



100 24 430

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.** \_\_\_\_\_

vertreten durch

**B.** \_\_\_\_\_ **AG**

gegen

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

betreffend die amtliche Bewertung ab 2020 (Grundstück C. \_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_,  
zweiter Rechtsgang)

**hat die Steuerrekurskommission den Akten entnommen:**

**A.** Das Grundstück C. \_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_, liegt im Ort D. \_\_\_\_\_ (Gemeinde C. \_\_\_\_\_) in der Landwirtschaftszone. Es umfasst gemäss Grundbuch insgesamt 2'747 m<sup>2</sup>, wovon 2'208 m<sup>2</sup> auf "Acker, Wiese, Weide" entfallen. Das einzige Gebäude auf dem Grundstück ist ein freistehendes Einfamilienhaus. A. \_\_\_\_\_ (fortan: Rekurrentin) ist seit dem Jahr 2005 Alleineigentümerin des Grundstücks.

**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 760'490.-- (Einspracheentscheid vom 2.8.2023, Akten Steuerverwaltung, pag. 32). Zuvor hatte der amtliche Wert seit dem Steuerjahr 2014 CHF 315'790.-- betragen (Verfügung vom 27.10.2014, pag. 49). Der von der Rekurrentin gegen den Einspracheentscheid erhobene Rekurs vom 28. August 2023 wurde von der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (fortan: Steuerrekurskommission) mit Entscheid Nr. 100 2023 334 vom 20. Februar 2024 (nicht publiziert) gutgeheissen und die Sache zur Neufestsetzung des amtlichen Werts im Sinn der Erwägungen an die Steuerverwaltung zurückgewiesen. Die Steuerrekurskommission begründete diesen Entscheid damit, dass der Weiler D. \_\_\_\_\_ sehr abgelegen sei. Selbst mit tiefen Noten würde aufgrund der Zugehörigkeit zur Gemeinde C. \_\_\_\_\_, welche ~~die höchsten-  
hohe~~ Mietwertansätze ~~im Kanton~~ aufweise, ein zu hoher amtlicher Wert resultieren. Die Steuerrekurskommission war der Auffassung, dass in dieser Konstellation ein individueller Abzug vorgenommen werden müsse, dessen Höhe durch die Steuerverwaltung zu bestimmen sei.

**C.** Daraufhin eröffnete die Steuerverwaltung am 6. November 2024 einen neuen Einspracheentscheid (pag. 1-4). Sie reduzierte den amtlichen Wert des Grundstücks Nr. 1 \_\_\_\_\_ auf CHF 541'190.--. Im Vergleich zum ersten Einspracheentscheid vom 2. August 2023 reduzierte die Steuerverwaltung die Gebäudeartnote von 4 auf 3 und erhöhte die Wohnlagenote von 3 auf 7. Auf den daraus resultierenden amtlichen Werten von CHF 766'649.-- (Wohnhaus) bzw. CHF 5'899.-- (Parkplatz) nahm die Steuerverwaltung einen Abzug von 30 % vor, woraus sich abgerundete neue amtliche Werte von CHF 536'600.-- und CHF 4'100.-- ergaben. Zuzüglich des unverändert gebliebenen Werts von CHF 490.-- für "Acker, Wiese, Weide" resultierte somit ein neuer amtlicher Wert von CHF 541'190.--.

**D.** Gegen den Einspracheentscheid hat die Rekurrentin, vertreten durch die B. \_\_\_\_\_ AG (fortan: Vertreterin) mit Eingabe vom 2. Dezember 2024 Rekurs bei der Steuerrekurskommission erhoben. Beantragt wird, den amtlichen Wert neu festzusetzen oder eventualiter die Sache zur Beurteilung an die Steuerverwaltung zurückzuweisen. Zur Begründung führt die Vertreterin aus, dass ein gleich bewertetes Grundstück in der benachbarten Gemeinde E. \_\_\_\_\_ nur einen

amtlichen Wert von CHF 228'300.-- aufweisen würde. Der von der Steuerverwaltung gewählte individuelle Abzug sei somit ungenügend und müsse mindestens 50 % betragen.

**E.** Die Steuerverwaltung hat sich am 23. Januar 2025 vernehmen lassen. Sie beantragt, den Rekurs abzuweisen. Die Steuerverwaltung erklärt, dass der von ihr gewährte Abzug von 30 % auf zwei Vergleichswerten basiere. Zudem habe die Steuerverwaltung nach dem Entscheid der Steuerrekurskommission vom 20. Februar 2024 bereits bei einigen weiteren Grundstücken in D. \_\_\_\_\_ den amtlichen Wert unter Berücksichtigung eines Abzugs von 30 % neu festgesetzt. Diese tieferen amtlichen Werte seien von den betroffenen Grundeigentümern nicht angefochten worden.

**F.** Mit Schreiben vom 14. Februar 2025 hat die Vertreterin im Namen der Rekurrentin erklärt, am Rekurs und an dessen Begründung festzuhalten.

Auf weitere Ausführungen der Parteien wird, soweit für den Entscheid erforderlich, 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 durchgedrungen. 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.

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 C. \_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_, gültig ab dem Steuerjahr 2020.

3. In Bezug auf die allgemeinen rechtlichen Grundlagen der amtlichen Bewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke im Kanton Bern und der allgemeinen Neubewertung 2020 kann auf die Erwägungen 3 ff. des Rekursentscheids vom 20. Februar 2024 verwiesen werden.

4. Im vorliegenden Fall ist von besonderer Bedeutung, dass die 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) in Ziff. 2.2.6 einen individuellen Abzug für ein Grundstück vorsehen, das "in der Gemeinde so liegt, dass auf Grund einer speziellen Situation (z.B. sehr abgelegene geografische Lage) nur deutlich tiefere Verkaufspreise erzielt werden als im Normalfall".

4.1 Die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ weist seit der allgemeinen Neubewertung 2020 ~~die höchste im System der amtlichen Bewertung vorgesehene~~ eine hohe Mietwertkategorie ~~25~~ auf. Diese gilt auch für den Weiler D.\_\_\_\_\_, der über keine nennenswerte Infrastruktur verfügt und vom restlichen Teil der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ nur über F.\_\_\_\_\_ (42 km, 53 Minuten) sowie über die schmale G.\_\_\_\_\_strasse (16 km, 29 Minuten) zu erreichen ist. Aufgrund dieser besonderen Umstände stand für die Steuerrekurskommission im ersten Rechtsgang ausser Frage, dass der damals angefochtene amtliche Wert von CHF 760'490.-- über dem Verkehrswert lag. Da die Steuerrekurskommission die Voraussetzungen für einen individuellen Abzug nach Ziff. 2.2.6 der Bewertungsnormen als erfüllt erachtete, wies sie die Sache zu dessen Festsetzung an die Steuerverwaltung zurück.

4.2 Mit dem hier angefochtenen Einspracheentscheid nahm die Steuerverwaltung zunächst zwei Korrekturen an der Benotung vor: Sie reduzierte zum einen beim Wohnhaus die Note für die Gebäudeart von bisher 4 auf 3, die u.a. für "sehr einfache" freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen ist. Diese Senkung der Gebäudeartnote bewirkt eine namhafte Reduktion des amtlichen Werts, denn sie beeinflusst nicht bloss das Notentotal, sondern auch den Kapitalisierungssatz und den Realwertzuschlag (siehe Tabelle 3.3 der Bewertungsnormen). Zum anderen erhöhte die Steuerverwaltung die Wohnlagennote beim Wohnhaus und beim Parkplatz von zuvor 3 auf 7. Die bisherige tiefe Note war den tatsächlichen Verhältnissen bezüglich Aussicht, Besonnung und Nachbarschaft offensichtlich nicht angemessen, sondern diente dazu, die Nachteile der abgelegenen Lage von D.\_\_\_\_\_ einigermassen zu kompensieren. Aus der geänderten Benotung resultiert für das Wohnhaus inkl. Parkplatz ein Wert von CHF 772'547.--. Dieses Zwischenergebnis hat die Steuerverwaltung um den erwähnten individuellen Abzug von 30 % reduziert. Zusammen mit dem unveränderten Wert des Objekts "Acker, Wiese, Weide" von CHF 490.-- ergibt sich der vorliegend angefochtene amtliche Wert von CHF 541'190.--.

**4.3** Im Steuerrecht trägt die steuerpflichtige Person die Beweislast für steuermindernde oder -aufhebende Tatsachen (statt vieler: BGE 133 II 153 E. 4.3; VGE 100 2016 6 vom 7.2.2018, E. 3.2; Richner/Frei/Kaufmann/Rohner, Handkommentar zum DBG, 4. Aufl., 2023, N. 77 zu Art. 123 DBG). Wird der amtliche Wert eines Grundstücks angefochten, ergibt sich aus diesem Grundsatz, dass die steuerpflichtige Person nachweisen muss, dass entweder die Bewertungsfaktoren unrichtig (d.h. namentlich im Widerspruch zu den Bewertungsnormen) festgesetzt worden sind oder dass das Ergebnis den Verkehrswert übersteigt, denn gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss der amtliche Wert zwischen 70 % und 100 % des Verkehrswerts betragen (BGE 148 I 210 E. 4.4.9; BGE 128 I 240 E. 3.3.2). Mit Verkehrswert ist jener Betrag gemeint, den "ein Unabhängiger Dritter unter normalen Umständen für das Grundstück zu bezahlen bereit wäre" (BGE 148 I 210 E. 4.4.3). Die verwaltungsgerichtlichen Anforderungen an den Nachweis eines über dem Verkehrswert liegenden amtlichen Werts oder Eigenmietwerts sind streng (VGE 100 2024 17 vom 23.4.2025, E. 5.3; VGE 100 2019 50/51 vom 9.7.2020, E. 4.2 ff.).

**4.4** Beim fraglichen Objekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit einem grossen Wohnzimmer, einer Küche mit Essbereich, fünf zusätzlichen Zimmern, zwei Badezimmern und einem separaten WC (siehe Aufnahmeprotokoll, pag. 11 f.). Anders als im ersten Rechtsgang liegt der angefochtene amtliche Wert von noch CHF 541'190.-- selbst unter Berücksichtigung der abgelegenen Lage und des offenbar einfachen Standards nach Ansicht der Steuerrekurskommission nicht offensichtlich über dem Verkehrswert.

**4.5** Die Vertreterin beanstandet die Bewertungsfaktoren nicht. Auch aus den Akten ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Bewertung. Hingegen beantragt die Vertreterin, den individuellen Abzug von 30 % auf mindestens 50 % zu erhöhen. Sie ist der Ansicht, dass der zweite Einspracheentscheid der Steuerverwaltung dem Rekursentscheid vom 20. Februar 2024 widerspreche. Dies deshalb, weil die Steuerrekurskommission ihren Entscheid mit hypothetischen Vergleichen ähnlicher Grundstücke in H.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ begründet habe. Ein gleich benotetes Grundstück würde in der Gemeinde E.\_\_\_\_\_ nur einen amtlichen Wert von CHF 228'300.-- aufweisen, weshalb der von der Steuerverwaltung gewährte individuelle Abzug ungenügend sei. Der von der Vertreterin genannte amtliche Wert für ein gleich benotetes Wohnhaus (ohne Parkplatz und Land und mit gleichem wirtschaftlichen Alter) in E.\_\_\_\_\_ ist korrekt. Auch trifft es zu, dass die Steuerrekurskommission ihren Entscheid vom 20. Februar 2024 in Erwägung 5.4 auch mit Vergleichswerten aus den benachbarten Gemeinden H.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ begründet hat.

**4.6** Der von der Vertreterin angestellte Vergleich mit der Nachbargemeinde E.\_\_\_\_\_ genügt für sich allein nicht als Nachweis für einen über dem Verkehrswert liegenden amtlichen Wert. Ein allfälliges Missverhältnis zu amtlichen Werten anderer (tatsächlicher oder hypothetischer) Grund-

stücke vermag grundsätzlich keine Korrektur der Bewertung zu bewirken (RKE 100 2023 436 vom 29.10.2024, E. 9; RKE 100 2022 159 vom 16.6.2023, E. 7). Zu beachten ist zudem, dass die Verkehrslage in E.\_\_\_\_\_ deutlich höher benotet würde, denn dieser Wert bezieht sich immer auf die Verhältnisse innerhalb einer Gemeinde (siehe Verkehrslagenotenplan, abrufbar unter: <<https://www.agi.dij.be.ch>>, Menu "Geoportal > Karten > Angebot an Karten > Verkehrslagenotenplan AN20"). Auch die Wohnlagenote und evtl. sogar die Gebäudeartnote könnten in E.\_\_\_\_\_ mit Blick auf den üblichen Standard innerhalb der Gemeinde höher ausfallen. Davon abgesehen ist offensichtlich, dass die Zugehörigkeit zur grossen und wohlhabenden Gemeinde C.\_\_\_\_\_ einen positiven Einfluss auf den Wert eines Grundstücks hat, selbst wenn sich dieses in D.\_\_\_\_\_ befindet. So beträgt der Gemeindesteuersatz 2025 für die Einkommens- und Vermögenssteuern in C.\_\_\_\_\_ das \_\_\_\_-fache der einfachen Steuer, in E.\_\_\_\_\_ hingegen das \_\_\_\_-fache. Die im vorliegenden Zusammenhang besonders relevante Liegenschaftsteuer beläuft sich in C.\_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_ ‰ des amtlichen Werts, während in E.\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ ‰ bezahlt werden müssen (Die Gemeindesteuersätze sind abrufbar unter: <<https://www.sv.fin.be.ch>> Menu: "Themen > Steuern berechnen > Steueranlagen"). Abgesehen von den steuerlichen Rahmenbedingungen dürften auch die in der Gemeinde vorhandene Infrastruktur und die angebotenen Dienstleistungen in C.\_\_\_\_\_ attraktiver sein als in E.\_\_\_\_\_. Aus diesen Überlegungen relativiert sich der von der Vertreterin beanstandete Unterschied zwischen dem angefochtenen amtlichen Wert und demjenigen eines gleich benoteten Grundstücks in E.\_\_\_\_\_.

**4.7** Schliesslich ist zu beachten, dass die Steuerverwaltung bei der Bestimmung des individuellen Abzugs über einen beträchtlichen Ermessensspielraum verfügt, in den die Steuerrekurskommission nur zurückhaltend eingreift. In ihrer Vernehmlassung vom 23. Januar 2025 erklärt die Steuerverwaltung, dass sie in der Bemessungsperiode 2013 bis 2016 zwei Freihandverkäufe in D.\_\_\_\_\_ festgestellt habe. Anhand der dabei vereinbarten Kaufpreise und mit Blick auf den vom Gesetzgeber angestrebten Medianwert von 70 % (Verhältnis amtlicher Wert zum Verkehrswert) habe sie für D.\_\_\_\_\_ den individuellen Abzug auf 30 % des systemgenerierten amtlichen Werts festgesetzt. Nur im vorliegenden Fall sei die Höhe des Abzugs angefochten worden, andere Grundeigentümer in D.\_\_\_\_\_ hätten diesen akzeptiert. Zwar erscheint die Datenbasis dünn (was angesichts der geringen Grösse von D.\_\_\_\_\_ nicht erstaunt) und stellen die ausgebliebenen Anfechtungen des Abzugs nur ein schwaches Indiz dar. Die Steuerrekurskommission hat jedoch gestützt auf die Ausführungen in E. 4.6 keinen Anlass, an der Angemessenheit des von der Steuerverwaltung als korrekt erachteten Abzugs von 30 % zu zweifeln. Kommt hinzu, dass der von der Steuerverwaltung erwähnte Ziel-Medianwert von 70 % vom Bundesgericht als bundesrechtswidrig qualifiziert worden ist, weil damit zahlreiche amtliche Werte unter die Grenze von 70 % des Verkehrswerts fallen würden (BGE 148 I 210 E. 4.5.5). Indem die Steuerverwaltung

den Ziel-Medianwert von 70 % bei der Bestimmung des individuellen Abzugs dennoch berücksichtigt hat, ist das Ergebnis eher zu Gunsten der Rekurrentin ausgefallen. Jedenfalls misslingt der Rekurrentin der ihr obliegende Nachweis eines über dem amtlichen Wert liegenden Verkehrswerts. Demzufolge ist der Rekurs abzuweisen.

**4.8** 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]). Diese werden auf eine Pauschalgebühr von CHF 1'000.-- festgesetzt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss 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 C.\_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_, gültig ab Steuerjahr 2020, wird abgewiesen.
2. Die Kosten für das Verfahren vor der Steuerrekurskommission, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1'000.--, werden der Rekurrentin 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. \_\_\_\_\_ AG, zuhanden von A. \_\_\_\_\_
- Steuerverwaltung des Kantons Bern
- Einwohnergemeinde C. \_\_\_\_\_

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION  
DES KANTONS BERN

Die Richterin

Der Gerichtsschreiber

Cuccarède

Leumann