

100.2013.270U
ARB/GSE/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern

Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 19. März 2015

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Arn De Rosa, Verwaltungsrichter Müller
Gerichtsschreiberin Gschwind

A. _____

Beschwerdeführer



gegen

Steuerverwaltung des Kantons Bern
Brünnenstrasse 66, Postfach 8334, 3001 Bern
Beschwerdegegnerin

und

Steuerrekurskommission des Kantons Bern
Sägematstrasse 2, Postfach 54, 3097 Liebefeld

betreffend amtliche Bewertung ab 2010 (Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Bern vom 18. Juni 2013; 100 11 541)

Sachverhalt:

A.

Nachdem A. _____ in seinem Wohnhaus die Heizung ersetzt hatte, nahm die Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte (nachfolgend: Steuerverwaltung), eine ausserordentliche Neubewertung des Grundstücks B. _____ Gbbl. Nr. 1___ vor. Am 28. März 2011 setzte sie den amtlichen Wert ab dem Steuerjahr 2009 auf Fr. 420'100.-- fest, wobei sie den Landwert der insgesamt 1'709 m² umfassenden Parzelle auf Fr. 0.-- belies. Auf Einsprache hin erhöhte die Steuerverwaltung den amtlichen Wert am 27. Juli 2011 – mit Wirkung ab dem Steuerjahr 2010 – auf Fr. 441'310.--. Neu wurde darin insbesondere ein 500 m² ausmachender Teil des Landes als «zusätzlicher Umschwung» mit einem Wert von Fr. 39'310.-- berücksichtigt.

B.

Am 30. August 2011 gelangte A. _____ mit Rekurs an die Steuerrekurskommission des Kantons Bern (StRK) und verlangte die Herabsetzung des amtlichen Werts im Umfang von Fr. 39'310.--.

Nachdem eine Delegation der StRK unter Beizug eines Sachverständigen einen Augenschein durchgeführt hatte, reduzierte die StRK mit Entscheid vom 18. Juni 2013 den Wert des «zusätzlichen Umschwungs» auf Fr. 37'440.-- und setzte den amtlichen Wert neu auf Fr. 439'440.-- fest.

C.

Gegen diesen Entscheid hat A. _____ am 25. Juli 2013 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt sinngemäss dessen Aufhebung, soweit die Bewertung des Landes betreffend.

Die StRK und die Steuerverwaltung schliessen mit Vernehmlassung vom 19. August 2013 bzw. Beschwerdeantwort vom 18. September 2013 auf Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 201 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 [StG; BSG 661.11]). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. Art. 201 Abs. 2 StG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten (vgl. auch E. 1.2).

1.2 Das Verwaltungsgericht ist grundsätzlich an die Parteibegehren gebunden (Art. 84 Abs. 2 VRPG). Ist das Rechtsbegehren nicht klar oder bestehen Anhaltspunkte, dass es nicht den wahren Willen der Partei wiedergibt, ist aus dem Zusammenhang und unter Zuhilfenahme der Begründung zu schliessen, was tatsächlich angebeht wird (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 32 N. 13). – Der Antrag des Beschwerdeführers lautet auf Rückweisung der Sache an die StRK. Zur Begründung macht er nebst einer Gehörsverletzung (vgl. dazu E. 2) geltend, er habe vor der Vorinstanz «Existenz sowie Grösse und veranlagter amtlicher Wert des zusätzlichen Umschwungs [...] in Frage gestellt». Sein Grundstück befinde sich in der Landwirtschaftszone, sei nur teilweise erschlossen und könne wegen der ungünstigen Form sowie der Topografie kaum landwirtschaftlich genutzt werden, weshalb der veranlagte amtliche Wert von Fr. 79.62 pro m² [richtig: Fr. 74.88] viel zu hoch sei. Mit Blick auf diese Ausführungen sowie aus prozessökonomischen Überlegungen ist das Rechtsbegehren – soweit das Verwaltungsgericht überhaupt daran gebunden ist – der vom Beschwerdeführer verfassten Laieneingabe primär als Antrag auf Erlass eines Entscheids in der Sache zu verstehen (zur [fehlenden] Bindung des Gerichts an rein kassatorische Rechtsbegehren vgl. Marco Donatsch, in Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Auflage 2014, § 64 N. 5 mit Hinweis).

1.3 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG). Ist die Festsetzung amtlicher Grundstückswerte umstritten, prüft es die von der Vorinstanz vorgenommene Schätzung hinsichtlich Methode und Ergebnis allerdings nur in jenen Punkten, die beanstandet sind (vgl. BVR 1996 S. 230 E. 1b; VGE 2012/111 vom 4.12.2013, E. 1.2 [nicht rechtskräftig], 22119 vom 12.12.2006, E. 1.2, 21490 vom 17.3.2003, in NStP 2003 S. 76 E. 1c).

2.

2.1 In formeller Hinsicht bringt der Beschwerdeführer vor, die StRK habe sich mit der Frage der Nutzbarkeit des Umschwungs nicht auseinandergesetzt, obwohl er sich diesbezüglich mit seinem Rekurs eine Klärung erhofft habe. Damit rügt er eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 101], Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1] und Art. 21 ff. VRPG).

2.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt von der Behörde, dass sie die Vorbringen der betroffenen Person tatsächlich hört, ernsthaft prüft und in ihrer Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt (BGE 137 II 266 E. 3.2, 136 I 184 E. 2.2.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 21 N. 15). Folge dieser Prüfungspflicht und zugleich Bedingung einer wirksamen Selbstkontrolle ist die behördliche Begründungspflicht (vgl. auch Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung eines Verwaltungsakts muss nach gefestigter Rechtsprechung so abgefasst sein, dass die Betroffenen ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Das bedeutet nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung, mit jedem rechtlichen Einwand und mit jedem Beweismittel auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für ihren Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Erforderlich ist bloss, dass sich aus der Gesamtheit der Begründung ergibt, weshalb die Behörde einem Parteistandpunkt nicht folgt (BGE 138 I 232 E. 5.1; BVR 2013 S. 407 E. 3.2, 2012 S. 326 E. 4.1, S. 109 E. 2.3.3 mit Hinweisen).

2.3 Die StRK kann selbständig Untersuchungshandlungen durchführen und entscheidet nach Art. 199 Abs. 1 StG gestützt auf das Ergebnis ihrer Untersuchung über den Rekurs (vgl. Peter Kästli, in Leuch/Kästli/Langenegger [Hrsg.], Praxis-Kommentar zum Berner Steuergesetz, Band 2, 2011, Art. 199 N. 1). – Die StRK hat die von der Steuerverwaltung vorgenommene Bewertung des Umschwungs im Wesentlichen bestätigt. Einem Rügepunkt hat sie insofern Rechnung getragen, als sie den fehlenden Kanalisationsanschluss zugunsten des Beschwerdeführers mit einer tieferen Note für den «Erschliessungsgrad» berücksichtigt und den Wert des (zusätzlichen) Umschwungs von Fr. 39'310.-- auf Fr. 37'440.-- reduziert hat (vgl. angefochtener Entscheid E. 5; Berechnung im Anhang zum Protokoll des Augenscheins vom 14.3.2013, Vorakten StRK pag. 36). Die Erwägungen hierzu genügen den sich aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliessenden Begründungsanforderungen. Die Rüge der Gehörsverletzung erweist sich daher als unbegründet.

3.

In der Sache strittig ist die Berücksichtigung von 500 m² als «zusätzlicher Umschwung» mit einem Wert von Fr. 37'440.-- bei der Berechnung des amtlichen Werts des Grundstücks B. _____ Gbbl. Nr. 1 _____. Gemäss unbestritten gebliebenen Ausführungen des Beschwerdeführers wird dieser Teil des Grundstücks als Obst- und Gemüsegarten extensiv genutzt und verfügt über keine befestigten Wege (vgl. Rekurs S. 2). Das Verwaltungsgericht wendet das Recht von Amtes wegen an und ist folglich weder an die Argumentationen der Parteien noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden (Art. 20a Abs. 1 VRPG; BVR 2013 S. 521 E. 2.4).

3.1 Der Vermögenssteuerwert von Grundstücken wird im Verfahren der amtlichen Bewertung festgesetzt (Art. 52 Abs. 2 und 3 StG). Wurde der amtliche Wert eines Grundstücks rechtskräftig bestimmt, so gilt er bis zur nächsten allgemeinen oder ausserordentlichen Neubewertung (Art. 181 Abs. 3 StG; Art. 7 Abs. 2 des Dekrets vom 22. Januar 1997 über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte [ABD; BSG 661.543]). Im Unterschied zum Steuerwert anderer Vermögensgegenstände wird der amtliche Wert somit nicht für jede Veranlagungsperiode neu bestimmt, sondern soll über längere Zeit als Grundlage für die Steuerbemessung dienen. Eine *allgemeine* Neubewertung aller Liegenschaften wird vorgenommen, wenn sich die Verkehrs- oder Ertragswerte der Grundstücke seit der letzten allgemeinen Neubewertung zumindest in einem Grossteil des Kantons erheblich verändert haben (Art. 182 Abs. 1 StG). Schon vor einer solchen allgemeinen Anpassung der amtlichen Werte erfolgt gestützt auf Art. 183 Abs. 1 StG eine *ausserordentliche* Neubewertung, wenn ein Grundstück seit der letzten Bewertung bestimmte tatsächliche oder rechtliche Veränderungen erfahren hat. Dabei werden nur Änderungen tatsächlicher oder rechtlicher Natur berücksichtigt, die seit der letzten Neubewertung eingetreten sind (vgl. VGE 2012/111 vom 4.12.2013, E. 2.4; zum alten Recht BVR 2005 S. 82 E. 3.1 mit Hinweisen). Darunter fallen bauliche Veränderungen wie der Neubau, Umbau und Abbruch von Gebäuden und Anlagen, Sanierungen oder grössere Renovationen (Bst. a), Änderungen in der Benützungsort oder im Bestand von Grundstücken und Gebäuden (Bst. b) oder eine Veränderung bezüglich Fläche, Zone oder Erschliessung, sofern dadurch der amtliche Wert massgeblich beeinflusst wird (Bst. f). Eine ausserordentliche Neubewertung ist ebenfalls durchzuführen, wenn die Gemeinde oder die Eigentümerin bzw. der Eigentümer nachweist, dass wegen besonderer Verhältnisse eine Neubewertung des Grundstücks einen um wenigstens zehn Prozent höheren oder tieferen amtlichen Wert ergäbe (Art. 183 Abs. 2 StG). Bei einer ausserordentlichen Neubewertung wird keine vollständig neue Schätzung vorgenommen. Vielmehr werden nur diejenigen Bewertungsfaktoren angepasst, welche durch die (baulichen) Veränderungen beeinflusst worden sind und bei denen

sich eine Anpassung aufdrängt. Hingegen dürfen Noten und weitere Bewertungsfaktoren, die von einer Veränderung im Sinn von Art. 183 StG nicht betroffen sind, oder nach pflichtgemäßem Ermessen vorgenommene Schätzungen in einem solchen Verfahren nicht angepasst werden (vgl. BVR 2014 S. 523 E. 4.1, 2007 S. 553 E. 4.2.2, 2004 S. 385 E. 5; Annik Bärtschi, in Leuch/Kästli/Langenegger [Hrsg.], Praxis-Kommentar zum Berner Steuergesetz, Band 2, 2011, Art. 183 N. 3 mit Hinweis auf Hans Gruber, Handkommentar zum bernischen Gesetz vom 29. Oktober 1944 über die direkten Staats- und Gemeindesteuern [aStG], 5. Aufl. 1987, Art. 111 N. 1).

3.2 Im Unterschied zur ausserordentlichen Neubewertung nach Art. 183 StG legt Art. 181 Abs. 4 StG fest, unter welchen Voraussetzungen die Steuerverwaltung eine in Rechtskraft erwachsene amtliche Bewertung abändern kann, ohne dass sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse verändert haben. Es handelt sich dabei um eine spezialgesetzliche Wiederaufnahme nach Art. 56 Abs. 2 VRPG. Allerdings knüpft der Wiederaufnahmegrund nach Art. 181 Abs. 4 StG an weniger strenge Voraussetzungen an als Art. 56 Abs. 1 VRPG: Die blosse Feststellung einer Auslassung oder einer offensichtlichen Unrichtigkeit genügt, um eine rechtskräftige amtliche Bewertung zu korrigieren. Dies erscheint insofern sachgerecht, als im Rahmen einer allgemeinen Neubewertung nicht alle Grundstücke besichtigt werden können und die zuständige Behörde daher hauptsächlich auf die ihr zugänglichen Grundstückdaten abstellen muss. Stellt sich nachträglich heraus, dass ein Grundstück nicht nach seinem Umfang und Bestand am Stichtag bewertet worden ist, soll die Steuerverwaltung gestützt auf Art. 181 Abs. 4 StG von einer erleichterten Möglichkeit Gebrauch machen können, auf eine rechtskräftige amtliche Bewertung zurückzukommen und sie zu korrigieren (vgl. BVR 2005 S. 82 E. 3.2). Der korrigierte amtliche Wert wird ab der Veranlagungsperiode steuerrechtlich wirksam, in welcher das Korrekturverfahren eingeleitet worden ist (Art. 181 Abs. 4 Satz 2 StG).

3.3 In Analogie zur Ermessensveranlagung (vgl. Art. 174 Abs. 2 i.V.m. Art. 191 Abs. 3 StG) kann eine Schätzung dann als *offensichtlich unrichtig* bezeichnet werden, wenn sie an einem in die Augen springenden, qualifizierten Fehler leidet (vgl. etwa BVR 2008 S. 181 E. 4.3; BGer 2C_279/2011 und 2C_280/2011 vom 17.10.2011, in StR 2012 S. 59 E. 3.1). Die Vorgängerregelung von Art. 181 Abs. 4 StG bezeichnete offensichtliche Unrichtigkeiten denn auch noch als «offenbare Irrtümer» (vgl. Art. 113 aStG, GS 1944 S. 153 ff. in seiner Fassung vom 13. Mai 1956 [GS 1956 S. 80 ff.]). Eine offensichtliche Unrichtigkeit ist etwa im Fall der Nichtberücksichtigung einer Bauzone gegeben oder wenn eine Eigentumswohnung unter Anwendung des Grundansatzes für Mehrfamilienhäuser bewertet worden ist. Eine *Auslassung* liegt beispielsweise vor, wenn bei der letzten allgemeinen Neubewertung eines Grundstücks ein Gebäude oder ein Gebäudeteil übersehen worden ist. Auch der Umstand, dass der Einbau einer neuen Heizanlage oder die Vornahme von erheblichen Reno-

vationsarbeiten nicht berücksichtigt worden sind, kann eine Auslassung darstellen. Stellt die Steuerverwaltung eine Auslassung oder eine offensichtliche Unrichtigkeit fest, kann die Korrektur nur darin bestehen, den konkret festgestellten Fehler, d.h. die Auslassung oder die offensichtliche Unrichtigkeit, zu beheben. Eine umfassende Überprüfung der Bewertung ist hingegen ausgeschlossen (zum Ganzen VGE 2012/111 vom 4.12.2013, E. 2.5, 22756/22760 vom 10.9.2007, E. 5.3 mit Hinweis; vgl. auch BVR 2005 S. 82 E. 3.2 und 5.2). Auch ein Eingriff in das Schätzerermessen unter dem Titel «Korrektur einer offensichtlichen Unrichtigkeit oder einer Auslassung» ist unzulässig. Denn der Erkenntnisvorgang der Schätzung beruht ähnlich wie die Beweiswürdigung notwendigerweise auf Annahmen und Vermutungen (Annik Bärtschi, a.a.O., Art. 181 N. 23 f.; vgl. zur Ermessensveranlagung BVR 2008 S. 181 E. 4.1). Die mit einer allgemeinen oder ausserordentlichen Neubewertung beauftragten Behörden verfügen über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den es durch sämtliche Steuer- und Steuerjustizbehörden auch in nachfolgenden Steuerjahren zu respektieren gilt.

4.

4.1 Das Grundstück B._____ Gbbl. Nr. 1___ im Halt von 1'709 m² liegt in der Landwirtschaftszone und besteht aus einem Wohnhaus (freistehendes Zweifamilienhaus, Gebäude-Nr. 2___), einer Garage (Nr. 2___a), einem Schopf (Nr. 2___b) und einem Schwimmbecken. Soweit aus den Akten ersichtlich wurde seit dem Jahr 1966 ein zusätzlicher Umschwung von 765 m² bei einer Gesamtfläche von (damals bemessenen) 1'710 m² ausgeschieden und bei der Berechnung des amtlichen Werts mit Fr. 1.-- pro m² (später Fr. 7.65) berücksichtigt (vgl. Bewertungsprotokolle, Vorakten Steuerverwaltung [in act. 4A] pag. 105-107, 111). Im Protokoll vom 4. Juni 1986 wurde der Wert von damals Fr. 3'800.-- für den zusätzlichen Umschwung durchgestrichen und der gesamte Umschwung mit Wirkung ab dem Jahr 1989 unter dem Titel «Berichtigung» mit Fr. 0.-- bewertet (vgl. Vorakten Steuerverwaltung [in act. 4A] pag. 83). Nachdem sie offenbar zuvor einen Augenschein vor Ort durchgeführt hatten, unterschrieben am 22. Dezember 1987 zwei Schätzer dieses Grundstückprotokoll, das unter der Rubrik Bemerkungen den handschriftlich eingefügten Hinweis enthält, dass der zusätzliche Umschwung entfalle (vgl. Vorakten Steuerverwaltung [in act. 4A] pag. 83 umseitig; Aufnahmeprotokoll, Vorakten StRK pag. 9). Bei der letzten allgemeinen Neubewertung per 1. Januar 1999 (Hauptrevision) beliess der (neu) zuständige Schätzer den Wert des gesamten Umschwungs nach erneut durchgeführtem Augenschein in Kenntnis seiner Grösse weiterhin auf Fr. 0.-- und bekräftigte diese Bewertung am 29. September 1998 mit seiner Unterschrift (Aufnahmeprotokoll, Vorakten Steuerverwaltung [in act. 4A] pag. 24, 96). Den amtlichen Wert für das Grundstück legte er auf Fr. 288'800.-- fest (vgl. Vorakten Steuerverwaltung [in act. 4A] pag. 63).

4.2 Der Einbau einer neuen Heizung veranlasste die Steuerverwaltung, eine ausserordentliche Neubewertung durchzuführen. Sie erhöhte den amtlichen Wert ab dem Steuerjahr 2009 auf Fr. 420'100.--, wobei der Umschwung weiterhin mit einem Wert von Fr. 0.-- berücksichtigt wurde. Auf Einsprache hin setzte die Steuerverwaltung den amtlichen Wert mit Wirkung ab 2010 auf Fr. 441'310.-- fest, nachdem sie einen «Kurzaugenschein» ohne Betreten des Grundstücks und in Abwesenheit des Beschwerdeführers durchgeführt hatte (Vorakten Steuerverwaltung [in act. 4A] pag. 5). Die Erhöhung des amtlichen Werts begründete sie soweit hier interessierend damit, dass das Grundstück eine überdurchschnittlich grosse Fläche aufweise, weshalb ein Teil davon als «zusätzlicher Umschwung» mit einem Wert von Fr. 39'310.-- zu berücksichtigen sei (Vorakten Steuerverwaltung [in act. 4A] pag. 34, 53). Im vorinstanzlichen Verfahren beantragte der Beschwerdeführer, den amtlichen Wert in diesem Umfang herabzusetzen. Die StRK setzte den Wert für den zusätzlichen Umschwung auf Fr. 37'440.-- fest und reduzierte den amtlichen Wert auf Fr. 439'440.--.

5.

5.1 Eine ausserordentliche Neubewertung nach Art. 183 Abs. 1 StG kommt nur für jene Teile eines Grundstücks in Betracht, die nach der letzten allgemeinen oder ausserordentlichen Neubewertung tatsächliche oder rechtliche Veränderungen erfahren haben (vorne E. 3.1). – Der Umschwung des Grundstücks B. _____ Gbbl. Nr. 1___ hat seit der letzten allgemeinen Neubewertung mit Wirkung auf den 1. Januar 1999 keine solchen Veränderungen erfahren und ist durch den Einbau der neuen Heizung auch nicht beeinflusst worden. Eine ausserordentliche Neubewertung fällt daher ausser Betracht. Gleiches gilt für das Vorliegen einer Auslassung, war dem zuständigen Schätzer bei der letzten allgemeinen Neubewertung per 1. Januar 1999 die Grösse des Umschwungs nach durchgeführtem Augenschein doch bekannt (vgl. vorne E. 4.1). Zu prüfen ist hingegen, ob und gegebenenfalls inwieweit Gründe für eine Berichtigung einer offensichtlichen Unrichtigkeit nach Art. 181 Abs. 4 StG gegeben sind.

5.2 Unüberbautes, als zusätzlicher Umschwung nichtlandwirtschaftlicher Bauten genutztes Land ausserhalb der Bauzone wird gemäss Art. 60 Abs. 2 StG nach dem Landwert der jeweiligen Nutzung bewertet. In solchen Fällen ist der Verkehrswert massgebend (vgl. Art. 28 Abs. 2 ABD; zur Massgeblichkeit dieser Bestimmung vgl. Erläuterungen zum Steuergesetz 2001, S. 137). Die kantonale Schatzungskommission hat gestützt auf Art. 3 Abs. 1 ABD zu Handen der mit den Schätzungen beauftragten Personen Bewertungsnormen für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke erstellt (nachfolgend: Bewertungsnormen). Zudem hat die Steuerverwaltung ergänzende Weisungen mit schätzungstechnischen Vorgaben erlassen (Ausgabe 2007;

nachfolgend: schätzungstechnische Weisungen). Die Bewertungsnormen und die schätzungstechnischen Weisungen sind Verwaltungsverordnungen, die den mit der Schätzung betrauten Personen als Hilfsmittel beim Schätzungsvorgang zur Verfügung stehen, für das Verwaltungsgericht allerdings nicht bindend sind (VGE 23217 vom 21.10.2008, E. 4.2 mit weiteren Hinweisen). In den Bewertungsnormen und in den schätzungstechnischen Weisungen wird zwischen «Platz Umschwung» und «zusätzlichem Umschwung» unterschieden. «Platz Umschwung» bezeichnet dabei denjenigen Grundstücksteil, der normalerweise für die Erstellung eines Gebäudes benötigt wird. Bei der Ausscheidung dieser Landfläche werden Gebäudefläche, Lage des Gebäudes im Grundstück, Gebäude- und Grenzabstände sowie Betriebsart (Zu- und Wegfahrt) berücksichtigt. Sein Wert ist im amtlichen Wert der Gebäude inbegriffen, weshalb das Objekt «Platz Umschwung» mit Null bewertet wird (Bewertungsnormen Ziff. 2.1.7). Demgegenüber entspricht der «zusätzliche Umschwung» dem Grundstücksteil, der die Fläche des normalen «Platz Umschwungs» überschreitet. Der «zusätzliche Umschwung» liegt entweder innerhalb oder ausserhalb der Bauzone, wird nicht landwirtschaftlich genutzt und ist nicht selbständig überbaubar. Typischerweise fallen Parkanlagen darunter. Eine Ausscheidung als «zusätzlicher Umschwung» hat «in der Regel erst ab ca. 200 m²» zu erfolgen, wobei sich sein amtlicher Wert nach dem Verkehrswert unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeit richtet (schätzungstechnische Weisungen Ziff. 4.06.04; Bewertungsnormen Ziff. 2.1.8, 2.3.1). Angesichts der offenen Formulierung dieser Bestimmungen kommt der schätzenden Person im Rahmen einer Neubewertung hinsichtlich der Frage, wann eine Landfläche zu gross ist, um noch als im «Platz Umschwung» mitenthalten gelten zu können, ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Bei dieser Beurteilung sind regelmässig die konkreten Verhältnisse, insbesondere Qualität, Nutzen und Topografie des Landes, zu berücksichtigen. Für die Steuerbehörden ist dieser Ermessensentscheid grundsätzlich verbindlich.

5.3 Am 4. Juni 1986 haben zwei Experten entschieden, den Wert für den bisher bei der Berechnung des amtlichen Werts berücksichtigten zusätzlichen Umschwung auf Fr. 0.-- herabzusetzen und die gesamte Landfläche als «Platz Umschwung» einzustufen. Diesen Entscheid haben sie nach einem vor Ort durchgeführten Augenschein in Kenntnis der Parzellengrösse gefällt. Anlässlich der letzten allgemeinen Neubewertung per 1. Januar 1999 sah der (neu) zuständige Schätzer in der im Jahr 1986 erfolgten Berichtigung offenbar kein Problem, sondern bestätigte sie nach erneutem Augenschein (vorne E. 4.1). Damit haben insgesamt drei Schätzer im Rahmen ihres Ermessens den Verzicht auf die Ausscheidung zusätzlichen Umschwungs als richtig erachtet, wobei der Umschwung letztmals am 1. Januar 1999 nach seinem Umfang und Bestand bewertet worden ist. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Beurteilung der Experten an einem qualifizierten, in die Augen springenden Fehler im Sinn einer offensichtlichen Unrichtigkeit nach Art. 181 Abs. 4

StG leiden soll. Der Verzicht der früheren Schätzer auf eine separate Ausscheidung und Bewertung von Land als «zusätzlicher Umschwung» stellt vielmehr pflichtgemäss ausgeübtes Schätzerermessen dar, an das die Steuer- und Steuerjustizbehörden in den Folgejahren gebunden sind. Der Wert des Umschwungs des Grundstücks B. _____ Gbbl. Nr. 1___ ist deshalb bei der Berechnung des amtlichen Werts um Fr. 37'440.-- auf Fr. 0.-- herabzusetzen.

6.

6.1 Die Beschwerde erweist sich damit als begründet und ist gutzuheissen. Der amtliche Wert des Grundstücks B. _____ Gbbl. Nr. 1___ ist ab dem Steuerjahr 2010 auf Fr. 402'000.-- festzusetzen (Fr. 439'440.-- minus Fr. 37'440.--).

6.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht keine Kosten zu erheben (Art. 151 StG i.V.m. Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG). Der nicht anwaltlich vertretene Beschwerdeführer hat keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 151 StG i.V.m. Art. 108 Abs. 3 und Art. 104 Abs. 1 VRPG).

6.3 Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens sind entsprechend dem Ausgang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens neu zu verlegen. Vor der StRK hatte der Beschwerdeführer verlangt, der amtliche Wert sei im Umfang des Betrags für den Umschwung herabzusetzen. Mit diesem Antrag ist er nun vollumfänglich durchgedrungen, weshalb ihm für das vorinstanzliche Verfahren keine Kosten aufzuerlegen sind (Art. 200 Abs. 1 StG; vgl. auch Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 2). Entschädigungspflichtige Parteikosten sind keine angefallen (Art. 200 Abs. 4 StG i.V.m. Art. 104 Abs. 1 und 2 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Bern vom 18. Juni 2013 wird dahingehend abgeändert, dass der amtliche Wert des Grundstücks B. _____ Gbbl. Nr. 1___ ab dem Steuerjahr 2010 auf Fr. 402'000.-- festgesetzt wird und keine Verfahrenskosten erhoben werden.
2. Für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht werden weder Verfahrenskosten erhoben noch Parteikosten gesprochen.

3. Zu eröffnen:

- dem Beschwerdeführer
- der Steuerverwaltung des Kantons Bern
- der Steuerrekurskommission des Kantons Bern
- der Eidgenössischen Steuerverwaltung

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.