



100 24 373

100 24 374

100 24 375

100 24 376

100 24 377

Gemeinde: B. _____

ZPV-Nr.: _____

Eröffnung: 18.9.2025 JCU/CLE/cbi

STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN

Sitzung vom 16. September 2025

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

In der Rekursache

von

A. _____

gegen

Steuerverwaltung des Kantons Bern, Brünnenstrasse 66, Postfach, 3001 Bern

betreffend die amtliche Bewertung ab 2021 (Grundstücke B. _____ Gbbl. Nrn. 1-1 bis 1-5)

hat die Steuerrekurskommission den Akten entnommen:

A. Das Grundstück B. _____ Gbbl. Nr. 1, liegt unmittelbar an der Gemeindegrenze zu C. _____. Darauf befinden sich ein Gebäude mit fünf Wohnungen (Gebäude Nr. 2____) und eine freistehende Doppelgarage (Nr. 2____a). Im Jahr 2021 liess A. _____ (fortan: Rekurrentin), die damalige Eigentümerin, das Wohnhaus in Stockwerkeinheiten unterteilen. Bis zum Jahr 2024 veräusserte die Rekurrentin sämtliche Stockwerkeinheiten an verschiedene Nachkommen, behielt sich jedoch die Nutzniessung daran vor. Gemäss Angaben der Rekurrentin sind alle Wohnungen an Dritte vermietet.

B. Aufgrund der neu begründeten Stockwerkeinheiten nahm die Steuerverwaltung, Abteilung Amtliche Bewertung (fortan: Steuerverwaltung), eine ausserordentliche Neubewertung mit Wirkung ab Steuerjahr 2021 vor. Mit Verfügungen vom 20. März 2023 bestimmte sie den amtlichen Wert der hier relevanten Eigentumswohnungen Nrn. 1-1 bis 1-5 (1-6 bis 1-8 betreffen Keller und Garagen) auf insgesamt CHF 1'586'020.--. Die dagegen erhobene Einsprache vom 11. April 2023 (Akten Steuerverwaltung betreffend Stockwerkeinheit Nr. 1-1, pag. 5-10 [falls nicht anders vermerkt, beziehen sich die Aktenverweise auf dieses Dossier]) wurde von der Steuerverwaltung mit Einspracheentscheiden vom 18. September 2024 teilweise gutgeheissen und der amtliche Wert insgesamt auf CHF 1'508'720.-- reduziert. Die Korrekturen zu Gunsten der Rekurrentin betrafen ausschliesslich die Anzahl Raumeinheiten (RE):

StWE	Wohnung	Verfügung		Einspracheentscheid	
		RE	Amtl. Wert	RE	Amtl. Wert
1-1	3.5 Zi. EG	7.4	320'370	7.0	303'170
1-2	4.5 Zi. EG	8.2	355'480	7.9	342'580
1-3	4.5 Zi. OG	8.8	381'640	8.3	360'140
1-4	3.5 Zi. OG	8.0	346'680	7.5	325'180
1-5	Studio DG	4.2	181'850	4.1	177'650
	Total	36.6	1'586'020	34.8	1'508'720

C. Gegen die Einspracheentscheide vom 18. September 2024 hat die Rekurrentin mit Eingabe vom 14. Oktober 2024 Rekurs an die Steuerrekurskommission des Kantons Bern (fortan: Steuerrekurskommission) erhoben. Wie bereits im Einspracheverfahren beantragt sie, die Gebäudeartnote der Stockwerkeinheiten von 2 auf 1 zu reduzieren, woraus insgesamt ein amtlicher Wert von CHF 1'262'320.-- resultieren würde. Zur Begründung bringt die Rekurrentin im Wesentlichen vor, dass der amtliche Wert des damals noch nicht in Stockwerkeinheiten unterteilten Wohnhauses mit der allgemeinen Neubewertung 2020 auf CHF 1'378'500.-- festgesetzt worden sei. Die per 2021 von der Steuerverwaltung verfügte erneute Erhöhung um CHF 260'152.-- (Details zur Berechnung in FN 2 der Rekursschrift) basiere nicht auf tatsächlichen Veränderungen des Miet- oder Realwerts, sondern einzig auf der Erhöhung der Gebäude-

artnote von 1 auf 2. Dass die Steuerverwaltung Wohnungen im Stockwerkeigentum immer mindestens mit der Gebäudeartnote 2 bewerte, verstosse gegen Bestimmungen der Bundesverfassung und des kantonalen Steuergesetzes. Zudem hätte sich die Steuerverwaltung bei der hier zu beurteilenden ausserordentlichen Neubewertung gar nicht auf die Nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen abstützen dürfen, weil diese ausschliesslich für die allgemeine Neubewertung 2020 erstellt worden seien. In verfahrensrechtlicher Hinsicht wirft die Rekurrentin der Steuerverwaltung vor, durch eine ungenügende Begründung der Einspracheentscheide ihr rechtliches Gehör verletzt zu haben.

D. Die Steuerverwaltung hat sich am 29. November 2024 vernehmen lassen. Sie beantragt die Abweisung des Rekurses und verweist zur Begründung hauptsächlich auf die Verfügungen vom 20. März 2023 und die Einspracheentscheide vom 18. September 2024. Den Vorwurf, letztere ungenügend begründet zu haben, weist die Steuerverwaltung zurück.

E. Am 22. Dezember 2024 hat die Rekurrentin zur Vernehmlassung der Steuerverwaltung Stellung genommen und an ihren Standpunkten festgehalten.

F. Die Steuerrekurskommission hat das Verfahren am 18. Februar 2025 sistiert, weil ein vergleichbarer Fall vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern (fortan: Verwaltungsgericht) hängig gewesen ist. Nachdem das verwaltungsgerichtliche Urteil 100 2024 17 vom 23. April 2025 [fortan: VGE 2024/17] in Rechtskraft erwachsen ist, hat die Steuerrekurskommission am 17. Juni 2025 die Sistierung aufgehoben und der Rekurrentin Gelegenheit gegeben, allfällige Ergänzungen zu den bisherigen Eingaben einzureichen. Davon hat die Rekurrentin mit Schreiben vom 6. Juli 2025 Gebrauch gemacht. Sie bezeichnet das verwaltungsgerichtliche Urteil darin als nicht überzeugend und hält am Rekurs und dessen Begründung fest. Die Steuerverwaltung hat demgegenüber am 29. Juli 2025 erklärt, dass das Verwaltungsgericht die wesentlichen von den Rekurrenten ins Feld geführten Punkte abschliessend geklärt habe.

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. Die Rekurrentin ist im vorinstanzlichen Verfahren mit ihren Anträgen nicht durchge-

drungen. Sie 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.

1.1 Weil die angefochtenen Einspracheentscheide vom 18. September 2024 fünf verschiedene Grundstücke betreffen, sind von der Steuerrekurskommission fünf Verfahren eröffnet worden (Nrn. 100 2024 373-377). Da sich in allen Verfahren die gleichen Sach- und Rechtsfragen stellen, und diese untrennbar zusammenhängen, werden sie nach Art. 17 Abs. 1 VRPG vereinigt und in einem einzigen Entscheid abgehandelt.

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 die Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1] und VGE 100 2010 191 vom 9.5.2011, nicht publiziert).

2. Strittig ist vorliegend der amtliche Wert der Grundstücke B. _____ Gbbl. Nrn. 1-1 bis 1-5, gültig ab dem Steuerjahr 2021.

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 wurde durch eine ausserordentliche Neubewertung nach Art. 183 Abs. 1 StG ausgelöst, weil die Rekurrentin das Grundstück Nr. 1 am 15. Dezember 2021 (Datum Grundbucheintrag) in Stockwerkeinheiten aufgeteilt hatte. Davon zu unterscheiden ist die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke im Kanton Bern, 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]). Mit der allgemeinen Neubewertung 2020 wurde die Veränderung der Grundstückspreise seit der letzten allgemeinen Neubewertung von 1999 berücksichtigt. Die allgemeine Neubewertung 2020 betraf sämtliche nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke im Kanton Bern. Im vorliegenden Fall hatte sie eine Erhöhung des amtlichen Wertes des (noch nicht in Stockwerkeinheiten unterteilten) Grundstücks Nr. 1 von CHF 1'092'800.-- auf CHF 1'424'900.-- zur Folge (Verfügungen vom 17.9.2018 und 15.7.2020, pag. 64 und 62).

3. Die Rekurrentin macht vor der Steuerrekurskommission ausschliesslich geltend, dass die Steuerverwaltung im Rahmen der ausserordentlichen Neubewertung zu Unrecht die Note für die Gebäudeart von 1 auf 2 erhöht habe.

3.1 Die von der kantonalen Schatzungskommission erstellten Nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen vom 10. Oktober 2018 (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) sehen in Ziff. 2.2.4 vor, dass Wohnhäuser mit vier und mehr Wohnungen die Gebäudeartnote 1 aufweisen. Davon ausgenommen sind Wohnungen im Stockwerkeigentum, die mindestens mit der Gebäudeartnote 2 zu bewerten sind. Die Gebäudeartnote beeinflusst nicht bloss das Notentotal (gemeinsam mit den Noten für die Bauqualität, die Komfortstufe sowie für die Wohn- und Verkehrslage), sondern auch den Kapitalisierungssatz und v.a. den Realwertzuschlag (siehe Tabelle 3.3 der Bewertungsnormen). Wie unter Bst. C bereits erwähnt, würde sich der amtliche Wert der strittigen Stockwerkeinheiten mit der Gebäudeartnote 1 gegenüber den Einspracheentscheiden gesamthaft um CHF 262'320.-- (16 %) reduzieren.

3.2 Die Steuerrekurskommission hat in dem auch von der Rekurrentin genannten Entscheid 100 2023 40 vom 13. Dezember 2023 (seit 28.4.2025 nicht mehr publiziert) festgehalten, dass in besonderen Ausnahmefällen auch Wohnungen im Stockwerkeigentum die Gebäudeartnote 1 aufweisen könnten. Die in jenem Fall zu beurteilenden Objekte wichen nach Auffassung der Steuerrekurskommission deutlich von dem Standard ab, den potenzielle Käufer bei einer Eigentumswohnung in der Gemeinde D._____ (touristisch attraktive Gemeinde) erwarten würden, weshalb die Gebäudeartnote 1 gerechtfertigt sei. Dagegen ist die Steuerverwaltung ans Verwaltungsgericht gelangt, das die Beschwerde mit VGE 2024/17 vom 23. April 2025 gutgeheissen hat. Das Verwaltungsgericht begründet sein Urteil zunächst damit, dass umfangreiche Auswertungen gezeigt hätten, dass sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen hauptsächlich am Realwert orientiere, während bei Mehrfamilienhäusern der Ertragswert im Vordergrund stehe. Aus diesem Grund sei es gerechtfertigt, bei Stockwerkeinheiten mittels der Gebäudeartnote 2 einen grösseren Realwertzuschlag anzuwenden (E. 4.2). In E. 4.3 führt das Verwaltungsgericht sodann aus, dass es keine Rolle spiele, wenn die fraglichen Stockwerkeinheiten nicht von der Eigentümerschaft selbst bewohnt, sondern an Dritte vermietet würden. Schliesslich sei die Vorgabe der Bewertungsnormen, welche die Gebäudeartnote 1 für Eigentumswohnungen ausschliesst, auch unter dem Aspekt der Rechtsgleichheit und des allgemeinen Gleichbehandlungsgebots gerechtfertigt (E. 4.4). Ergänzend hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass selbst die von der Steuerrekurskommission festgestellten besonderen Umstände kein Abweichen von der in den Bewertungsnormen enthaltenen Regelung zuliessen (E. 5 ff.).

3.3 In ihrer Eingabe vom 6. Juli 2025 kritisiert die Rekurrentin den Entscheid des Verwaltungsgerichts in mehrfacher Hinsicht. So verletzen die Bewertungsnormen das Legalitätsprinzip, weil die Bestimmung, wonach Eigentumswohnungen mindestens die Gebäudeartnote 2 aufweisen, auf Gesetzesstufe geregelt sein müsste. Weiter seien die Ausführungen des Verwaltungsgerichts in Bezug auf die rechtliche Verselbständigung von Stockwerkeinheiten irrelevant. Dies deshalb, weil auch "gewöhnliche" Miteigentumsanteile (ohne Sonderrechte) eigene Grundstücke darstellten und unabhängig voneinander gehandelt werden könnten. In solchen Fällen würde ein Gebäude mit mindestens vier Wohnungen jedoch mit der Gebäudeartnote 1 bewertet, was eine offensichtliche Ungleichbehandlung darstelle. Angesichts dessen, dass das Verwaltungsgericht in VGE 2024/17 die Anwendbarkeit der Bewertungsnormen bejaht und die Regelung betreffend Gebäudeartnoten bei Eigentumswohnungen selbst in einer besonderen Ausnahmesituation als gerechtfertigt bezeichnet hat, erübrigen sich vorliegend weitere Ausführungen hierzu.

4. Somit ist im Folgenden einzig auf Argumente der Rekurrentin einzugehen, die in VGE 2014/17 nicht behandelt worden sind.

4.1 Die Rekurrentin macht in Ziff. 2.3 der Rekurschrift geltend, dass in Art. 54 StG geregelt sei, wie der Ertrags- und der Realwert zu ermitteln sind. Weil sich durch die Begründung von Stockwerkeigentum weder am Ertrags- noch am Realwert etwas geändert habe, hätte die Steuerverwaltung im Rahmen der ausserordentlichen Neubewertung keine Änderungen an der Benotung vornehmen dürfen. Vorab ist der gesamtschweizerisch geltende Grundsatz zu beachten, dass das steuerbare Vermögen anhand des Verkehrswerts zu bewerten ist, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann (Art. 14 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [Steuerharmonisierungsgesetz, StHG; SR 642.14]). Das kantonale Steuergesetz hält betreffend die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke fest, dass diese "aufgrund des Verkehrswerts unter Berücksichtigung von Ertrags- und Realwert" zu bewerten sind (Art. 56 Abs. 1 Bst. d StG). Der von der Rekurrentin erwähnte Art. 54 StG enthält lediglich Definitionen der Begriffe "Verkehrswert", "Realwert" und "Ertragswert", entgegen den Ausführungen der Rekurrentin jedoch keine Anleitung zu deren Ermittlung. In der langjährigen Bewertungspraxis werden diese gesetzlichen Rahmenbedingungen so umgesetzt, dass die Bewertung entweder ausgehend vom Ertragswert (hauptsächlich Wohn- und Geschäftsliegenschaften, Ziff. 2.2.1 der Bewertungsnormen) oder ausgehend vom Realwert (u.a. Industriegebäude und Objekte im Eigentum öffentlich-rechtlicher Körperschaften, Ziff. 2.3.1 der Bewertungsnormen) erfolgt. Im ersten Fall wird dem Realwert mittels eines Realwertzuschlags Rechnung getragen, im zweiten Fall wird der Ertragswert durch einen Ertragswertabzug berücksichtigt (Ziff. 2.1 der Bewertungsnormen). Aufgrund dieser Sys-

tematik läuft die Argumentation der Rekurrentin, dass sich durch die Begründung des Stockwerkeigentums weder am Ertrags- noch am Realwert etwas geändert habe, ins Leere. Wie das Verwaltungsgericht explizit ausgeführt hat, richtet sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen hauptsächlich nach dem Realwert, weshalb sich der im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern höhere Realwertzuschlag rechtfertigt (VGE 2024/17, E. 4.2).

4.2 Weiter macht die Rekurrentin in Ziff. 2.3 der Rekursschrift mit Verweis auf eine Kommentartabelle (Annik Bärtschi in: Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Band 2, Artikel 126 bis 293, 2011, N. 3 zu Art. 183 StG) geltend, dass aufgrund der Rechtsbeständigkeit eines einmal bestimmten amtlichen Werts im Rahmen einer ausserordentlichen Neubewertung nur diejenigen Bewertungsfaktoren angepasst werden dürften, die durch die (baulichen) Veränderungen beeinflusst worden sind. Weil durch die Begründung von Stockwerkeinheiten keine Bewertungsfaktoren beeinflusst würden, sei die Anpassung der Gebäudeartnote unzulässig. Eine ausserordentliche Neubewertung wird nicht nur bei baulichen Veränderungen vorgenommen (Art. 183 Abs. 1 Bst. a StG), sondern u.a. auch bei Änderungen im Bestand von Grundstücken (Bst. b). Weil durch die Begründung von Stockwerkeigentum neue Grundstücke entstehen, die amtlich zu bewerten sind, ist eine ausserordentliche Neubewertung erforderlich (vgl. Annik Bärtschi, a.a.O., N. 15 zu Art. 183 StG). Dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gemäss den Bewertungsnormen einen Einfluss auf die Gebäudeartnote (und damit auf einen Bewertungsfaktor) hat, ist bereits ausgeführt worden. Dementsprechend war die Steuerverwaltung berechtigt, eine ausserordentliche Neubewertung durchzuführen und in diesem Rahmen die Gebäudeartnote anzupassen.

4.3 Schliesslich argumentiert die Rekurrentin in Ziff. 2.4 der Rekursschrift, dass die Bewertungsnormen bei ausserordentlichen Bewertungen mangels entsprechender Kompetenzdelegation im Gesetz gar nicht angewendet werden dürften. Gemäss Art. 182 Abs. 1 StG ordnet der Grosse Rat durch Dekret eine allgemeine Neubewertung der Grundstücke und Wasserkräfte an, wenn sich seit der letzten allgemeinen Neubewertung die Verkehrs- oder Ertragswerte erheblich verändert haben. Im nachfolgenden Art. 183 StG, der die ausserordentliche Neubewertung regelt, fehlt eine entsprechende Kompetenzdelegation an den Grossen Rat. Dennoch ist in Art. 3 AND festgehalten, dass die von der kantonalen Schatzungskommission zu erstellenden Bewertungsnormen bis zur nächsten allgemeinen Neubewertung auch für ausserordentliche Neubewertungen gelten. Diese Dekretsnorm stellt keine Kompetenzüberschreitung durch den Grossen Rat dar. Vielmehr ist in Art. 3 AND nur festgehalten worden, was sich ohne weiteres bereits aus der Systematik des Steuergesetzes ergibt: Mit einer allgemeinen Neubewertung nach Art. 182 StG wird periodisch der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt Rechnung getragen. Von einer allgemeinen Neubewertung sind folglich sämtliche nichtlandwirtschaftlichen

Grundstücke im Kanton betroffen. Art. 183 StG regelt demgegenüber die Voraussetzungen, unter denen im Einzelfall die Bewertung angepasst werden muss. Dabei geht es immer nur um Änderungen an einzelnen Bewertungsfaktoren, sprich Raumaufnahme, Benotung oder wirtschaftliches Alter. Der sich aus diesen Anpassungen ergebende neue amtliche Wert basiert notwendigerweise auf den jeweils geltenden Mietwertansätzen, Kapitalisierungssätzen und Realwertzuschlägen gemäss den letzten von der Kantonalen Schatzungskommission verabschiedeten Bewertungsnormen. Die Nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen vom 10. Oktober 2018 sind daher auch auf sämtliche ausserordentlichen Neubewertungen seit dem 1. Januar 2020 anwendbar (vgl. Art. 6 AND).

4.4 Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass sich aus den vorliegenden Akten keine besonderen Umstände ergeben, die ein Abweichen von den Bewertungsnormen rechtfertigen könnten, selbst wenn eine Ausnahme (entgegen VGE 2024/17) grundsätzlich infrage kommen würde. Die Rekurrentin macht insbesondere nicht geltend, dass die angefochtenen amtlichen Werte über dem Verkehrswert liegen würden, der gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung die obere Grenze des amtlichen Werts bildet (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).

4.5 Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass die Steuerverwaltung bei der ausserordentlichen Neubewertung per 2021 die Gebäudeart der strittigen Stockwerkeinheiten zu Recht mit der Note 2 bewertet hat. Folglich ist der Rekurs abzuweisen.

5. Nebst den hiavor behandelten materiellen Gesichtspunkten wirft die Rekurrentin der Steuerverwaltung vor, dass sie die Einspracheentscheide mangelhaft begründet habe. Sie sei nicht auf die rechtlichen Vorbringen in der Einsprache eingegangen und habe sich namentlich mit keinem Wort zu folgenden Aspekten geäussert: (1) Rechtfertigung der Mindestnote 2 für die Gebäudeart bei Eigentumswohnungen trotz unverändertem Ertrags- und Realwert, (2) Rechtfertigung, wieso diese Mindestnote nicht auch für andere Objekte als Wohnungen gilt und (3) fehlende gesetzliche Delegation an den Grossen Rat betreffend ausserordentliche Neubewertungen. Der in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101) garantierte Anspruch auf rechtliches Gehör verpflichtet die verfügende Behörde u.a. dazu, ihren Entscheid zu begründen (Michel Daum in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl., 2020, N. 6 zu Art. 52; vgl. Art. 193 Abs. 3 StG). Das Recht auf Begründung bedeutet 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 (Michel Daum, a.a.O., N. 7 zu Art. 52 VRPG). Vorliegend trifft es zwar zu, dass sich die Steuerverwaltung in den Einspracheentscheiden vom 18. September 2024 nicht zu den drei von der Rekurrentin erwähnten Punkten geäußert hat. Aus deren Begründung ergibt sich jedoch, dass sich die Steuerverwaltung zum einen auf die geltenden Bewertungsnormen stützt und zum anderen die Auffassung der Rekurrentin betreffend der angeblich nicht vorhandenen Anwendbarkeit ablehnt. Der Rekurrentin hat bewusst sein müssen, dass die vom Verwaltungsgericht als Verwaltungsverordnung eingestuftten Bewertungsnormen für die Steuerverwaltung verbindlich sind (VGE 2024/17, E. 2.4) und sie deren Anwendbarkeit nur durch eine gerichtliche Instanz überprüfen lassen kann. Folglich ist die Rekurrentin in der Lage gewesen, die Einspracheentscheide sachgerecht anzufechten, weshalb die Steuerverwaltung das rechtliche Gehör der Rekurrentin nicht verletzt hat.

6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Rekurrentin kostenpflichtig. Sie hat die gesamten 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]). Weil die Steuerverwaltung das rechtliche Gehör der Rekurrentin nicht verletzt hat, fällt eine von der Rekurrentin für den Fall des Unterliegens beantragte abweichende Kostenregelung nach Art. 200 Abs. 3 StG ausser Betracht. Die Verfahrenskosten werden auf insgesamt CHF 1'000.--, (je CHF 200.-- pro Grundstück) bestimmt und mit den geleisteten Vorschüssen von insgesamt CHF 1'500.-- (je CHF 300.-- pro Grundstück) verrechnet.

Da die Rekurrentin im vorliegenden Fall unterliegt, werden keine Parteikosten gesprochen (Art. 200 Abs. 4 StG).

Aus diesen Gründen wird erkannt:

1. Der Rekurs betreffend die amtliche Bewertung des Grundstücks B._____ Gbbl. Nr. 1-1, gültig ab Steuerjahr 2021, wird abgewiesen.
2. Der Rekurs betreffend die amtliche Bewertung des Grundstücks B._____ Gbbl. Nr. 1-2, gültig ab Steuerjahr 2021, wird abgewiesen.
3. Der Rekurs betreffend die amtliche Bewertung des Grundstücks B._____ Gbbl. Nr. 1-3, gültig ab Steuerjahr 2021, wird abgewiesen.
4. Der Rekurs betreffend die amtliche Bewertung des Grundstücks B._____ Gbbl. Nr. 1-4, gültig ab Steuerjahr 2021, wird abgewiesen.

5. Der Rekurs betreffend die amtliche Bewertung des Grundstücks B._____ Gbbl. Nr. 1-5, gültig ab Steuerjahr 2021, wird abgewiesen.
6. Die Kosten für das Verfahren vor der Steuerrekurskommission, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von insgesamt CHF 1'000.-- (CHF 200.-- pro Grundstück), werden der Rekurrentin zur Bezahlung auferlegt.
7. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
8. **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.
9. Zu eröffnen an:
- A. _____
 - Steuerverwaltung des Kantons Bern
 - Gemeinde B. _____

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Die RichterIn

Der Gerichtsschreiber

Cuccarède

Leumann