



100 25 397

Gemeinde: C. _____

ZPV-Nr.: _____

Eröffnung: 2.7.2026 JCU/CLE/cbi

STEUERREKURSKOMMISSION DES KANTONS BERN

Sitzung vom 30. Juni 2026

Es wirken mit: die hauptamtliche Richterin Cuccarède, die Fachrichter Junod und Lüthi sowie Leumann als Gerichtsschreiber

In der Rekursache

A. _____ und B. _____,

gegen

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

betreffend die amtliche Bewertung ab 2025 (Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 1____)

hat die Steuerrekurskommission den Akten entnommen:

A. Das Grundstück C. _____ Gbbl. Nr. 1____, liegt im Ort D. _____, am Hang oberhalb der E. _____. Es ist seit dem Jahr 2020 im Gesamteigentum von A. _____ und B. _____ (fortan: Rekurrenten). Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes Haus (Gebäude Nr. 11____) mit Baujahr 1980.

B. Nachdem die Rekurrenten im Rahmen einer Einkommenssteuerveranlagung (das betroffene Steuerjahr geht aus den Akten nicht hervor) gegen den Eigenmietwert Einsprache erhoben hatten, liess die Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Amtliche Bewertung (fortan: Steuerverwaltung), das Grundstück durch einen Schätzer am 19. März 2025 in Augenschein nehmen. Gestützt auf die dabei gewonnenen Erkenntnisse bestimmte die Steuerverwaltung den amtlichen Wert ab Steuerjahr 2025 auf CHF 1'235'400.-- (Verfügung vom 30.4.2025, Akten der Steuerverwaltung, pag. 11). Zuvor hatte der amtliche Wert seit der allgemeinen Neubewertung 2020 CHF 822'800.-- betragen (Verfügung vom 2.11.2020, pag. 44). Diese Erhöhung war hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass das Dachgeschoss von Büro- zu Wohnraum umqualifiziert wurde, was die Anzahl Raumeinheiten bzw. m² veränderte und v.a. eine Änderung der Note für die Gebäudeart von 2 auf 4 bewirkte (vgl. zur Systematik: S. 7 f. der "Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften"; abrufbar unter: <www.sv.fin.be.ch>, Rubriken "Themen > Steuersituationen > Wohneigentum / Liegenschaften > Amtlicher Wert > Links und Downloads", fortan: Erläuterungen). Die von den Rekurrenten gegen die (vordatierte) Verfügung vom 30. April 2025 erhobene Einsprache vom 22. April 2025 (pag. 10) wurde von der Steuerverwaltung mit Einspracheentscheid vom 15. Oktober 2025 abgewiesen (pag. 1-7).

C. Mit Eingabe vom 8. November 2025 haben die Rekurrenten bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (fortan: Steuerrekurskommission) Rekurs gegen den Einspracheentscheid vom 15. Oktober 2025 erhoben. Sie beantragen, dass die Änderung der Gebäudeartnote rückgängig gemacht und der amtliche Wert entsprechend reduziert werde. Die Rekurrenten erklären, es sei unzulässig, die Gebäudeartnote zu ändern, obwohl sie keine baulichen Veränderungen am Objekt vorgenommen hätten. Es handle sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit je zwei Eingängen, Briefkästen und Klingeln. Weiter verweisen die Rekurrenten darauf, dass der amtliche Wert gemäss Beschluss des Grossen Rats im Bereich von 70 % des Verkehrswerts liegen solle und dass sie ihre Liegenschaft "wahrscheinlich etwas überzahlt" hätten.

D. Die Steuerverwaltung hat sich am 4. Dezember 2025 vernehmen lassen. Sie beantragt die Abweisung des Rekurses. Ihrer Auffassung nach handelt es sich bei der strittigen Liegen-

schaft um ein grosses Einfamilienhaus. Folglich sei die bisherige Gebäudeartnote unrichtig gewesen und zu Recht korrigiert worden.

E. Die Steuerrekurskommission hat den Rekurrenten die Vernehmlassung der Steuerverwaltung am 8. Dezember 2025 für eine allfällige Stellungnahme zugesandt. Die Rekurrenten haben darauf nicht geantwortet.

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. Die Rekurrenten sind im vorinstanzlichen Verfahren mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen. Sie sind 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 der amtliche Wert des Grundstücks C. _____ Gbbl. Nr. 1___ gültig ab dem Steuerjahr 2025.

3. 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).

3.1 Per Steuerjahr 2020 fand letztmals eine allgemeine Neubewertung nach Art. 182 StG statt, die sämtliche nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke im Kanton Bern betraf. Dabei wurde der amtliche Wert des Grundstücks Nr. 1___ auf CHF 822'800.-- festgesetzt. Laut Art. 181 Abs. 3 StG bleibt ein amtlicher Wert unverändert bis zu einer nächsten allgemeinen oder aus-

serordentlichen Neubewertung. Letztere wird hauptsächlich bei baulichen Veränderungen durchgeführt (siehe Art. 183 StG). Ausserhalb einer allgemeinen oder ausserordentlichen Neubewertung ist eine Anpassung des amtlichen Werts nur zulässig, wenn eine Auslassung oder offensichtliche Unrichtigkeit in der bestehenden rechtskräftigen Bewertung vorliegt (Art. 181 Abs. 4 StG). Vorliegend beruft sich die Steuerverwaltung für die von ihr per Steuerjahr 2025 verfügte Änderung des amtlichen Werts auf diese Bestimmung. Wie unter Bst. B ausgeführt, hat die Steuerverwaltung aufgrund eines Augenscheins in Zusammenhang mit dem Eigenmietwert namentlich die Note für die Gebäudeart von 2 auf 4 erhöht. Die Rekurrenten beantragen, diese Änderung rückgängig zu machen.

3.2 Gemäss Ziff. 2.2.4 der Nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen vom 10. Oktober 2018 (abrufbar unter: <www.sv.fin.be.ch>, Rubriken "Themen > Steuersituationen > Wohneigentum / Liegenschaften > Amtlicher Wert > Links und Downloads > Normen zur nichtlandwirtschaftlichen Bewertung AN20"; fortan: 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 vorgesehen, während die Höchstnote bei sehr komfortablen Einfamilienhäusern (Villen) angewendet wird. Ein (normales) freistehendes Einfamilienhaus weist die Note 4 auf. Demgegenüber ist ein "Ein- oder Zweifamilienhaus mit Gewerbebetrieb bis zur Grösse eines Dreifamilienhauses" mit der Gebäudeartnote 2 zu bewerten. Die in den Bewertungsnormen aufgeführten Gebäudetypen sind als Richtlinie zu verstehen, von denen in begründeten Fällen abgewichen werden kann (Ziff. 2.2.4 der Bewertungsnormen). 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).

3.3 Als Beispiele für einen Gewerbebetrieb, der die Gebäudeartnote 2 bewirken kann, nennen die Bewertungsnormen in Ziff. 2.2.4 "Laden, Büro, Praxis, Werkstatt, Gastwirtschafts- und Beherbergungsbetrieb, Lager usw." Der im Vergleich zu einem freistehenden Einfamilienhaus deutlich tiefere Realwertzuschlag kompensiert Nachteile wie bspw. zusätzlichen Verkehr, Lärm oder die Beeinträchtigung der Privatsphäre. Wird der Gewerbebetrieb stillgelegt, kommt es darauf an, ob sich die entsprechenden Flächen für eine Wohnnutzung eignen bzw. inwiefern diese Räume den Charakter des gesamten Gebäudes bestimmen. Die Steuerrekurskommission hat bei einer erst vor kurzem stillgelegten aber noch voll ausgestatteten Zahnarztpraxis, deren künftige Nutzung noch unklar gewesen ist, die bisherige Gebäudeartnote 2 bestätigt (RKE 100 2022 159 vom 16.4.2023, nicht publiziertes Augenschein-Protokoll vom 10.1.2023). In einem anderen Fall, in dem der Rekurrent eine Reduktion der Gebäudeartnote von 3 (für ein angebautes Einfamilienhaus) auf 2 beantragt hat, ist sie hingegen zum Ergebnis gekommen,

dass die seit Jahrzehnten nicht mehr gewerblich genutzten Wohnnebenräume, die ursprünglich zu einer Werkstatt gehört haben, keine Reduktion der Gebäudeartnote rechtfertigen würden (RKE 100 2023 323 vom 17.12.2024, E. 5 [bestätigt durch VGE 100 2025 5 vom 24.4.2026, E. 4]).

4. Die Rekurrenten sind der Auffassung, dass eine Änderung der Gebäudeartnote nur nach baulichen Veränderungen zulässig ist. Wie in E. 3.1 hiavor erwähnt, können offensichtliche Unrichtigkeiten in einer rechtskräftigen amtlichen Bewertung gemäss Art. 181 Abs. 4 StG jedoch jederzeit von Amtes wegen korrigiert werden. Zu prüfen ist folglich, ob die Voraussetzungen für eine solche Korrektur vorliegend erfüllt sind.

4.1 Aus dem Zusatzprotokoll Z9 (pag. 26) geht hervor, dass die strittige Liegenschaft im Jahr 1980 erbaut wurde. Ursprünglich befanden sich Büros im Erd- und Obergeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss. In den Jahren 1995/1996 wurden die unteren Geschosse in Wohnraum umgewandelt. Im Jahr 2005 liessen die damaligen Eigentümer die Wohnung im Dachgeschoss für eine Nutzung als Büro umbauen, indem sie insbesondere die Küche entfernten (siehe Zusammenstellung Baukosten, pag. 35). Beim Augenschein vom 19. März 2025 stellte der Schätzer fest, dass das gesamte Gebäude als Wohnraum genutzt werde. Das von ihm überarbeitete Aufnahmeprotokoll (pag. 24 f.) sieht vereinfacht dargestellt wie folgt aus:

		RE			RE
UG	Garage (27 m ²)	0.0	OG	Fünf Zimmer	5.7
	Abstellraum, Heizung	0.0		Sitzplatz	0.2
	Zimmer, reduziert	0.4	ZwG ¹⁾	Dusche, WC	0.7
EG	Badezimmer, Dusche, WC	1.6	DG	Büroecke	1.0
	Wohnküche	1.4		Zwei Zimmer	1.9
	Wohnzimmer	1.7		Terrasse	0.2
	Balkon, Sitzplatz	0.7		Total RE	16.1
ZwG ¹⁾	Zwei WC	0.6			

¹⁾ Zwischengeschoss

4.2 In der bis 2024 geltenden Bewertung ist das ganze Dachgeschoss mit einer Fläche von 52 m² als eigenständiger Bürobereich ausgeschieden worden. Von aussen ist das Dachgeschoss nur über eine schmale Aussentreppe entlang der Grundstücksgrenze und eine Hintertür erreichbar. Diese dient zugleich als Zugang zum oberhalb des Hauses gelegenen Garten. Hingegen existiert kein Treppenhaus mit separaten Zugängen zur Wohnung und zum Bürobereich, wie es für ein gemischt genutztes Gebäude typisch ist. Auch verfügt das Büro über keine eigene, vom übrigen Wohnbereich abgetrennte, WC-Anlage. Bereits in der bis anhin geltenden Bewertung ist die Nasszelle im zweiten Zwischengeschoss dem Wohnbereich zugewiesen gewesen. Unter diesen Umständen ist eine Vermietung des Dachgeschosses an unabhängige Dritte

kaum vorstellbar. Kommt hinzu, dass das Grundstück mitten in einem reinen Wohnquartier an einer engen Sackgasse liegt und sich auch aus diesem Grund für eine relevante geschäftliche Nutzung nicht eignet. Aufgrund dieser Ausführungen steht für die Steuerrekurskommission fest, dass die bisherige Gebäudeartnote 2 offensichtlich unrichtig ist. Beim strittigen Objekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, das mit der Gebäudeartnote 4 zu bewerten ist. Falls das Dachgeschoss dereinst ohne bauliche Veränderung als Büro "für die eigene GmbH" oder als Wohnraum für die Eltern der Rekurrenten genutzt werden sollte (vgl. Rekurschrift vom 8.11.2025, S. 3, dritter Abschnitt), bleibt dies ohne Einfluss auf die Gebäudeartnote.

5. Ergänzend machen die Rekurrenten geltend, dass der von ihnen angestrebte amtliche Wert den gesetzlichen Bestimmungen entspreche, denn der Grosse Rat strebe an, dass der amtliche Wert im Median 70 % des Verkehrswerts ausmache. Dies bedeute, dass die Hälfte der amtlichen Werte unter dieser Grenze liege. In Bezug auf den Verkehrswert erklären die Rekurrenten, dass dieser wohl tiefer sei als der von ihnen im Jahr 2020 bezahlte Preis von rund CHF 1.6 Mio.

5.1 Es trifft zu, dass der Grosse Rat bei der Verabschiedung des Dekrets vom 21. März 2017 über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte [AND; BSG 661.543]) einen Ziel-Medianwert von 70 % des Verkehrswerts festgelegt hat. Das Bundesgericht hat diesen Zielwert jedoch als bundesrechtswidrig beurteilt, weil damit zu viele Grundstücke mit weniger als 70 % des Verkehrswerts bewertet würden. Die Marke von 70 % wird vom Bundesgericht als untere Grenze eines zulässigen Vermögenssteuerwerts bezeichnet (BGE 148 I 210 E. 4.5.5). Die obere Grenze liegt demgegenüber bei 100 % (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). Folglich sollten sich die amtlichen Werte der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke möglichst im Bereich von 70 % bis 100 % des jeweiligen Verkehrswerts bewegen.

5.2 Von den Rekurrenten wird nicht geltend gemacht, dass der angefochtene amtliche Wert von rund CHF 1.235 Mio. über dem Verkehrswert liege. Angesichts der Lage und Grösse des Objekts und des von den Rekurrenten im Jahr 2020 bezahlten Preises von rund CHF 1.6 Mio. erscheint dies denn auch ausgeschlossen. Der amtliche Wert gemäss Einspracheentscheid entspricht 77 % des Kaufpreises und liegt damit im üblichen Bereich. Hingegen ist umgekehrt zu bezweifeln, dass der bis anhin geltende amtliche Wert von CHF 822'800.-- die bundesgerichtlich definierte Untergrenze von 70 % des Verkehrswerts erreicht ($\text{CHF } 822'800.-- / 70 \cdot 100 = \text{CHF } 1'175'429.--$). Damit erweist sich der angefochtene amtliche Wert auch mit Blick auf den Verkehrswert und die entsprechende bundesgerichtliche Rechtsprechung als korrekt. Im Ergebnis ist der Rekurs abzuweisen.

5.3 Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Rekurrenten kostenpflichtig. Sie haben 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.-- bestimmt. Nach Rechtskraft des vorliegenden Entscheids wird den Rekurrenten die Differenz zu dem von ihnen bezahlten Kostenvorschuss von CHF 1'500.-- rückerstattet.

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

Aus diesen Gründen wird erkannt:

1. Der Rekurs betreffend die amtliche Bewertung ab Steuerjahr 2025 wird abgewiesen.
2. Die Kosten für das Verfahren vor der Steuerrekurskommission, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1'000.--, werden den 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. _____ und B. _____
- Steuerverwaltung des Kantons Bern
- Gemeinde C. _____

IM NAMEN DER STEUERREKURSKOMMISSION
DES KANTONS BERN

Die Richterin

Der Gerichtsschreiber

Cuccarède

Leumann