufahrt mit einem normalen Fahrzeug nicht möglich sei. Dieser Umstand wird nicht bestritten. Aus den Ausführungen des Rekurrenten geht aber nicht hervor, inwiefern dies an den spezifischen Eigenschaften seines Grundstücks liegt. Zudem ist davon auszugehen, dass einige Anrainer des _____wegs sowie diverse weitere in der Zone 7 gelegenen Grundstücke nicht mit normalen Personenwagen oder Rettungsfahrzeugen erreichbar sind. Dass für gewisse Liegenschaften in der Zone mit der Note 7 etwas Anderes gelten mag, führt nicht zu einer Ungleichbehandlung, da bei einer Kategorisierung unvermeidlich Grenzen gezogen werden müssen. Es liegen damit keine triftigen Gründe vor, die ein Abweichen vom Verkehrslagenotenplan rechtfertigen würden. Die Verkehrslagenote 7 ist daher zu bestätigen.

7. Im Rahmen der allgemeinen Neubewertung 2020 hat sich einzig der Realwertzuschlag beim Wohnhaus zu Gunsten des Rekurrenten ausgewirkt, welcher von 38 % auf 19 % gesunken ist. Die Erhöhung des amtlichen Werts ist indes nicht ausschliesslich auf die erhöhte Note der Verkehrslage zurückzuführen. Auch erhöhend hat sich der gestiegene Mietwert pro Notepunkt und Raumeinheit für das Wohnhaus von CHF _____ auf CHF _____ ausgewirkt. Zudem ist der Kapitalisierungssatz beim Wohnhaus von 6.9 % auf 6.3 % gesunken. Daraus ergibt sich insgesamt der höhere amtliche Wert infolge der amtlichen Neubewertung 2020 von CHF 836'720.--, der indes nicht zu beanstanden ist.

8. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Rekurrent keine konkreten (Berechnungs-)Fehler der Steuerverwaltung bei der Festsetzung des amtlichen Werts im Rahmen der allgemeinen Neubewertung 2020 vorgebracht hat, solche sind denn seitens der Steuerrekurskommission auch nicht festgestellt worden. Wie aufgezeigt, lässt sich die Erhöhung des amtlichen Werts des Grundstücks in nachvollziehbarer Weise erklären und ist auf die Erhöhung der Verkehrslagenote sowie die in den Bewertungsnormen AN20 hinterlegten (neuen) Werte bezüglich Mietwertansätze, Kapitalisierungssätze und Realwertzuschläge zurückzuführen. Mithin widerspiegelt der im Rahmen der allgemeinen Neubewertung 2020 festgesetzte amtliche Wert die Entwicklung des Immobilienmarkts der letzten 20 Jahre bzw. zwischen der vormaligen Bewertungsperiode 1993 bis 1996 und der aktuell geltenden der Jahre 2013 bis 2016. Ferner hat sich das Zinsumfeld in diesem Zeitraum ebenfalls stark verändert. Der Rekurs erweist sich demnach als unbegründet und ist abzuweisen.

9. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Rekurrent kostenpflichtig. Er hat die gesamten 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]). Demnach sind die Verfahrenskosten, welche auf CHF 1'000.-- festgelegt werden, dem Rekurrenten aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

10. Ist der Rekurrent vertreten, so kann bei ganz- oder teilweisem Obsiegen eine Parteientschädigung gesprochen werden. Da der Rekurrent im vorliegenden Fall unterliegt und er auch nicht vertreten ist, werden keine Parteikosten gesprochen (Art. 200 Abs. 4 StG).

Aus diesen Gründen wird erkannt:

1. Der Rekurs betreffend die amtliche Bewertung ab 2020 des Grundstücks B. _____ Gbbl. Nr. _____ wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor der Steuerrekurskommission, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1'000.--, werden dem Rekurrenten 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
 - Einwohnergemeinde B. _____

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Die RichterIn

Die GerichtsschreiberIn

Nanzer

Zbinden