

Georg Volz

Notar, dipl. Steuerexperte, Rechtsanwalt

Spitalgasse 4
Postfach
3001 Bern
Tel. 031 311 22 61

Kreuzweg 1
Postfach
3110 Münsingen
Tel. 031 722 17 77

Merkblatt

Neufestsetzung der amtlichen Werte

a. Anlass

Im Kanton Bern werden in diesem Jahr (mit Geltung ab 1.1.2021) die amtlichen Werte (Steuerwerte) aller nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke neu festgesetzt. Die letzte allgemeine Neubewertung fand 1999, also vor 20 Jahren statt. In dieser Zeitspanne haben sich die Immobilienpreise im ganzen Kanton bei allen Gebäudearten und in allen Regionen erheblich und grösstenteils nach oben entwickelt. Die amtlichen Werte entsprechen somit im Jahr 2020 nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Mit der allgemeinen Neubewertung soll die steuerliche Gleichbehandlung unabhängig von der Gebäudeart und der Standortregion wiederhergestellt werden. Als Zielwert für den gesamten Liegenschaftsbestand sollen sich die amtlichen Werte in einer Bandbreite von ungefähr 70% des Verkehrswerts bewegen, doch besteht kein Anspruch, dass dieser Wert für jede einzelne Liegenschaft eingehalten wird. Im Gegensatz zu einer (privaten) Verkehrswertschätzung erfolgt die Neubewertung in der Regel nicht durch eine individuelle Schätzung der Liegenschaft vor Ort, sondern automatisiert auf Grund bereits vorhandener Daten und statistischer Erhebungen (u.a. auf rund 20'000 Kaufpreisen, die in der Bemessungsperiode von 2013 – 2016 tatsächlich bezahlt wurden). Diese schematisierte Bewertungsmethode hat zur Folge, dass Abweichungen von +/- 10% von vornherein hingenommen werden müssen. Eindeutig rechtswidrig ist ein amtlicher Wert erst dann, wenn er den Verkehrswert übersteigt.

b. Bewertungsmethode

- Grundlage der Bewertung bildet eine Bestandesaufnahme sämtlicher Räumlichkeiten eines Objekts im „**Aufnahmeprotokoll Ertragswert**“ und deren Umrechnung in Raumeinheiten (ein Zimmer mit einer Fläche von 15-18m², eine normale Küche oder ein Bad/WC mit Lavabo entsprechen je einer Raumeinheit.) Die Richtigkeit dieser Bestandesaufnahme kann der Grundeigentümer am besten selber überprüfen.
- In einem zweiten Schritt wird das Objekt im „**Objektprotokoll Ertragswert**“ nach der Gebäudeart, der Bauqualität, der Komfortstufe sowie der Wohn- und Verkehrslage benotet. Diese Noten sind in einem gewissen Mass ermessensabhängig und deshalb nicht leicht anzufechten.
- In einem weiteren Schritt wird das wirtschaftliche Alter des Objekts ermittelt (nötigenfalls aufgeschlüsselt nach Grund- und Tragkonstruktion, Gebäudehülle/Dach/Fenster, Innenausbau und Installationen)
- Jede Gemeinde wird einer Mietwertkategorie zugewiesen. Für jede Kategorie kann einer Tabelle im Anhang zur Bewertungsanleitung ein vom wirtschaftlichen Alter abhängiger Mietwertansatz in Franken pro Raumeinheit und Benotungspunkt entnommen werden. Aus der Multiplikation der drei Faktoren ergibt sich der (Protokoll)Mietwert des Objekts.

- Aus dem Mietwert wird mit einem tabellarisch festgelegten Kapitalisierungssatz, der von der Gebäudeart und vom wirtschaftlichen Alter des Objekts abhängt, der Ertragswert berechnet.
- Der amtliche Wert ergibt sich schliesslich aus dem Ertragswert und einem Realwertzuschlag, der wiederum von der Gebäudeart und dem wirtschaftlichen Alter abhängt.

c. Auswirkungen der Neubewertung

Der neue amtliche Wert wirkt sich hauptsächlich auf die Vermögenssteuer und die Liegenschaftssteuer der Gemeinden aus. Die Belastung durch diese Steuern macht als Faustregel nur rund 0,5% (5‰) aus. Der Eigenmietwert ist nur indirekt betroffen und kann nicht zusammen mit dem amtlichen Wert angefochten werden, sondern erst im Rahmen der ordentlichen Steuerveranlagung 2020. (Bei vermieteten Liegenschaften sind ohnehin die effektiv erzielten Mietzinse zu versteuern.) Die Eigenmietwerte wurden bereits 2015 der tatsächlichen Entwicklung der Mietzinsen angepasst.

d. Überprüfung der Neubewertung

Eine allfällige Einsprache gegen die Neufestsetzung des amtlichen Werts muss innerhalb von **30 Tagen ab Empfang der Verfügung** eingereicht werden. Diese Frist kann **nicht verlängert** werden.

Um die Erfolgsaussichten einer Einsprache abschätzen zu können, sollte der Grundeigentümer möglichst rasch nach Erhalt der Verfügung bei der Gemeinde, in welcher das Grundstück liegt, die folgenden Unterlagen einholen:

- Grundstückprotokoll
- Aufnahmeprotokoll Ertragswert alt und neu
- Objektprotokoll Ertragswert alt und neu
- Zusatzprotokoll Z9; Beschreibung der baulichen Entwicklung (sofern seit der letzten Bewertung wesentliche bauliche Veränderungen stattgefunden haben)

Faktoren, welche in der Bewertungsanleitung und den tabellarischen Anhängen enthalten sind, können praktisch nicht angefochten werden (ausser wenn sie falsch in das Bewertungsprotokoll übernommen wurden.) In der Einsprache muss konkret dargelegt werden, in welchen Punkten die Berechnung falsch sein soll (z.B. fehlerhafte Bestandesaufnahme der Raumeinheiten, falsche Gebäudeart, eindeutig unzutreffendes wirtschaftliches Alters des Objekts).