



100 23 323

Gemeinde: C. \_\_\_\_\_

ZPV-Nr.: \_\_\_\_\_

Eröffnung: 19.12.2024 JCU/CLE/cbi

## **STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN**

**Sitzung vom 17. Dezember 2024**

Es wirken mit: die hauptamtliche Richterin Cuccarède, die Fachrichterin Glauser und der Fachrichter 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. \_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_)

**hat die Steuerrekurskommission den Akten entnommen:**

**A.** Das Grundstück C. \_\_\_\_\_ Gbbl. Nr. 1 \_\_\_\_\_, ist seit dem Jahr 1998 im Alleineigentum von A. \_\_\_\_\_ (fortan: Rekurrent). Darauf befinden sich zwei aneinandergebaute Hausteile, die je eine Wohnung enthalten. Der vom Rekurrenten bewohnte Hausteil Ost besteht aus einem ursprünglich im Jahr 1925 erstelltem dreigeschossigen Wohnhaus. Der an Dritte vermietete westliche Anbau wurde ursprünglich als Werkstatt genutzt. Er verfügt über zwei Stockwerke, wobei das untere "leicht in den Boden eingetieft" ist (vgl. Auszug Bauinventar, Rekursbeilage 12).

**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 1'039'880.-- (Verfügung vom 28.2.2022, Akten Steuerverwaltung, pag. 60). Zuvor hatte der amtliche Wert seit dem Steuerjahr 2017 CHF 784'790.-- betragen (Verfügung vom 22.6.2020, pag. 67). Die vom Rekurrenten gegen die Verfügung vom 28. Februar 2022 erhobene Einsprache vom 21. März 2022 (pag. 6-11) wurde von der Steuerverwaltung mit Einspracheentscheid vom 12. Juli 2023 (pag. 1-3) abgewiesen.

**C.** Mit Eingabe vom 10. August 2023 hat der Rekurrent gegen den Einspracheentscheid Rekurs bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (fortan: Steuerrekurskommission) erhoben. Er beantragt in der Hauptsache, dass der Einspracheentscheid aufgehoben und der bis anhin geltende amtliche Wert bestätigt werde. Eventualiter wird beantragt, den amtlichen Wert unter Berücksichtigung der Gebäudeartnote 2 anstatt 3 neu festzulegen. Als Letztes beantragt der Rekurrent, dass der Eigenmietwert entsprechend neu zu berechnen sei. Zur Begründung des Hauptantrags bringt der Rekurrent in erster Linie vor, dass ihm per 22. Juni 2020 ein neuer amtlicher Wert von CHF 784'790.-- eröffnet worden sei. Diese Bewertung habe Bestand und Umfang des Grundstücks am Stichtag berücksichtigt und müsse gestützt auf das Vertrauensprinzip weiterhin gelten. Zum Eventualantrag führt der Rekurrent aus, dass es sich beim fraglichen Gebäude nicht um ein Zweifamilienhaus, sondern um ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit Gewerbebetrieb handle, weshalb die Gebäudeartnote von 3 auf 2 reduziert werden müsse. Zusätzlich wirft der Rekurrent der Steuerverwaltung vor, seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt zu haben, indem sie den amtlichen Wert unverständlich begründet und ihm die Bewertungsakten nicht zugestellt habe.

**D.** Die Steuerverwaltung hat sich am 19. September 2023 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 28. Februar 2022 und den Einspracheentscheid vom 12. Juli 2023. Zudem erachtet die Steuerverwaltung

die vom Rekurrenten beantragte Gebäudeartnote 2 als unrichtig, weil der Hausteil West schon seit Jahrzehnten nicht mehr gewerblich genutzt werde. Zum Vorwurf der Gehörsverletzung äussert sich die Steuerverwaltung nicht.

**E.** Der Rekurrent hat mit undatiertem Schreiben (Posteingang 14.11.2023) zur Vernehmlassung der Steuerverwaltung Stellung genommen und an seinen bisherigen Anträgen festgehalten.

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 im Grundsatz einzutreten.

**1.1** Dies gilt jedoch nicht für die vom Rekurrenten beantragte Neuberechnung des Eigenmietwerts. Der Eigenmietwert wird zwar vom Protokollmietwert (einem Zwischenergebnis der amtlichen Bewertung, siehe E. 2.4 hiernach) abgeleitet, kann jedoch nur mit Einsprache gegen eine Einkommenssteuerveranlagung angefochten werden. Auf diesen Umstand hat die Steuerverwaltung durch einen entsprechenden Vermerk auf dem Mietwertblatt (pag. 5) hingewiesen. Insofern kann auf den Antrag des Rekurrenten hinsichtlich Neuberechnung des Eigenmietwerts nicht eingetreten werden.

**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** Von der allgemeinen Neubewertung zu unterscheiden ist die ausserordentliche Neubewertung gemäss Art. 183 StG. Eine ausserordentliche Neubewertung wird hauptsächlich dann durchgeführt, wenn an einem bestimmten Grundstück bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind (Art. 183 Abs. 1 Bst. a StG). Ausserdem können Auslassungen und offensichtliche Unrichtigkeiten in einer rechtskräftigen amtlichen Bewertung auf Gesuch hin oder von Amtes wegen korrigiert werden (Art. 181 Abs. 4 StG). Gestützt auf diese Bestimmungen hat die Steuerverwaltung das Grundstück Nr. 1 \_\_\_\_ am 5. März 2020 in Augenschein genommen und den amtlichen Wert mit Wirkung ab Steuerjahr 2017 neu festgesetzt. Dabei sind die Mietwertansätze und Zinssätze der letzten allgemeinen Neubewertung von 1999 angewendet worden. Der neue amtliche Wert gültig ab Steuerjahr 2017 ist dem Rekurrenten am 22. Juni 2020 eröffnet worden.

**2.4** 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 m<sup>2</sup>), 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; fortan: Weisungen).

**3.** Die Steuerverwaltung hat die allgemeine Neubewertung 2020 beim hier zu beurteilenden Grundstück umgesetzt, ohne erneut einen Augenschein vorzunehmen. Sie hat die Raumaufnahme und die Noten für die Gebäudeart (3), die Bauqualität (Hausteil Ost 4; West 5), die Komfortstufe (Ost 6; West 7), die Wohnlage (8) und die Verkehrslage (9) unverändert übernommen und das wirtschaftliche Alter um 22 Jahre erhöht (Differenz zwischen bisherigem Bezugsjahr 1998 und neuem Bezugsjahr 2020). Anhand dieser Bewertungsfaktoren und mit den aktualisierten Mietwertansätzen und Zinssätzen ist der neue amtliche Wert von CHF 1'039'880.-- bestimmt worden.

4. Der Rekurrent beantragt in der Hauptsache, den Einspracheentscheid vom 12. Juli 2023 aufzuheben und den mit Verfügung vom 22. Juni 2020 (pag. 67) eröffneten amtlichen Wert von CHF 784'790.-- zu bestätigen. Er führt aus, dass ihm bei dessen Eröffnung schriftlich zugesichert worden sei, dass der amtliche Wert "den Bestand und den Umfang des Grundstücks am Stichtag berücksichtigt" (Rekursschrift vom 10.8.2023, Art. 3, S. 4). Nach Auffassung des Rekurrenten könne dies nur bedeuten, dass der am 22. Juni 2020 eröffnete amtliche Wert den Verhältnissen an diesem Tag entspreche. Er habe in guten Treuen darauf vertrauen dürfen, dass dieser Wert Bestand haben werde.

Unter bestimmten Voraussetzungen haben Private Anspruch auf Schutz ihres berechtigten Vertrauens in die Richtigkeit behördlicher Auskünfte und Zusicherungen (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., 2020 N. 624). Hierzu ist zunächst eine sogenannte Vertrauensgrundlage erforderlich, sprich ein Verhalten einer Behörde, welches bei den betroffenen Privaten eine bestimmte Erwartung auslöst. Eine (fehlerhafte) Verfügung stellt grundsätzlich eine mögliche Vertrauensgrundlage dar (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 627 f.). Vorliegend ist die vom Rekurrenten als Vertrauensgrundlage genannte Verfügung vom 22. Juni 2020 allerdings weder inhaltlich falsch noch missverständlich formuliert. In deren Rubrum ist festgehalten, dass der neue amtliche Wert von CHF 784'790.-- ab Steuerjahr 2017 gelte. Zudem ist auf der Verfügung vermerkt: "Mutationsgrund: Neubewertung nach Art. 181 bzw. 183 StG". Weiter ist bereits in der Ankündigung des Augenscheins vom 5. März 2020 (pag. 34) der Auslöser für die Neubewertung erwähnt worden: "Renovation / Sanierung (Form. 7, StE 2001 bis 2017): Gesamtüberprüfung". Es ist nicht nachvollziehbar, wie der Rekurrent unter diesen Umständen die Verfügung vom 22. Juni 2020 gutgläubig so hätte interpretieren können, dass der damit eröffnete Wert auch nach der allgemeinen Neubewertung 2020 gelten werde. Dies gilt umso mehr, als es sich beim Rekurrenten um einen rechtskundigen Fürsprecher handelt. Da sich die Verfügung auf das Steuerjahr 2017 bezieht, ist mit dem vom Rekurrenten erwähnten "Stichtag" der 31. Dezember 2017 gemeint. Das primäre Rechtsbegehren des Rekurrenten ist damit abzuweisen.

5. Mit dem Eventualbegehren beantragt der Rekurrent, die Note für die Gebäudeart von 3 auf 2 zu ändern, denn es handle sich um ein "Ein- oder Zweifamilienhaus mit Gewerbebetrieb" (Rekursschrift, Art. 5, S. 6). Er führt aus, dass im Hausteil West ursprünglich \_\_\_\_\_ angefertigt worden seien. Im unteren Geschoss würden sich noch heute die Atelierräume und Toiletten für die früheren Angestellten befinden. Das gesamte untere Stockwerk sei nicht für eine Wohnnutzung geeignet.

Gemäss Tabelle 3.3 der Bewertungsnormen wird die Gebäudeart mit einem Wert zwischen 1 und 5 benotet. Dabei ist die tiefste Note u.a. für Wohnhäuser mit vier oder mehr Wohnungen, für Gewerbebetriebe oder Nebenbauten vorgesehen, während die Höchstnote bei sehr komfortablen Einfamilienhäusern (Villen) angewendet wird. Für ein angebautes Einfamilienhaus oder für ein Zweifamilienhaus gilt die Note 3. Falls im Gebäude zusätzlich ein Gewerbebetrieb existiert, reduziert sich die Note auf 2. Bei der amtlichen Bewertung gilt der Grundsatz, dass der am Stichtag vorhandene Zustand massgebend ist. Gemäss übereinstimmenden Angaben der Parteien wird der Hausteil West seit Jahrzehnten nicht mehr gewerblich genutzt. Damit bestehen auch keine störenden Einflüsse (Lärm, Verkehr usw.), welche eine tiefere Gebäudeartnote rechtfertigen könnten. Dass die Fussböden von Wohnräumen gemäss Art. 66 Abs. 2 der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) nicht unter dem fertigen Terrain liegen dürfen, wie der Rekurrent vorbringt, ändert daran nichts. Der reduzierte Nutzwert der beiden betroffenen Räume ist bei der Raumaufnahme korrekt berücksichtigt worden, indem der "Bastelraum" (16 m<sup>2</sup>) und der "Spielraum" (40 m<sup>2</sup>) nur mit 0.5 RE bzw. 0.8 RE aufgeführt worden sind. Vollwertige Zimmer gleicher Grösse wären demgegenüber mit 1.0 RE bzw. 1.7 RE zu berücksichtigen (Tabelle 3.1 der Bewertungsnormen; vgl. die beiden untersten Einträge im Aufnahmeprotokoll, pag. 30). Damit ist auch das Eventualbegehren des Rekurrenten abzuweisen.

**6.** In seiner Stellungnahme vom 14. November 2023 führt der Rekurrent in Ziff. 3 aus, dass "es zu begrüssen [wäre], wenn sie [die Steuerverwaltung] einsehen könnte, dass die detaillierte Begutachtung am 5. März 2020 zu einem auch für sie akzeptablen amtlichen Wert geführt hat, weshalb sie in ihrer allgemeinen Neubewertung 2020 diesen Wert übernehmen kann". Wie in E. 2.3 hiervoor ausgeführt, basierte die ausserordentliche Neubewertung ab Steuerjahr 2017 (Verfügung vom 22.6.2020, pag. 67) noch auf den Bewertungsnormen der allgemeinen Neubewertung 1999. Die damalige Wertsteigerung war auf Feststellungen beim Augenschein vom 5. März 2020 zurückzuführen, die vom Rekurrenten nicht beanstandet werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Rekurrent in den Jahren 2001 bis 2017 insgesamt rund CHF 350'000.-- in seine Liegenschaft investiert hat (pag. 34 f.). Dass gemäss Angaben des Rekurrenten ein grosser Teil dieser Ausgaben für werterhaltende Unterhaltmassnahmen angefallen ist, spielt im Zusammenhang mit der amtlichen Bewertung keine Rolle. Auch werterhaltende Massnahmen können, hauptsächlich durch ein reduziertes wirtschaftliches Alter, den amtlichen Wert eines Grundstücks erhöhen. Die seit 1999 eingetretene allgemeine Wertsteigerung von Immobilien und das veränderte Zinsumfeld sind hingegen erst mit der Verfügung vom 28. Februar 2022 betreffend die allgemeine Neubewertung 2020 umgesetzt worden (vgl. E. 2.2 hiervoor). Dementsprechend wäre es – anders als der Rekurrent meint – geradezu willkürlich und mit dem Gebot der Rechtsgleichheit unvereinbar, wenn die Steuerverwaltung in seinem Fall auf die Umsetzung der allgemeinen Neubewertung 2020 verzichten würde.

**7.** Wie der Rekurrent festhält, hat der von der Steuerverwaltung beauftragte Schätzer beim Augenschein vom 5. März 2020 festgestellt, dass die ganze Liegenschaft in einem schlechten Zustand sei, dass dringlicher Sanierungsbedarf bestehe und dass der Hausteil Ost massive Senkungen aufweise (Zusatzprotokoll Z9, pag. 31). Diese Umschreibung widerspiegelt sich in der tiefen Note 4 für die Bauqualität des Hausteils Ost (Detailnoten: Baumaterial 3, Bauart 3, Isolation 5; Bauzustand 3). Es gilt zu berücksichtigen, dass in der Praxis der amtlichen Bewertung die Benotung nicht linear erfolgt. Obwohl die zur Verfügung stehende Skala von 1 bis 9 reicht (vgl. Bewertungsnormen, S. 11-13), werden Noten unter 6 bei Wohn- und Geschäftsräumen nur selten vergeben (vgl. hierzu den neuen Entscheid des Verwaltungsgerichts 100 2023 267 vom 16.8.2024, E. 5.4). Damit erweist sich die vom Rekurrenten vorgebrachte Kritik, wonach die Steuerverwaltung die Feststellungen des von ihr beauftragten Schätzers ignoriert habe (Stellungnahme vom 14.11.2023, Ziff. 6), als unbegründet.

**8.** Beim Augenschein vom 5. März 2020 sind im Hausteil Ost 11.9 RE und im Hausteil West 8.3 RE festgestellt worden. Im vorliegenden Verfahren äussert sich der Rekurrent nicht zur Raumaufnahme und aus den Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte auf Unstimmigkeiten. Allerdings ist im bestehenden Aufnahmeprotokoll in beiden Hausteilen je ein Cheminéeofen (Investitionskosten CHF 7'000.-- bzw. CHF 5'500.--) verzeichnet. Seit der allgemeinen Neubewertung 2020 werden solche speziellen Ausbauten erst ab einer Investitionssumme von CHF 10'000.-- berücksichtigt (Weisungen, S. 24). Vorliegend bedeutet dies, dass die Anzahl Raumeinheiten in beiden Hausteilen um 0.1 RE zu reduzieren ist und damit noch 11.8 RE (Ost) bzw. 8.2 RE (West) beträgt.

**9.** Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich für das Grundstück Nr. 1\_\_\_\_ ein amtlicher Wert von CHF 1'031'280.-- (Details siehe Anhang). Für die Steuerrekurskommission steht ausser Frage, dass dieser Betrag unter einem im Jahr 2020 erzielbaren Verkaufspreis liegt. Damit wird der Verkehrswert, der die obere Grenze eines zulässigen amtlichen Werts darstellt (BGE 148 I 210 E. 4.4.9; BGE 128 I 240 E. 3.3.2), nicht überschritten. Der Rekurs ist teilweise gutzuheissen.

**10.** Nebst den hiavor behandelten materiellen Gesichtspunkten wirft der Rekurrent der Steuerverwaltung vor, dass sie den Einspracheentscheid mangelhaft, weil unverständlich, begründet habe. Zudem seien ihm die Objektprotokolle nicht zugestellt worden (Rekursschrift, Art. 5, S. 6). Darin erblickt der Rekurrent eine Verletzung seines in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101) garantierten Anspruchs auf rechtliches Gehör. Teilaspekte dieses Anspruchs verpflichten die verfügende Behörde dazu, ihren Entscheid zu begründen und Akteneinsicht zu gewähren (Michel Daum in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl., 2020, N. 6 zu Art. 52 sowie N. 1 zu Art. 23 VRPG; vgl. Art. 193 Abs. 3 und

Art. 157 Abs. 2 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 (BGE 142 II 154 E. 4.2 [Pra 105/2016 Nr. 98]; BGE 140 II 262 E. 6.2; VGE 100 2016 104 vom 14.9.2017, E. 2.1 mit Hinweisen; Michel Daum, a.a.O., N. 7 zu Art. 52 VRPG). Im Einspracheentscheid vom 12. Juli 2023 ist die Steuerverwaltung zunächst auf den Unterschied zwischen einer ausserordentlichen und einer allgemeinen Neubewertung eingegangen und hat erklärt, wieso der Rekurrent in relativ kurzem Abstand zwei Bewertungsverfügungen erhalten hat. Zudem hat sie ausgeführt, wieso ihrer Auffassung nach die vom Rekurrenten aufgeführten Mängel mit den bestehenden Noten und dem wirtschaftlichen Alter ausreichend berücksichtigt worden seien. Damit ist der Einspracheentscheid mit ausreichendem Detaillierungsgrad begründet worden. Gemäss Art. 180 Abs. 2 Bst. a StG werden die Akten der amtlichen Bewertung durch die Standortgemeinde archiviert. Die Steuerverwaltung hat in ihrer Verfügung vom 28. Februar 2022 darauf hingewiesen, dass die Bewertungsakten bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden können. Daher kann der Rekurrent aus dem Umstand, dass ihm die Objektprotokolle im Einspracheverfahren nicht durch die Steuerverwaltung zugesandt worden sind, nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Steuerverwaltung hat den Anspruch des Rekurrenten auf rechtliches Gehör somit nicht verletzt.

**11.** Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Rekurrent grundsätzlich nur 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]). Da die Reduktion gemäss vorliegendem Rekursentscheid bloss CHF 8'600.-- beträgt (3.4 % der in der Hauptsache beantragten Reduktion von CHF 255'090.--) und der Rekurrent daher nur in geringem Umfang obsiegt, rechtfertigt es sich jedoch, ihm die gesamten Verfahrenskosten zur Bezahlung aufzuerlegen. Diese werden auf CHF 1'000.-- festgesetzt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet

Weil der Rekurrent im vorliegenden Verfahren nicht berufsmässig vertreten ist und ihm 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 1'031'280.-- 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 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
  - Gemeinde 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.	Wert 2017	Einsprache- entscheid	Entscheid StRK
Wohnhaus Ost	1	2	383'400	479'600	475'600
Wohnhaus West	5	2	322'700	380'800	376'200
Garage	2	2a	15'800	18'200	18'200
Platz Umschwung (1'221 m <sup>2</sup> )	3		0	0	0
Land 400 m <sup>2</sup>	4		62'890	161'280	161'280
<b>Total</b>			<b>784'790</b>	<b>1'039'880</b>	<b>1'031'280</b>

### Details Wohnhaus (Mietwertkategorie \_\_)

<b>Benotung</b>	<b>Ost</b>	<b>West</b>
Gebäudeart	3	3
Bauqualität	4	5
Komfortstufe	6	7
Wohnlage	8	8
Verkehrslage	9	9
<b>Notenendtotal</b>	<b>30</b>	<b>32</b>

<b>Wirtschaftliches Alter</b>	<b>49</b>	<b>39</b>
Bezugsjahr	2020	2020

### **Berechnung**

Mietwert-Code	00	00
MW pro Notenpunkt und Einheit	55.60	60.00
MW pro Einheit	1'668	1'920
<b>Anzahl Einheiten (RE od. m<sup>2</sup>)</b>	<b>11.8</b>	<b>8.2</b>
Protokollmietwert	19'682	15'744
Kapitalisierungssatz	6.0%	5.9%
Ertragswert	328'040	266'847
Realwert-Zuschlag	45.0%	41.0%
<b>Amtlicher Wert</b>	<b>475'658</b>	<b>376'255</b>
<b>Amtlicher Wert gerundet</b>	<b>475'600</b>	<b>376'200</b>