



100 24 141

Gemeinde: C. _____

ZPV-Nr.: _____

Eröffnung: 19.6.2025 JCU/CLE/cbi

STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN

Sitzung vom 17. Juni 2025

Es wirken mit: die hauptamtliche Richterin Cuccarède, die Fachrichter Lüthi und Steiner 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. _____ Nr. 1 _____)

hat die Steuerrekurskommission den Akten entnommen:

A. Das Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 1 _____, ist im Alleineigentum von A. _____ (fortan: Rekurrent). Darauf befindet sich eine denkmalgeschützte historische Stadtvilla (Gebäude Nr. 11 _____). Das Nebengebäude (Nr. 11 _____a/11 _____b) umfasst eine Garage und eine Werkstatt.

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 724'600.-- (Verfügung vom 22.9.2020, Akten Steuerverwaltung, pag. 26). Zuvor hatte der amtliche Wert seit dem Steuerjahr 2014 CHF 547'100.-- betragen (pag. 31).

C. Nachdem der Rekurrent mit Schreiben vom 14. Oktober 2020 (pag. 6) gegen die Verfügung vom 22. September 2020 Einsprache erhoben hatte, führte ein Experte der Steuerverwaltung am 26. Februar 2024 einen Augenschein vor Ort durch. Die dabei gemachten Feststellungen führten zu Anpassungen bei der Raumaufnahme, der Benotung und vor allem beim wirtschaftlichen Alter, welches merklich reduziert worden ist. Im Ergebnis resultierte ein amtlicher Wert von CHF 914'600.--, den die Steuerverwaltung dem Rekurrenten mit Einspracheentscheid vom 13. März 2024 eröffnete.

D. Gegen diesen Einspracheentscheid hat der Rekurrent am 5. April 2024 Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (fortan: Steuerrekurskommission) erhoben. Der Rekurs richtet sich ausdrücklich nur gegen die Bewertung einer im Untergeschoss eingebauten Einzimmerwohnung. Der Rekurrent argumentiert, dass diese Wohnung zum Bewertungsstichtag noch nicht fertiggestellt gewesen sei und daher nicht berücksichtigt werden dürfe. Zudem verfüge die Wohnung nur über kleine Luken anstelle richtiger Fenster und sei daher für eine dauerhafte Benutzung nicht geeignet und könne nicht vermietet werden. Der Rekurrent beantragt, diese Umstände "beim amtlichen Wert (und vor allem beim Mietwert) zu berücksichtigen". Mit Eingabe vom 8. April 2024 hat der Rekurrent Fotos der erwähnten Luken eingereicht. Im Begleitschreiben erwähnt er zudem, dass – anders als von der Steuerverwaltung geltend gemacht – in den vergangenen 25 Jahren keine Fenster ersetzt worden seien.

E. Die Steuerverwaltung hat sich am 17. Mai 2024 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 13. März 2024. Ergänzend führt sie aus, dass die strittige Wohnung gemäss Einwohnerregister bereits am 1. Mai 2020 bezogen worden sei. Eine

Vermietung ist laut Steuerverwaltung möglich, denn die Wohnung verfüge über einen separaten Zugang. Weiter seien die vom Rekurrenten erwähnten Nachteile ausreichend berücksichtigt worden.

F. Der Rekurrent hat mit Schreiben vom 8. Juni 2024 zur Vernehmlassung der Steuerverwaltung Stellung genommen. Er bekräftigt seinen Standpunkt, wonach die Wohnung im Untergeschoss erst im Jahr 2021 fertiggestellt worden sei und daher nicht in die Bewertung einfließen dürfe. Tatsächlich sei die damalige Bewohnerin bereits im Mai 2020 an die E. _____ strasse 11 _____ gezogen, habe jedoch bis zum Abschluss der Umbauarbeiten in seinem Haushalt gewohnt.

Auf weitere Äusserungen der Parteien 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, soweit der amtliche Wert betroffen ist.

1.1 Mit seiner Rekursschrift vom 5. April 2024 beantragt der Rekurrent zusätzlich, den Eigenmietwert herabzusetzen. Obwohl der Eigenmietwert wesentlich von der amtlichen Bewertung abhängt (siehe dazu E. 2.3 hiernach), kann er nicht mittels Rechtsmittel gegen einen neu eröffneten amtlichen Wert, sondern nur im Rahmen der Einkommenssteuerveranlagung angefochten werden (VGE 21194 vom 15.7.2002, in BVR 2003 S. 1 E. 3c). Das dem Einspracheentscheid beigelegte "Mietwertblatt" (pag. 5) dient bloss der Information, worauf auch ausdrücklich hingewiesen wird. Soweit der Rekurrent eine Reduktion des Eigenmietwerts beantragt, ist auf den Rekurs folglich nicht einzutreten.

1.2 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 C. _____ Gbbl. Nr. 1 _____ gültig ab dem Steuerjahr 2020.

2.1 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).

2.2 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.

2.3 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).

3. Die Steuerverwaltung hat die allgemeine Neubewertung 2020 beim hier zu beurteilenden Grundstück zunächst automatisiert umgesetzt. Sie hat die Raumaufnahme und die Noten für die Gebäudeart (4), die Bauqualität (7), die Komfortstufe (7) sowie die Wohnlage (7) unverändert übernommen und das wirtschaftliche Alter um 22 Jahre erhöht (Differenz zwischen bisherigem Bezugsjahr 1998 und neuem Bezugsjahr 2020). Weiter hat die Steuerverwaltung gestützt auf den neu erstellten Verkehrslagennotenplan die Verkehrslage um zwei Punkte höher benotet als bisher (8 statt 6). Anhand dieser Bewertungsfaktoren und mit den aktualisierten Mietwertansätzen und Zinssätzen ist der am 22. September 2020 eröffnete amtliche Wert von CHF 724'600.-- bestimmt worden. Nach der vom Rekurrenten erhobenen Einsprache nahm ein Experte der Steuerverwaltung am 26. Februar 2024 das strittige Grundstück in Augenschein. Dabei stellte er fest, dass seit dem letzten Augenschein vom 2. September 1999 diverse Renovationsarbeiten und Umbauarbeiten vorgenommen worden sind, darunter die hier strittige Umnutzung des Untergeschosses von einem Aufnahmestudio in Wohnraum (vgl. Zusatzprotokoll Z9, pag. 21). Der Experte verfasste ein neues Aufnahmeprotokoll (pag. 19 f.), wobei er die neue Wohnung im Untergeschoss als separaten Objektteil mit 2.8 Raumeinheiten berücksichtigte.

Für die ganze Liegenschaft reduzierte sich die Anzahl Raumeinheiten jedoch von 14.8 auf 14.6. Bei der Hauptwohnung wurden im Einspracheverfahren die Noten für die Bauqualität und die Komfortstufe um je einen Punkt erhöht. Das Gleiche gilt für die Wohnlage (beide Wohnungen). Zudem bestimmte der Experte das wirtschaftliche Alter neu auf 33 Jahre (Hauptwohnung) bzw. 20 Jahre (Untergeschoss; pag. 18). Zuvor hatte das wirtschaftliche Alter des Wohnteils 53 Jahre betragen (pag. 28). Die im Einspracheverfahren vorgenommenen Anpassungen an den Bewertungsfaktoren führten zum hier angefochtenen amtlichen Wert von CHF 914'600.--.

3.1 Zwar verfügt die Steuerrekurskommission 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. Sie beurteilt jedoch hauptsächlich jene Punkte, die zwischen den Parteien umstritten sind. Der vorliegende Rekurs richtet sich ausdrücklich nur gegen die Bewertung des Untergeschosses. Mit allen anderen Einschätzungen erklärt sich der Rekurrent einverstanden (Rekursschrift vom 5.4.2024, letzte Zeile). In der ergänzenden Eingabe vom 8. April 2024 führt der Rekurrent allerdings aus, dass in den letzten 25 Jahren im ganzen Haus keine neuen Fenster eingesetzt worden seien. Der Ersatz von Fenstern beeinflusst das wirtschaftliche Alter. Aus den handschriftlichen Notizen auf pag. 11 ergibt sich, dass der Experte das Alter der Fenster auf durchschnittlich 30 Jahre (bezogen auf das Jahr 2020) geschätzt hat. Dieser Wert ist mit der Angabe des Rekurrenten vereinbar und liegt somit innerhalb des Ermessensspielraums, weshalb sich eine Korrektur erübrigt. Aus den Akten ergeben sich auch sonst keine Anhaltspunkte dafür, dass der Experte der Steuerverwaltung den Sachverhalt unrichtig festgestellt oder dass ihm zustehende Ermessen falsch ausgeübt hätte. Dementsprechend ist im Folgenden ausschliesslich die Bewertung des Untergeschosses zu beurteilen.

3.2 Der Rekurrent beantragt, die neu erstellte 1-Zimmer-Wohnung nicht im amtlichen Wert zu berücksichtigen mit der Begründung, diese sei erst im Jahr 2021 und damit nach dem relevanten Stichtag fertiggestellt worden. Die Steuerverwaltung vertritt demgegenüber die Auffassung, dass die Wohnung bereits im Jahr 2020 vollendet und auch bezogen worden sei. Unbestritten ist, dass der 31. Dezember 2020 der massgebende Stichtag für die vorliegende Bewertung ist (Art. 11____ Abs. 3 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]). Weil sich die Vollendung des Umbaus vor dem Stichtag steuererhöhend auswirken würde, ist die Steuerverwaltung hierfür beweispflichtig (vgl. Zweifel/Hunziker in: Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer [DBG], 4. Aufl., 2022, N. 28 zu Art. 130 DBG, Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Handkommentar zum DBG, 4. Aufl., 2023, N. 77 zu Art. 123 DBG, jeweils mit zahlreichen Hinweisen).

3.3 Für den Standpunkt der Steuerverwaltung spricht, dass sich B._____ (verstorben am 12.12.2021), die Benutzerin der Wohnung, bereits am 1. Mai 2020 an der Adresse E._____strasse 11_____ angemeldet hat. Der Rekurrent führt hierzu aus, dass B._____ ab Mai 2020 bis zur Fertigstellung der 1-Zimmer-Wohnung "anfangs 2021" zunächst in seinem Haushalt gewohnt habe. Aus dem Umstand, dass der Rekurrent B._____ ein unentgeltliches und lebenslanges persönliches Nutzungsrecht an der Werkstatt im Untergeschoss der Garagenbaute Nr. 11_____a eingeräumt hatte (Dienstbarkeitsvertrag vom 31.3.2010, für die Steuerrekurskommission einsehbar im Grundbuchdateninformationssystem GRUDIS), kann geschlossen werden, dass es sich bei der Verstorbenen um eine dem Rekurrenten nahestehende Person gehandelt hat. Daher erscheint es plausibel, dass B._____ bereits vor Fertigstellung der für sie vorgesehenen Wohnung in einen Teil der geräumigen Hauptwohnung an der E._____strasse 11_____ eingezogen ist. Weiter verweist die Steuerverwaltung darauf, dass der Rekurrent beim Augenschein vom 26. Februar 2024 angegeben habe, das Untergeschoss sei im Jahr 2020 in eine Wohnung umgebaut worden (vgl. entsprechende Notiz auf dem Zusatzprotokoll Z1 (pag. 14)). Ob der Umbau tatsächlich noch vor dem 31. Dezember 2020 abgeschlossen worden ist, kann aus diesem Vermerk nicht eindeutig geschlossen werden. Damit misslingt der Steuerverwaltung der ihr obliegende Nachweis, dass die Wohnung vor dem 31. Dezember 2020 fertiggestellt worden ist.

3.4 Dieses Zwischenergebnis bedeutet jedoch nicht, dass das Untergeschoss in der Bewertung ab 2020 überhaupt nicht zu berücksichtigen wäre. Für Bauten, die am Stichtag noch nicht vollendet sind, bestimmt sich der amtliche Wert nach dem Bestand und Umfang am Stichtag (Bewertungsnormen, Ziff. 1.4). Der erwähnte Eintrag im Zusatzprotokoll Z1 sowie die unbestimmte Äusserung des Rekurrenten, wonach B._____ die Wohnung "anfangs 2021" bezogen habe, sprechen dafür, dass der Umbau per Stichtag weitgehend vollendet gewesen ist. Deshalb rechtfertigt es sich nach Ansicht der Steuerrekurskommission den auf die Wohnung entfallenden amtlichen Wert um 20 % zu vermindern. Diese Reduktion gilt nur für das Steuerjahr 2020. Ab dem Steuerjahr 2021 wird die Steuerverwaltung ohnehin einen neuen amtlichen Wert verfügen, weil die Umbauarbeiten an der Wohnung ab diesem Zeitpunkt beendet gewesen sind und die bis anhin wertmindernd berücksichtigte persönliche Dienstbarkeit zugunsten von B._____ mit ihrem Tod am 12. Dezember 2021 erloschen ist.

3.5 Der Experte der Steuerverwaltung hat beim Augenschein vom 26. Februar 2024 der fraglichen Wohnung insgesamt 2.8 RE zugeordnet. Den vom Rekurrenten geltend gemachten kleinen Fenstern hat der Experte Rechnung getragen, indem er die den jeweiligen Räumen zugewiesenen RE entsprechend herabgesetzt hat. So hat er den Vorraum mit einer Fläche von 11.3 m² mit 0.4 RE und das Zimmer mit einer Fläche von 26.0 m² mit 0.9 RE aufgeführt.

Gemäss der Tabelle 3.1 der Bewertungsnormen sind für solche Räume im Normalfall 0.8 RE bzw. 1.3 RE vorgesehen. Auch die Küche mit Essplatz ist mit 1.0 RE anstatt wie üblich mit 1.2 RE berücksichtigt worden. Insgesamt ist die Wohnung um 1.0 RE geringer bewertet worden, womit die kleinen Fenster bei der Wohnlagennote (Teilnoten für die Aussicht und die Besonnung) nicht zusätzlich berücksichtigt werden können.

3.6 Wie in E. 3.4 hiavor festgehalten, ist dem noch unvollendeten Zustand der Wohnung per 31. Dezember 2020 durch eine 20-prozentige Reduktion der Raumeinheiten Rechnung zu tragen. Vorliegend werden daher nur 2.2 RE anstatt 2.8 RE berücksichtigt. Damit beträgt der amtliche Wert des Grundstücks neu CHF 877'200.-- (Details siehe Anhang). Folglich ist der Rekurs teilweise gutzuheissen.

4. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Rekurrent einen Teil der Verfahrenskosten zu tragen (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 beantragt, die Wohnung im Untergeschoss überhaupt nicht in der Bewertung per 31. Dezember 2020 zu berücksichtigen. Dementsprechend obsiegt er zu 20 %. Die Verfahrenskosten werden pauschal auf CHF 1'000.-- festgelegt und dem Rekurrenten zu 80 % auferlegt, ausmachend CHF 800.--. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 1'500.-- verrechnet.

Weil der Rekurrent im vorliegenden Verfahren nicht vertreten ist und weil 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 C. _____ Gbbl. Nr. 1 _____ wird auf CHF 877'200.-- festgesetzt, gültig ab Steuerjahr 2020. Soweit weitergehend, wird auf den Rekurs nicht eingetreten.
2. Die Kosten des Verfahrens vor der Steuerrekurskommission, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1'000.--, werden dem Rekurrenten anteilmässig im Betrag von CHF 800.-- 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 C. _____

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Die RichterIn

Der Gerichtsschreiber

Cuccarède

Leumann

Anhang

Zusammenzug

Amtlicher Wert Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 1 _____, ab Steuerjahr 2020:

	Obj. Nr.	Geb. Nr.	AN 2020	Einsprache- entscheid	Entscheid StRK
Wohnhaus	1	11 _____	724'600	914'600	877'200
Platz Umschwung	3		0	0	0
Nutzung Garage/Werkstatt	4		0	0	0
Total			724'600	914'600	877'200

Details Wohnhaus (Mietwertkategorie 13)

Benotung	EG-2.OG	Garage	UG
Gebäudeart	4	1	4
Bauqualität	8	7	7
Komfortstufe	8	6	6
Wohnlage	8	7	8
Verkehrslage	8	8	8
Notenendtotal	36	29	33

Wirtschaftliches Alter	33	62	20
Bezugsjahr	2020	2020	2020

Berechnung

Mietwert-Code	00	49	00
MW pro Notenpunkt und Einheit	62.70	1.60	68.50
MW pro Einheit	2'257	46	2'261
Anzahl Einheiten (RE od. m²)	11.8	15	2.2
Protokollmietwert	26'635	696	4'973
Kapitalisierungssatz	5.7%	6.5%	5.5%
Ertragswert	467'280	10'708	90'420
Realwert-Zuschlag	56.0%	1.0%	52.0%
Amtl. Wert pro Objektteil	728'957	10'815	137'438
Amtlicher Wert gerundet	877'200		