



100 25 202

Gemeinde: B. _____

ZPV-Nr.: _____

Eröffnung: 2.12.2025 JCU/JGU/cbi

STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN

Am 2. Dezember 2025

hat die hauptamtliche Richterin der Steuerrekurskommission im Rahmen ihrer Kompetenz als Einzelrichterin im Sinn von Art. 70 Abs. 4 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft in der Rekursache von

A. _____

gegen

Gemeinde B. _____

betreffend die Liegenschaftssteuern 2021

den Akten entnommen:

A. A._____ (Rekurrent) ist gemäss dem kantonalen Grundstückdaten-Informationssystem "GRUDIS" Eigentümer des Grundstückes B._____ Gbbl. Nr. 1____. Er erstellte auf seinem Grundstück einen Neubau. Am 3. Januar 2024 verfügte die Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Amtliche Bewertung (Steuerverwaltung), den amtlichen Wert des vorgenannten Grundstückes gültig ab Steuerjahr 2021 (nicht nummerierte Beilage zum Schreiben der Gemeinde B._____ vom 23.9.2025). Dieser belief sich auf CHF 1'871'200.--, wobei CHF 1'848'200.-- auf das Wohnhaus, CHF 23'000.-- auf den Parkplatz sowie CHF Null auf den Platz/Umschwung entfielen. Mit Einspracheentscheid vom 8. Januar 2025 hiess die Steuerverwaltung die Einsprache des Rekurrenten teilweise gut und korrigierte den amtlichen Wert für das Steuerjahr 2021 auf CHF 1'848'200.-- (nicht nummerierte Beilage zum Schreiben der Gemeinde B._____ vom 23.9.2025). Dabei berücksichtigte sie, dass der Parkplatz und die Umgebungsarbeiten erst im Jahr 2022 fertig gestellt werden konnten. Sie legte den Wert betreffend Parkplatz auf CHF Null fest und bestätigte den Wert CHF Null betreffend Platz Umschwung. Die Bewertung des Wohnhauses blieb unverändert.

B. Mit Verfügung vom 3. April 2025 setzte die Gemeinde B._____ die Liegenschaftssteuer betreffend das Grundstück B._____ Gbbl. Nr. 1____ für das Steuerjahr 2021 auf CHF 2'772.30 fest (nicht nummerierte Beilage zum Schreiben der Gemeinde B._____ vom 23.9.2025). Sie ging dabei von einem amtlichen Wert von CHF 1'848'200.-- und einem Steuersatz von 1.5 Promille aus. Dagegen erhob der Rekurrent am 10. April 2025 Einsprache und beantragte, die Liegenschaftssteuer 2021 sei entweder komplett zu erlassen oder stark zu reduzieren (nicht nummerierte Beilage zum Schreiben des Rekurrenten vom 27.6.2025). Die Liegenschaft sei per 31. Dezember 2021 nicht benutzbar gewesen, da die nötigen Umgebungsarbeiten nicht mehr im Jahr 2021 hätten abgeschlossen werden können. Er hielt explizit fest, dass der Bezug erst ab Februar 2022 freigegeben gewesen sei.

C. Die Gemeinde B._____ wies die Einsprache mit Entscheid vom 15. Mai 2025 ab (nicht nummerierte Beilage zum Schreiben des Rekurrenten vom 27.6.2025). Zur Begründung führte sie aus, dass die Liegenschaftssteuer auf dem am Stichtag rechtskräftigen amtlichen Wert basiere. Dieser werde durch die Steuerverwaltung in einem separaten Verfahren festgelegt. Gebäudeveränderungen, welche eine Neubewertung erforderlichen machen, würden von der Gemeinde an die Steuerverwaltung gemeldet. Dies sei vorliegend aufgrund des Neubaus bzw. gestützt auf die eingereichte Selbstdeklaration Baukontrolle, mit welcher die Bauherrschaft die Fertigstellung des Bauvorhabens im Jahr 2021 bestätigte, geschehen. Der hier relevante amtliche Wert sei durch die Steuerverwaltung – unter Berücksichtigung der besonderen Situation betreffend die Fertigstellung des Parkplatzes und der Umgebungsarbeiten – mit Einspracheent-

scheid vom 8. Januar 2025 herabgesetzt worden. Der Liegenschaftssteuersatz sei an der Gemeindeurnenabstimmung vom _____ auf 1.5 Promille des amtlichen Werts angesetzt worden.

D. Gegen den Einspracheentscheid vom 15. Mai 2025 hat der Rekurrent am 6. Juni 2025 Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (Steuerrekurskommission) erhoben. Er hält an seinen bisherigen Anträgen fest. Im Fall einer Ablehnung seines Rekurses sei die Rechtsgrundlage zu benennen. Die Gemeinde B. _____ gehe nicht auf die eigentlich bemängelten Umstände ein und "die Rechtsgrundlagen würden nicht in der eigentlich in Frage gestellten Form beantwortet". Die Liegenschaft sei per 31. Dezember 2021 nicht benutzbar gewesen, womit er keine Rechtsgrundlage für die Erhebung einer Liegenschaftssteuer 2021 sehe. Entgegen dem Bauprogramm hätten die Umgebungsarbeiten nicht mehr im Jahr 2021 fertiggestellt werden können, wovon die Bauverwaltung B. _____ Kenntnis haben sollte. Als Beleg sind dem Rekurs Fotos von Umgebungsarbeiten beigelegt worden. Die Umgebung sei der Bauherrschaft erst im Mai 2022 übergeben worden, was aus dem beigelegten Abnahmeprotokoll der C. _____ Architektur AG hervorgehe. Ein Zugang zur Liegenschaft und somit deren Nutzung sei allein über diese Umgebung (inkl. Parkplatz) möglich. Diese sei Ende 2021 noch im Rohbau gewesen, weshalb es verboten gewesen sei, die Liegenschaft "über eine Baustelle im Rohbau zu erschliessen". Die amtliche Bewertung sei erst im Herbst 2023 beauftragt und die Schätzung im Oktober 2023 erstellt worden. Dem Schätzer sei offenbar die verzögerte Erstellung nicht mitgeteilt worden, womit er diesen Umstand nicht habe berücksichtigen können. Seine auf denselben Argumenten basierende Einsprache sei mit Einspracheentscheid vom 8. Januar 2025 teilweise gutgeheissen worden, womit erstellt sei, dass der Neubau per Ende 2021 nicht nutzbar gewesen sei. Folglich sei die Liegenschaftssteuer 2021 nicht gerechtfertigt.

E. Die Steuerrekurskommission hat den Rekurrenten mit Eingangsbestätigung vom 11. Juni 2025 darauf hingewiesen, dass er seine Anträge mit den notwendigen Beweismitteln versehen einreichen muss und ihn gleichzeitig aufgefordert, dies nachzuholen. Daraufhin hat der Rekurrent mit Eingabe vom 27. Juni 2025 diverse Unterlagen und Fotos eingereicht. Ergänzend hielt er fest, dass der Beweis der Nicht-Vermietung durch Kopien der Erst-Vermietungsverträge sowie der Nebenkosten-Abrechnung glaubhaft gemacht werden könne.

F. Die Gemeinde B. _____ hat sich am 17. Juli 2025 vernehmen lassen und beantragt die Abweisung des Rekurses sowie die Bestätigung ihres Einspracheentscheids vom 15. Mai 2025. Sie wiederholt ihre Begründung und hält ergänzend fest, dass die vom Rekurrenten nachgereichten Unterlagen zu keiner grundlegenden Neu Beurteilung führen würden. Der Vermietungsbeginn im Jahr 2022 habe keinen Einfluss auf die Erhebung der Liegenschaftssteuer, da diese unabhängig von einer tatsächlichen Nutzung oder Vermietung erhoben werde. In Bezug auf die

Bauvollendung führt sie aus, dass die Bauabnahme durch die Baubewilligungsbehörde am 21. September 2021 und die Schlussabnahme Gewässerschutz am 3. November 2021 stattgefunden hätten. Ein Benutzungsverbot der Liegenschaft aufgrund nicht abgeschlossener Umgebungsarbeiten oder aus sicherheitstechnischen Gründen sei von der Baubewilligungsbehörde B._____ nicht verfügt worden. Die Liegenschaft sei somit ab Bauabnahme bezugsbereit gewesen. Da die Steuerverwaltung im Einspracheentscheid vom 8. Januar 2025 beim amtlichen Wert 2021 die nicht fertiggestellten Anlageteile mit einem Wert CHF Null berücksichtigt habe, sei infolgedessen auf diesen Objektteilen auch keine Liegenschaftssteuer erhoben worden. Die erhobene Liegenschaftssteuer basiere auf dem rechtskräftigen amtlichen Wert sowie klaren rechtlichen Grundlagen. Das rechtliche Gehör des Rekurrenten sei nicht verletzt worden, zumal dem Einspracheverfahren bei der Gemeinde B._____ mehrere Telefonate mit dem Rekurrenten vorausgegangen seien, bei welchen diverse Fragen geklärt sowie daraufhin weitere Unterlagen zur Beurteilung des Sachverhaltes verlangt worden seien. Zudem sei dem Rekurrenten per E-Mail vom 2. April 2025 die Selbstdeklaration zugestellt worden.

G. Der Rekurrent hat Gelegenheit erhalten, zur Vernehmlassung der Gemeinde Stellung zu nehmen. Davon hat er mit Eingabe vom 22. Juli 2025 Gebrauch gemacht. Er wiederholt im Wesentlichen das bereits Vorgebrachte. Ergänzend hält er fest, dass er die Situation betreffend rechtliches Gehör – anders als von der Gemeinde dargestellt – wahrgenommen habe. Die rechtliche Grundlage hätte man ihm auf Nachfrage nicht erläutern können. Er sei an die Steuerverwaltung verwiesen worden, welche seine Anfrage wieder an die Gemeinde zurückverwiesen habe. Seine Situation scheine ein Spezialfall zu sein, welchen die Gemeinde nicht zu würdigen können oder wollen scheine. Er führt weiter aus, obwohl bei der amtlichen Bewertung die Umgebung erst ab 2022 als wertrelevant beurteilt worden sei, genüge dies offenbar nicht und der amtliche Wert der Hauptliegenschaft 2021 werde weiterhin zur Besteuerung herangezogen. Daher müsse man evtl. eine Neubeurteilung des amtlichen Werts des Hauptgebäudes 2021 vornehmen.

H. Am 17. September 2025 hat die Steuerrekurskommission der Gemeinde B._____ mitgeteilt, dass sie vermute, dass nicht sämtliche Akten eingereicht worden seien. Gleichzeitig hat sie die Gemeinde B._____ aufgefordert, die fehlenden Aktenstücke nachzureichen. Dem ist die Gemeinde mit Eingabe vom 23. September 2025 nachgekommen.

I. Dem Rekurrenten ist Gelegenheit geboten worden, zu den nachgereichten Akten Stellung zu nehmen. Davon hat er mit Eingabe vom 30. September 2025 Gebrauch gemacht.

Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird, soweit entscheidrelevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Die Steuerrekurskommission zieht in Erwägung:

1. Einspracheentscheide der Gemeinde betreffend die Liegenschaftsteuer können bei der Steuerrekurskommission angefochten werden (Art. 262 Abs. 3 i.V.m. 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 unter Vorbehalt nachfolgender Erwägung einzutreten.

1.1 Anfechtungsobjekt vor der Steuerrekurskommission bildet der Einspracheentscheid vom 15. Mai 2025 betreffend die Liegenschaftssteuer 2021. Das Anfechtungsobjekt gibt den Rahmen des Streitgegenstands vor, d.h. der Streitgegenstand kann nicht über das hinausgehen, was die Vorinstanz geregelt hat (vgl. VGE 100 2022 301/302 vom 6.6.2024, E. 1.2, mit Hinweisen; Ruth Herzog in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl., 2020, N. 12 zu Art. 72 VRPG). Gemäss Art. 262 Abs. 2 Satz 2 StG können rechtskräftig festgesetzte amtliche Werte im Einspracheverfahren betreffend die Liegenschaftssteuer nicht angefochten werden. Die Gemeinde B._____ hat in ihrem Einspracheentscheid vom 15. Mai 2025 betreffend die Liegenschaftssteuer 2021 festgehalten, dass der amtliche Wert des betroffenen Grundstücks in Rechtskraft erwachsen sei. Im Dispositiv hat sie lediglich die Liegenschaftssteuer, nicht jedoch den amtlichen Wert festgesetzt. Soweit also der Rekurrent die Anpassung des amtlichen Werts 2021 verlangt, geht der Antrag über den Streitgegenstand hinaus und es ist insoweit nicht auf den Rekurs einzutreten.

1.2 Da der Streitwert unter CHF 10'000.-- liegt, fällt der vorliegende Entscheid in die einzelrichterliche Zuständigkeit (Art. 70 Abs. 4 Bst. c des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

2. Der Rekurrent wirft der Gemeinde B._____ vor, dass sie nicht auf die eigentlich bemängelten Umstände eingegangen sei und die Rechtsgrundlagen nicht klar erläutert worden seien. Damit macht er implizit eine Verletzung seines in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101) und Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern (KV; BSG 101.1) garantierten Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend. Diese formelle Rüge ist vorab zu beurteilen.

2.1 Wesentlicher Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist die Begründungspflicht der verfügenden Behörde (Michel Daum in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl., 2020, N. 6 zu Art. 52 VRPG). Dies bedeutet jedoch nicht,

dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen muss. Die Begründung kann sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (anstatt vieler BGer 9C_143/2024 vom 18.6.2024, E. 4.3, mit Hinweisen). Sie muss mithin so abgefasst sein, dass sie dem Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft gibt und er diesen in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (BGer 9C_143/2024 vom 18.6.2024, E. 4.3).

2.2 Vorliegend hat sich die Gemeinde B. _____ in ihrem Einspracheentscheid vom 15. Mai 2025 mit dem Argument des Rekurrenten, die Liegenschaft sei per 31. Dezember 2021 nicht benutzbar gewesen, auseinandergesetzt. Sie hat erklärt, weshalb sie das Steuerjahr 2021 für die Meldung an die Steuerverwaltung zur amtlichen Neubewertung als massgeblich erachtet hat. Sie hat darauf hingewiesen, dass der amtliche Wert innerhalb der gesetzlichen Rechtsmittelfristen bei der Steuerverwaltung angefochten werden könne, wovon der Rekurrent auch Gebrauch gemacht habe. Die Steuerverwaltung habe in ihrem Einspracheentscheid vom 8. Januar 2025 die besondere Situation bzw. den Umstand, dass der Parkplatz sowie die Umgebungsarbeiten Ende 2021 noch nicht abgeschlossen gewesen seien, berücksichtigt und den amtlichen Wert entsprechend angepasst. Weiter hat die Gemeinde B. _____ erläutert, wie und gestützt auf welche Rechtsgrundlage sie die Liegenschaftssteuer berechnet hat. Sie hat insbesondere verdeutlicht, dass hierfür auf den rechtskräftigen amtlichen Wert abgestützt wird. Damit ist der Einspracheentscheid detailliert begründet worden. Der Rekurrent hat in voller Sachkenntnis an die Steuerrekurskommission gelangen können. Die Gemeinde B. _____ hat folglich den Anspruch des Rekurrenten auf rechtliches Gehör gewahrt.

3. Strittig und zu prüfen ist die Liegenschaftssteuer für das Steuerjahr 2021 betreffend das Grundstück B. _____ Gbbl. Nr. 1 _____.

4. Gemäss Art. 258 StG können die Gemeinden auf den amtlichen Werten eine Liegenschaftssteuer erheben (sog. fakultative Gemeindesteuer), wobei in Art. 259 ff. StG die Rahmenbedingungen vorgegeben werden. Die Gemeinde B. _____ hat von der Möglichkeit dieser fakultativen Gemeindesteuer Gebrauch gemacht und zu deren Regelung das Reglement über die Liegenschaftssteuer vom _____ (LStR) erlassen.

4.1 Steuerpflichtig sind die natürlichen und juristischen Personen, die am Ende des Kalenderjahres als Eigentümerinnen oder Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind (Art. 259 Abs. 1 StG; vgl. Art. 1 LStR). Die Steuerperiode ist das Kalenderjahr (Art. 260 Abs. 1 StG; vgl. Art. 1 LStR). Die Liegenschaftssteuer wird auf dem amtlichen Wert am Ende des Steuerjahres ohne Abzug der Schulden berechnet (Art. 260 Abs. 2 StG; vgl. Art. 1 LStR). Der Satz der Liegenschaftssteuer wird zusammen mit dem Beschluss über den Voranschlag der laufenden Rech-

nung durch die Gemeindeversammlung jährlich festgesetzt und beträgt höchstens 1.5 Promille des amtlichen Werts (Art. 261 Abs. 1 und 2 StG; Art. 2 LStR). Der in der Gemeinde B. _____ für die Liegenschaftssteuer im Steuerjahr 2021 geltende Steuersatz beträgt 1.5 Promille (vgl. Steueranlagen der Gemeinden und Steuersätze der Kirchgemeinden für 2021, abrufbar unter: <<https://www.fin.be.ch>>, Rubriken "Themen > Finanzen > Finanz- und Lastenausgleich > Publikationen > 'Steueranlagen der Gemeinden und Steuersätze der Kirchgemeinden für 2021 (PDF)' ", abgerufen am 27.11.2025).

4.2 Der Rekurrent ist als im Grundbuch eingetragener Eigentümer für das Grundstück B. _____ Gbbl. Nr. 1 _____ im Steuerjahr 2021 steuerpflichtig. Dessen amtlicher Wert für das Steuerjahr 2021 beträgt CHF 1'848'200.-- (vgl. Bst. A). Dieser Wert ist mit Einspracheentscheid vom 8. Januar 2025 (nicht nummerierte Beilage zum Schreiben der Gemeinde B. _____ vom 23.9.2025) durch die Steuerverwaltung festgesetzt worden und in Rechtskraft erwachsen. Wie bereits in E. 1.1 erwähnt, können gemäss Art. 262 Abs. 2 Satz 2 StG rechtskräftig festgesetzte amtliche Werte im Rechtsmittelverfahren betreffend die Liegenschaftssteuer nicht angefochten bzw. nochmals überprüft werden. Indem der Rekurrent den Einspracheentscheid vom 8. Januar 2025 der Steuerverwaltung betreffend den amtlichen Wert im Steuerjahr 2021 nicht angefochten hat, hat er den damit festgelegten amtlichen Wert akzeptiert bzw. seine Chance, diesen Entscheid überprüfen zu lassen, ungenutzt verstreichen lassen. Er kann dies nicht im vorliegenden Verfahren nachholen. Dementsprechend läuft vorliegend die Argumentation des Rekurrenten, die Liegenschaft sei im Jahr 2021 nicht nutzbar gewesen, ins Leere.

4.3 Der rechtskräftige amtliche Wert von CHF 1'848'200.-- bildet vorliegend in Anwendung von Art. 260 Abs. 2 StG i.V.m. Art. 1 LStR die Grundlage für die Berechnung der Liegenschaftssteuer 2021 und ist mit dem Steuersatz von 1.5 Promille zu multiplizieren. Dies ergibt eine Liegenschaftssteuer 2021 von CHF 2'772.30. Damit hat die Gemeinde B. _____ die Liegenschaftssteuer korrekt festgesetzt. Der Rekurs ist somit abzuweisen.

5. 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]). Vorliegend sind die Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 800.-- damit dem unterlegenen Rekurrenten aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

6. Da der Rekurrent im vorliegenden Fall unterliegt, werden keine Parteikosten gesprochen (Art. 200 Abs. 4 StG).

Aus diesen Gründen wird erkannt:

1. Der Rekurs betreffend die Liegenschaftssteuer 2021 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Verfahrens vor der Steuerrekurskommission, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 800.--, 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. _____
 - Gemeinde B. _____

Mitzuteilen an:

- Steuerverwaltung des Kantons Bern

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Die Richterin

Die Gerichtsschreiberin

Cuccarède

Gurtner