

100.2024.153U
BUC/AEN/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 10. März 2025

Verwaltungsrichter Bürki, präsidierendes Mitglied
Verwaltungsrichter Häberli
Gerichtsschreiberin Aellen

A. _____
Beschwerdeführer

gegen

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

und

Steuerrekurskommission des Kantons Bern
Nordring 8, 3013 Bern

betreffend amtliche Bewertung ab 2020 (Entscheid der
Steuerrekurskommission des Kantons Bern vom 23. April 2024;
100 23 30)



Prozessgeschichte:

A.

Das Grundstück B. _____ Gbbl. Nr. 1 _____ (nachfolgend Grundstück), bestehend aus dem Wohnhaus Nr. 2 _____, der Garage Nr. 2 _____ a samt Autounterstand, dem Gartenhaus Nr. 2 _____ b, einer Pergola und einem Swimmingpool, steht seit dem Jahr 1995 im hälftigen Miteigentum von A. _____; seit 2005 ist er am anderen Miteigentumsanteil nutzniessungsberechtigt.

Bis zur allgemeinen Neubewertung 2020 (allgemeine Neubewertung) betrug der amtliche Wert des Grundstücks Fr. 469'860.--. Im Rahmen der allgemeinen Neubewertung bestimmte die Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Amtliche Bewertung (Steuerverwaltung), den amtlichen Wert des Grundstücks mit Verfügung vom 11. August 2020 auf Fr. 563'870.--. Dagegen führte A. _____ erfolglos Einsprache.

B.

Den Einspracheentscheid der Steuerverwaltung vom 21. Dezember 2022 focht A. _____ bei der Steuerrekurskommission des Kantons Bern (StRK) mit Rekurs an. Am 24. Januar 2024 führte eine Delegation der StRK auf dem Grundstück einen Augenschein durch (im Einverständnis mit A. _____ ohne Besichtigung der Räumlichkeiten). Mit Entscheid vom 23. April 2024 wies die StRK das Rechtsmittel ab.

C.

Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 28. Mai 2024 gelangt A. _____ an das Verwaltungsgericht. Er beantragt sinngemäss, es seien der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur tieferen Festsetzung des amtlichen Wertes an die StRK zurückzuweisen.

Mit Vernehmlassung vom 25. Juni bzw. Beschwerdeantwort vom 25. Juli 2024 schliessen die StRK und die Steuerverwaltung je 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 Rekursverfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 201 Abs. 2 StG). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 151 StG i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG; vgl. aber hinten E. 3.6).

2.

Der Beschwerdeführer rügt vorab eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör. Zusammengefasst macht er geltend, die Vorinstanz habe sich nicht bzw. nicht hinreichend mit seinen Vorbringen auseinandergesetzt (Beschwerde S. 4 [Ziff. A/I/4]).

2.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 21 ff. VRPG sowie Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV; SR 101) und Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern (KV; BSG 101.1) garantiert namentlich das Recht, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechts-

stellung Betroffenen tatsächlich hört, prüft und bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen (vgl. auch Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG), wobei nicht erforderlich ist, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 149 V 156 E. 6.1, 146 II 335 E. 5.1; BVR 2022 S. 51 E. 2.3, 2021 S. 285 E. 3.4.2).

2.2 Die voranstehenden Vorgaben hat die StRK eingehalten: Sie hat sich zur Frage geäußert, inwieweit sich der Umgebungslärm (Kantonsstrasse, Schiessanlage und Flugplatz) auf den amtlichen Wert des Grundstücks auszuwirken vermag, und hat den vom Beschwerdeführer angegebenen BGE 142 II 100 «im vorliegenden Steuerjustizverfahren» als nicht einschlägig erachtet, weil er Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten betreffe (angefochtener Entscheid E. 7.1). Dies erklärt bereits, weshalb sie sich nicht verpflichtet sah, auch noch die Einhaltung umwelt- bzw. lärmschutzrechtlicher Bestimmungen zu prüfen (zur entsprechenden Rüge des Beschwerdeführers im vorinstanzlichen Verfahren vgl. Vorakten StRK [act. 5A] pag. 5). Weiter hat sich die StRK zu den Rügen des Beschwerdeführers betreffend den individuellen Abzug geäußert und begründet, weshalb sie die entsprechenden Voraussetzungen als nicht erfüllt ansieht (angefochtener Entscheid E. 7.2). In Bezug auf das unüberbaute Land ist im Rahmen des Augenscheins schliesslich festgestellt worden, dass dessen Fläche tatsächlich grösser sei als vom Beschwerdeführer behauptet (vgl. hinten E. 5). Die StRK hat ausgeführt, die bei einer Parzellierung zu den Objekten einzuhaltenden Grenzabstände seien berücksichtigt und die Landreserve korrekterweise aufgrund des Verkehrswerts (statt zum landwirtschaftlichen Ertragswert bzw. Ertragswert für Gärtnerei- und Baumschulland) bewertet worden (angefochtener Entscheid E. 7.3). Insgesamt geht aus den Erwägungen hervor, weshalb die StRK die (angeblich unberücksichtigt gebliebenen) Argumente des Beschwerdeführers für nicht entscheidend hielt. Anders als dieser meint, musste sich die Vorinstanz in ihren Erwägungen nicht ausdrücklich mit jedem Einwand auseinandersetzen. Dem Beschwerdeführer war es denn auch möglich, die Entscheide der StRK vor Verwaltungsgericht sachgerecht anzufechten. Ob die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen und deren

rechtliche Würdigung inhaltlich zutreffen, ist nicht eine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern der materiellen Beurteilung, welche nachfolgend zu überprüfen ist (vgl. dazu hinten E. 4 f.). Die Rüge der Gehörsverletzung erweist sich demnach als unbegründet.

3.

Strittig ist, ob die StRK den von der Steuerverwaltung für das Grundstück des Beschwerdeführers per 1. Januar 2020 festgesetzten amtlichen Wert zu Recht bestätigt hat. Die Rechtslage stellt sich insoweit wie folgt dar (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 3):

3.1 Der Steuerwert von Grundstücken wird im Verfahren der amtlichen Bewertung festgesetzt (Art. 52 Abs. 2 StG). Dabei ist der amtliche Wert ausgehend vom Verkehrswert massvoll unter Berücksichtigung der Förderung der Vorsorge und der Eigentumbildung zu bestimmen (vgl. Art. 56 Abs. 1 Bst. d StG; ferner Art. 14 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG; SR 642.14]). Als Verkehrswert gilt der unter normalen Verhältnissen erzielbare Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Er wird in der Regel unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit aus Real- und Ertragswert ermittelt (Art. 54 Abs. 1 StG; zum Begriff des Verkehrswerts vgl. auch Kästli/Bärtschi, in Leuch/Kästli/Langenegger [Hrsg.], Praxis-Kommentar zum Berner Steuergesetz, Band 1, 2. Aufl. 2014, Art. 54 N. 2 f., mit Hinweisen etwa auf Das Schweizerische Schätzerhandbuch, SVKG [Hrsg.], 2019, S. 20; zur jüngeren bundesgerichtlichen Rechtsprechung vgl. etwa BGE 148 I 210 E. 4.4.3). Der Realwert setzt sich aus dem Zeitwert aller baulichen Anlagen inklusive Baunebenkosten und dem relativen Landwert zusammen (Art. 54 Abs. 2 StG), während als Ertragswert (bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken) der kapitalisierte, in der betreffenden Gegend während der Bemessungsperiode erzielbare – nicht aber der allenfalls tatsächlich erzielte – Mietertrag gilt (Art. 54 Abs. 3 StG).

3.2 Wurde der amtliche Wert eines Grundstücks rechtskräftig bestimmt, so gilt er bis zur nächsten allgemeinen oder ausserordentlichen Neubewer-

tung (Art. 181 Abs. 3 StG). 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). Um den Bedarf für eine allgemeine Neubewertung erkennen zu können, überwacht die Steuerverwaltung das Verhältnis von Kaufpreisen und amtlichen Werten nach Grundstücksart in allen Regionen und führt entsprechende Jahresstatistiken (vgl. Annik Bärtschi, in Leuch/Kästli/Langenegger [Hrsg.], Praxiskommentar zum bernischen Steuerrecht, Band 2, Art. 126 bis 293, 2011, Art. 182 N. 3 ff.). Im Frühjahr 2017 hat der Grosse Rat beschlossen, per 31. Dezember 2020 werde eine allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte durchgeführt (Art. 2 Abs. 1 des Dekrets vom 21. März 2017 über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte [AND; BSG 661.543]). Zur Vorbereitung der allgemeinen Neubewertung hat er eine kantonale Schatzungskommission bestellt, die per 10. Oktober 2018 – unter Berücksichtigung der steuergesetzlichen Bewertungsgrundsätze für die verschiedenen nichtlandwirtschaftlichen Grundstückskarten und die Wasserkräfte – Bewertungsnormen aufgestellt hat (einsehbar unter: <www.sv.fin.be.ch>, Rubriken: «Themen/Steuersituationen/Wohneigentum Liegenschaften/Amtlicher Wert/Links und Downloads/Normen zur nichtlandwirtschaftlichen Bewertung AN20» [nachfolgend: Bewertungsnormen]; Art. 182 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. Art. 56 StG).

3.3 Die allgemeine Neubewertung führt zu einer gänzlichen Neubewertung eines Grundstücks und soll dabei die gesamte Wertsteigerung seit der letzten allgemeinen Neubewertung erfassen. Mit der allgemeinen Neubewertung 2020 werden dementsprechend die seit der letzten allgemeinen Neubewertung (per 1. Januar 1999, vgl. Art. 32 Abs. 1 des alten Dekrets vom 22. Januar 1997 über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte [BAG 97-025]; in Kraft bis 31.12.2019) massiv gestiegenen Immobilienpreise in den amtlichen Werten aller Grundstücke des Kantons abgebildet, massgebend sind insoweit die Verhältnisse in der Bemessungsperiode vom

1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2016 (Art. 2 Abs. 2 AND). Die Bewertungsnormen basieren auf einem Durchschnitt der Verkaufspreise und Mietzinsen, die in der relevanten Bemessungsperiode tatsächlich bezahlt wurden, und damit auf statistisch breit abgestützten Vergleichszahlen (BVR 2012 S. 545 E. 2.2; vgl. auch Steuerverwaltung des Kantons Bern, Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften, Ausgabe 2020, S. 7). Im Hinblick auf die allgemeine Neubewertung 2020 änderte mithin lediglich das Zahlenmaterial, welches in die Bewertungsnormen einfluss; eine eigentliche Änderung des materiellen Rechts gab es hingegen nicht (zur Rechtsnatur der Bewertungsnormen s. sogleich).

3.4 Als Verwaltungsverordnung richten sich die Bewertungsnormen an die mit der Schätzung betrauten Personen; für die Gerichtsbehörden sind sie nicht verbindlich. Gleiches gilt für die von der Steuerverwaltung überarbeiteten, ergänzenden schätzungstechnischen Weisungen (vgl. Bewertungsnormen Ziff. 1.7). Weder diese noch jene enthalten Rechtsnormen; sie begründen insbesondere keine Rechte oder Pflichten der Privaten, sondern sollen eine einheitliche und rechtsgleiche Auslegung und Anwendung der Gesetze und Verordnungen gewährleisten (BVR 2021 S. 530 E. 5.2 [betreffend sozialhilferechtliche Praxishilfen]; VGE 2016/36 vom 29.8.2017 E. 5.2; BGE 150 II 40 E. 6.6.2, je auch zum Folgenden). Das Verwaltungsgericht berücksichtigt sie bei seiner Entscheidungsfindung, sofern sie eine dem Einzelfall angepasste und gerecht werdende Auslegung der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen darstellen (vgl. statt vieler BVR 2018 S. 249 E. 4.1 mit Hinweisen). Entgegen dem, was der Beschwerdeführer anzunehmen scheint (vgl. Beschwerde S. 2 [Ziff. A/II/2/c], 11 ff. [B/II/1]), sind Verwaltungsverordnungen aber keiner abstrakten Auslegung zugänglich, sondern bloss bei ihrer Anwendung im Einzelfall darauf zu überprüfen, ob sie den gesetzlichen Vorgaben entsprechen und diese auf eine überzeugende und praktikable Art und Weise konkretisieren.

3.5 Überbaute Grundstücke werden nach der Mischwertmethode bewertet, entweder ausgehend vom Ertrags- oder vom Realwert (Bewertungsnormen Ziff. 2.1). Bei der amtlichen Bewertung von Wohngebäuden wird vom Ertragswert ausgegangen und zwecks Berücksichtigung des Realwerts ein Zuschlag gemacht. Für die einzelnen Objekte werden die Raumeinheiten

(RE) bestimmt und zusätzlich verschiedene Bewertungskriterien berücksichtigt: Es werden pro Objekt bzw. Objektteil jeweils Gebäudeart, Bauqualität, Komfortstufe, Wohnlage sowie Verkehrslage benotet. Weiter werden das wirtschaftliche Alter der Liegenschaft (Altersentwertung einerseits und «Verjüngung» durch bauliche Verbesserungen andererseits; zum wirtschaftlichen Alter des streitbetroffenen Gebäudes vgl. angefochtener Entscheid E. 4) und das Mietniveau der Standortgemeinde berücksichtigt (sog. Mietwertkategorie; zum Ganzen vgl. Bewertungsnormen Ziff. 2.2 sowie Tabellen 3.3 und 3.8; einlässlicher zu Bewertungsvorgang und -kriterien angefochtener Entscheid E. 3.4). Bei unüberbauten Grundstücken oder Grundstückteilen folgt die Ermittlung den Bewertungsnormen Ziff. 2.4, wobei die Bewertungsnoten für Land in der Bauzone in den Bewertungsnormen Ziff. 2.4.5 enthalten sind. Geregelt wird überdies, wenn sich ergänzend (und über alles) ein Abzug oder Zuschlag rechtfertigt. So darf ein individueller Abzug in Prozent etwa vorgenommen werden, wenn mindestens eine der in Ziff. 2.4.6.1 aufgelisteten Bedingungen erfüllt, mithin z.B. «das Grundstück oder der Grundstückteil [...] schlecht überbaubar [ist] und die Noten «Nutzungsmöglichkeit» und «Eignung» [...] mit der Tiefstnote eingesetzt [sind]» oder wenn ein Grundstückteil «als zusätzlicher Umschwung ausgeschieden ist und die Noten «Nutzungsmöglichkeit» und «Eignung» [...] mit der Tiefstnote eingesetzt [sind]». Als «zusätzlicher Umschwung» gilt dabei «derjenige Landanteil vom Grundstück, welcher die Fläche des normalen «Platz Umschwung» überschreitet, jedoch nicht selbständig überbaubar ist; die Berechnung des amtlichen Wertes von zusätzlichem Umschwung erfolgt analog der Berechnung des amtlichen Wertes von unüberbautem Land (vgl. Bewertungsnormen Ziff. 2.4.7).

3.6 Der Erkenntnisvorgang der Schätzung gleicht demjenigen der Beweiswürdigung (vgl. BVR 2008 S. 181 E. 4.1 zum Schätzungsvorgang bei der Ermessensveranlagung). Die Schätzung beruht notwendigerweise auf Annahmen und Vermutungen. Die Steuerbehörden verfügen daher über einen entsprechenden Spielraum. Bei der Überprüfung dieses «Schätzungsermessens» auferlegt sich das Verwaltungsgericht Zurückhaltung. Ist die amtliche Bewertung einer Liegenschaft umstritten, so überprüft das Verwaltungsgericht die von der Vorinstanz vorgenommene Schätzung hinsichtlich Methode und Ergebnis nur bezüglich jener Punkte, die beanstandet werden. In Fragen, die besondere Fachkenntnisse und einschlägige Erfahrungen vor-

aussetzen, weicht es nicht von der Expertenmeinung bzw. vom vorinstanzlichen Schätzungsermessen ab, soweit die Fachperson bzw. die Vorinstanz von richtigen Voraussetzungen sowie von einleuchtenden und rechtlich abgestützten Schätzungsnormen oder allgemein anerkannten Schätzungsverfahren ausgegangen ist, die Normen bzw. Methoden richtig angewendet hat und gesamthaft gesehen zu einem nicht offensichtlich unrichtigen Ergebnis gelangt ist (BVR 2013 S. 331 nicht publ. E. 1.2 [VGE 2011/385 vom 14.12.2012] mit Hinweisen, 2006 S. 551 E. 1.2, 1996 S. 230 E. 1b; VGE 2016/36 vom 29.8.2017 E. 1.4).

4.

Der amtliche Wert des streitbetroffenen Grundstücks ist im Rahmen der allgemeinen Neubewertung 2020 neu festgesetzt worden (vorne Bst. A; angefochtener Entscheid Bst. B, E. 3.2). Der Beschwerdeführer beanstandet die amtliche Bewertung seines Grundstücks hinsichtlich der Wohnlage.

4.1 Die Wohnlage ist nach Ziff. 2.2.4 N. 4 der Bewertungsnormen wie folgt zu benoten (vgl. auch angefochtener Entscheid E. 7.1):

Pro Objektteil kann nur entweder die Wohnlage- oder die Geschäftslagenote eingesetzt werden. Das Einsetzen beider Noten gleichzeitig ist nicht möglich.

Die **Wohnlage** wird beurteilt nach Aussicht, Besonnung, Nachbarschaft, besonderer Lage.

Schöne, unverbaute Aussicht	9
Optimale, lange Besonnung	9
Artgleiche, nicht störende Nachbarschaft (Immissionen)	9
Besonders attraktive Lage	9
Keine oder sehr schlechte Aussicht	1
Keine bis wenig Besonnung	1
Artfremde, störende Nachbarschaft (Immissionen)	1
Abgelegene, ungünstige Lage, zu kleiner Umschwung	1

Im Rahmen des Augenscheins hat die Delegation der StRK die Detailnoten für Aussicht und Besonnung von je 8 sowie die Detailnoten für Nachbarschaft und besondere Lage von 4 bzw. 2 bestätigt (vgl. Augenscheinprotokoll vom 24.1.2024 S. 3, in Vorakten StRK [act. 5A; nachfolgend: Augenscheinprotokoll] pag. 181, auch zum Folgenden).

4.2 Die Bewertung der Wohnlage ist im Augenscheinprotokoll wie folgt begründet: Das Grundstück grenzt zwischen Südwesten und Südosten an unüberbautes Landwirtschaftsland mit Sicht in die weitere Umgebung. Es geniesst eine uneingeschränkte Besonnung, nicht zuletzt weil das im Südwesten angrenzende Grundstück deutlich tiefer liegt als das Wohnhaus und der Sitzplatzbereich des Beschwerdeführers. Von Westen bis Nordosten ist das Grundstück von Wohnhäusern umgeben, im Nordosten getrennt durch die C._____strasse (Kantonsstrasse). Im bestehenden «Objektprotokoll Ertragswert für Wohn- und Geschäftshäuser» (Objektprotokoll E) sind Aussicht und Besonnung je mit 8, die Nachbarschaft mit 4 und die besondere Lage mit 2 benotet. Die Detailnoten für Aussicht und Besonnung werden als sachgerecht erachtet und bestätigt. Die «sehr tiefen» Detailnoten für Nachbarschaft und besondere Lage sind in Anbetracht der Immissionen durch die wenige Meter am Grundstück vorbeiführende C._____strasse sowie durch den rund 280 m entfernten Schiessstand sachgerecht und werden ebenfalls bestätigt.

4.3 Die StRK hat sich in ihrer Entscheidung wesentlich auf die vorstehend wiedergegebenen Erkenntnisse ihrer Augenscheindelegation gestützt und zusammengefasst Folgendes erwogen: Zwar ginge sowohl von der C._____strasse als auch von der Schiessanlage E._____ eine Lärmbelastung aus, wobei die Lärmbelastung der C._____strasse quantitativ und qualitativ gewichtiger sei als die Immissionen der Schiessanlage. Zum Fluglärm bringe der Beschwerdeführer keine konkreten Anhaltspunkte über das Ausmass der behaupteten Immissionen resp. über eine allenfalls damit einhergehende Wertminderung vor. Die beanstandete Detailnote der Nachbarschaft sei auch im Zusammenhang mit der (unbestrittenen) Detailnote der besonderen Lage zu würdigen, welche mit 2 bewertet worden sei. Im System der amtlichen Bewertung erfolge die Benotung – in allgemeiner Hinsicht – nicht linear. Obwohl die zur Verfügung stehende Skala von 1 bis 9 reiche, würden Noten unter 6 bei Wohn- und Geschäftsräumen nur selten vergeben. Zudem stelle jede Benotung eine (Schätzungs-)Ermessensfrage dar. Die Detailnote der besonderen Lage (2) sei bereits ausserordentlich tief und jene für die Nachbarschaft (4) klar unterdurchschnittlich angesetzt. Die wertmindernden Immissionen kämen darin hinreichend zum Ausdruck. Entsprechend seien sie von der Delegation bestätigt worden. Es bestehe kein An-

lass, von dieser Einschätzung abzuweichen. Die beiden Detailnoten würden vielmehr im unteren Bereich des Ermessensspielraums liegen, welcher allerdings zu respektieren sei (angefochtener Entscheid E. 7.1.1). In Bezug auf die Besonnung habe der Beschwerdeführer sodann nicht schlüssig begründet, inwiefern die im Augenscheinprotokoll festgestellte Detailnote 8 zu hoch sein soll, weshalb auch diese Benotung als zutreffend anzusehen sei (angefochtener Entscheid E. 7.1.2).

4.4 Der Beschwerdeführer verlangt, die Detailnoten Besonnung und Nachbarschaft seien von 8 auf 5 bzw. von 4 auf 1 zu senken, was insgesamt eine Wohnlagennote von 4 (statt 5) ergebe. Zur Begründung bringt er zusammengefasst vor, im Rahmen der allgemeinen Neubewertung sei den sein Grundstück belastenden Immissionen (Kantonsstrasse, Schiessanlage, Flugplatz) bzw. der dadurch verursachten Wertminderung zu wenig Rechnung getragen worden. Die «nicht vorgenommene Sanierung von sanierungspflichtigen Anlagen» durch die Nachbarschaft müsse sich in einer Nachbarschaftsnote 1 niederschlagen; wenn nämlich die «artfremde, störende Nachbarschaft» ihrer lärmschutzrechtlichen Sanierungspflicht nicht nachkomme, könne sie dadurch «Investitionen einsparen», die dem Minderwert der [seiner lärmbelasteten] Liegenschaft im amtlichen Wert entsprechen können». Es sei willkürlich, die Bewertung in das Ermessen des Schätzers zu stellen, wenn die Bewertungsnormen eindeutige Vorgaben enthielten, was in Bezug auf die Noten 1 und 9 der Fall sei. Ohnehin liessen die in der eidgenössischen Gesetzgebung normierten Immissionsgrenzwerte keinerlei Ermessensspielraum offen. Soweit die Vorinstanz von einem solchen ausgegangen sei, sei der angefochtene Entscheid auch «nichtig und aufzuheben» (zum Ganzen: Beschwerde S. 1–4 [Ziff. A/I/1 und 2 sowie 3/b und c], 4 ff. [Ziff. B/I], auch zum Folgenden). Die Behauptung, wonach die Notengebung zwischen 1 und 9 nicht grundsätzlich linear sei, sei zudem unhaltbar. – Diese Vorbringen sind nicht stichhaltig:

4.4.1 Das Verwaltungsgericht hält es rechtsprechungsgemäss für zulässig (nicht rechtsfehlerhaft), dass die Notenskala nicht linear angewendet wird. Die Noten 5 und 6 werden bei einem unterdurchschnittlichen, die Noten 7 und 8 bei einem durchschnittlichen Standard vergeben. Entgegen dem sinn gemässen Einwand des Beschwerdeführers (Beschwerde S. 10) steht diese

Praxis weder zur Steuergesetzgebung noch zu den Bewertungsnormen und den schätzungstechnischen Weisungen im Widerspruch und ist daher nicht zu beanstanden (VGE 23217 vom 21.10.2008 E. 6.3.2, 21761 vom 5.3.2004 E. 5.1 und 5.2).

4.4.2 Der vorinstanzliche Augenschein vom 24. Januar 2024 wurde namentlich in Kenntnis der vom Beschwerdeführer geltend gemachten Lärmproblematik und Lärmquellen (C._____strasse, Schiessanlage, Flugplatz) durchgeführt und diese wurden bei der Bewertung vor Ort (sowie im angefochtenen Entscheid) thematisiert (vgl. Augenscheinprotokoll S. 3, in Vorakten StRK [act. 5A] pag. 181 bzw. angefochtener Entscheid E. 7.1 f.). Es ist nicht ersichtlich, wie sich die von der Strasse und der Schiessanlage ausgehenden Lärmimmissionen – im Rahmen der zu beachtenden rechtlichen Vorgaben und der Bewertungsnormen – über das bereits berücksichtigte Mass hinaus zusätzlich wertmindernd durch negative Beeinflussung der Besonnung auswirken könnten. Massgebend ist insoweit grundsätzlich allein, wie lange bzw. stark ein Grundstück tatsächlich besonnt wird, nicht aber, ob sich die Grundstückseigentümerinnen oder -eigentümer dann auch an der Sonne aufhalten oder ob die «gute Besonnung» – wie vom Beschwerdeführer geltend gemacht (Beschwerde S. 7 f. [Ziff. B/1/1/e], auch zum Folgenden) – insofern ein «eigentlicher Nachteil» sei, als sie eine besondere Raumkühlung nach sich ziehe, die aber lärmbedingt gerade nicht durch Fensteröffnung, sondern durch Schliessung der Fensterläden (mit entsprechenden Verdunkelungsfolgen) erfolgen müsse. In diesem Punkt erweisen sich die Vorbringen des Beschwerdeführers als unbegründet. Soweit der Beschwerdeführer (sinngemäss) auch noch geltend macht, bei der amtlichen Bewertung seien die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) und der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) sowie BGE 142 II 100 in dem Sinn zu beachten, als die Überschreitung von Immissionsgrenzwerten bei der Besonnung die tiefste Note 1 rechtfertige, ist ihm zu entgegnen, dass weder das StG noch die Bewertungsnormen Entsprechendes vorsehen oder Raum dafür belassen.

4.4.3 Weiter bestehen keine Anzeichen dafür, dass die Vorinstanz der Lärmbelastung – soweit sie als erstellt gelten kann – bei der Wohnlagenote

bzw. der Detailnote Nachbarschaft nicht genügend Rechnung getragen hat. Liegt eine durchschnittlich gute Wohnlage nach der Praxis der Steuerverwaltung und der Steuerrekurskommission im Bereich der Noten 7 oder 8 (vorne E. 4.4.1), so erhellt, dass die Benotung für die Wohnlage mit der Note 5 (bzw. der Nachbarschaft mit der Note 4) augenfällig tief ausgefallen ist. Das Verwaltungsgericht teilt die Auffassung der Vorinstanzen, dass dabei die besondere Immissionslage der Liegenschaft (überschrittene Immissionsgrenzwerte durch die Schiessanlage E._____ zufolge verletzter Sanierungspflichten) ausreichend gewichtet worden ist. Der Beschwerdeführer bringt durch Wiederholung seiner bisherigen Kritik nichts vor, was die vorinstanzliche Einschätzung als rechtsfehlerhaft erscheinen lässt (zur gebotenen Zurückhaltung vgl. vorne E. 3.6); umso weniger erweist sich die angefochtene Beurteilung als willkürlich oder gar nichtig. Anzumerken bleibt, dass die Nachbarschaft den unmittelbaren, engeren Umkreis um eine Liegenschaft bezeichnet. Der Flugplatz D._____ (und wohl auch die Schiessanlage E._____) liegt nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück, weshalb der Fluglärm sachgerechterweise bei der Note besondere Lage und nicht bei der Note Nachbarschaft zu berücksichtigen ist (vgl. VGE 21488 vom 19.2.2004 E. 4.6 [bzgl. einer in Muri b. Bern gelegenen Liegenschaft im Verhältnis zum Flughafen Bern-Belp]). Insoweit bringt die Detailnote 2 zum Ausdruck, dass die Bewohnbarkeit der Liegenschaft ohne entsprechende Massnahmen in Frage gestellt ist. Die Detailnote besondere Lage, welche mit der Festsetzung auf 2 in der Tat «ausserordentlich» tief ausgefallen ist (so angefochtener Entscheid E. 7.1.1 S. 10), ist nicht umstritten (Beschwerde S. 9 [Ziff. B/I/1/f]) und bedarf keiner weiteren Erörterung, zumal entgegen der sinngemässen Auffassung des Beschwerdeführers (Beschwerde S. 9 [Ziff. B/I/1/g]) nicht davon auszugehen ist, dass die Detailnoten Wohn- sowie besondere Lage untereinander abgeglichen worden sein könnten.

4.5 Der Beschwerdeführer vertritt sodann den Standpunkt, ihm sei aufgrund der Lärmimmissionen zusätzlich ein individueller Abzug von 30 % zu gewähren (Beschwerde S. 5–7 [Ziff. B/I/1/c f.]). – Beim amtlichen Wert eines Objekts darf ein individueller Abzug in Prozent nur vorgenommen werden, wenn entweder die «Wohnlage» aufgrund spezieller Umstände, die von ausen nachhaltig stark negativ wertbeeinflussend auf ein einzelnes Grundstück

einwirken (wie z.B. unmittelbar angrenzend an eine sehr stark befahrene Eisenbahnlinie oder an einer Autobahn liegend, innerhalb einer völlig artfremden Umgebung liegende Wohnungen, z.B. im Industrie- oder Gewerbegebiet etc.), bereits sehr tief ausfällt (Note 4 und tiefer), aber immer noch klar zu wenig wertverminderndes Gewicht erreicht wird, oder das Grundstück in der Gemeinde so liegt, dass auf Grund einer speziellen Situation (z.B. sehr abgelegene geografische Lage) nur deutlich tiefere Verkaufspreise erzielt werden als im Normalfall (zum Ganzen: Bewertungsnormen Ziff. 2.2.6; vgl. auch vorne E. 3.5). Wie ausgeführt, wird den Lärmimmissionen mit der Wohnlagenote 5 bereits ausreichend Rechnung getragen und erweist sich diese Bewertung nicht als rechtsfehlerhaft (E. 4.4 hiervor). Damit besteht von vornherein kein Raum, denselben Aspekt zusätzlich mittels eines individuellen Abzugs in Prozent wertvermindernd zu berücksichtigen, zumal (entgegen dem Beschwerdeführer) auch nicht davon auszugehen ist, dass mit der sehr tiefen Wohnlagenote 5 «klar zu wenig wertverminderndes Gewicht» erreicht würde. Die Voraussetzungen für einen individuellen Abzug in Prozent sind nicht erfüllt; der angefochtene Entscheid (vgl. E. 7.2) ist auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden. Auf die Frage, wie hoch der individuelle Abzug auszufallen hat bzw. ob er betragsmässig den Investitionen in der Höhe von Fr. 440'000.-- für Schallschutzwände «gegebenenfalls über den maximal möglichen prozentualen Abzug in % gemäss Bewertungsnorm gedeckelt» entspricht (in diesem Sinn Beschwerde S. 6 f. [Ziff. B/I/1/d]), ist unter diesen Umständen nicht weiter einzugehen.

4.6 Zusammenfassend vermag der Beschwerdeführer mit seinen teils redundanten Ausführungen nicht klar aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanzen – so namentlich die Delegation am vorinstanzlichen Augenschein – in Bezug auf die Lärmbelastung von unrichtigen Erkenntnissen ausgegangen oder Annahmen getroffen hätten mit der Folge, dass eine rechtsfehlerhafte Detailnotengebung oder Benotung der Wohnlage resultieren würden. Da auch die Voraussetzungen für die (lärmbedingte) Gewährung eines individuellen Abzugs nicht gegeben sind, hält die amtliche Bewertung des überbauten Landes bzw. der Gebäude der Rechtskontrolle ohne Weiteres stand.

5.

Weiter rügt der Beschwerdeführer, dem unüberbauten Teil des Grundstücks sei ein viel zu hoher Wert zuerkannt worden, weil er wie ein abparzelliertes Grundstück bewertet worden sei.

5.1 Für unüberbautes Land in der Bauzone ist gemäss Art. 58 StG der amtliche Wert aufgrund des Verkehrswerts unter Berücksichtigung des Erschliessungsgrads massvoll festzusetzen (Abs. 1). Nach Abs. 2 der genannten Bestimmung ist unüberbautes Land in der Bauzone jedoch entsprechend seiner Nutzung zum Ertragswert zu bewerten, wenn es im Eigentum einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft steht (Bst. a), eigentumsrechtlich zu einem tatsächlich betriebenen landwirtschaftlichen Gewerbe gehört (Bst. b), eigentumsrechtlich zu einem Landwirtschafts- oder Gärtnereibetrieb gehört, der eine wirtschaftliche Einheit von Land und Gebäuden bildet und dessen Ertrag namhaft zum Einkommen der Eigentümerin, des Eigentümers, der Pächterin oder des Pächters beiträgt, auch wenn der Betrieb nicht als landwirtschaftliches Gewerbe gilt (Bst. c), eigentumsrechtlich zu einem nichtlandwirtschaftlichen Gewerbebetrieb gehört und für diesen notwendig ist (Bst. d). Nach Art. 60 Abs. 1 StG ist unüberbautes Land *ausserhalb* der Bauzone grundsätzlich zum Ertragswert zu bewerten (zum Ganzen auch Bewertungsnormen Ziff. 2.4.1 sowie vorne E. 3.5).

5.2 Strittig ist zunächst, welche Fläche das unüberbaute Land umfasst. – Im Rahmen der allgemeinen Neubewertung ging die Steuerverwaltung in tatsächlicher Hinsicht davon aus, das zu bewertende unüberbaute Land weise eine Fläche von 450 m² auf (Vorakten StV [act. 5B] pag. 4). Anlässlich des Augenscheins hat der Sachverständige das Land anhand der Geodaten des Kantons Bern mit abgerundet 500 m² ausgemessen. Aus dem Augenscheinprotokoll geht hervor, dass die zum Gartenhaus und zum Swimmingpool einzuhaltenden Grenzabstände bei der Neuvermessung mitberücksichtigt worden sind (zum Ganzen: Augenscheinprotokoll S. 5; s. ferner die Geodaten des Kantons Bern in Vorakten StV [act. 5B] pag. 34). Mit der Vorinstanz (angefochtener Entscheid E. 7.3) ist davon auszugehen, dass die derart ausgemessene Fläche des unüberbauten Landes den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, verfängt nicht: Zunächst lassen die Akten nicht darauf schliessen, dass das un-

überbaute Land durch den Schätzer falsch ausgemessen worden sein könnte. Auch ist weder aufgrund der gesetzlichen Grundlagen noch der Bewertungsnormen davon auszugehen, der Wert des separat zu bewertenden unüberbauten Landes sei bereits teilweise im amtlichen Wert des restlichen Grundstücks enthalten und werde im entsprechenden Umfang doppelt berücksichtigt, wenn er auch noch zum unüberbauten Land gezählt werde (so wohl Beschwerde S. 13). Dass nicht von der vom Beschwerdeführer behaupteten Fläche von 312 m² ausgegangen worden ist, stellt bei der gegebenen Sach- und Rechtslage weder eine Unterlassung noch eine Rechtsverweigerung dar. Im Übrigen hat die StRK darauf verzichtet, den amtlichen Wert des unüberbauten Landes aufgrund der Neuvermessung zu erhöhen und damit zu Ungunsten des Beschwerdeführers zu ändern (vgl. angefochtener Entscheid E. 7.3.3). Dies ist nicht zu beanstanden.

5.3 Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, das unüberbaute Land sei nicht nach dem Verkehrswert, sondern gestützt auf Ziff. 2.4.8 der Bewertungsnormen nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert oder nach dem Ertragswert für Gärtnerei- und Baumschulland zu bewerten, weil es nicht über eine genügende Zufahrt verfüge und deshalb de facto mit einem Bauverbot belegt sei; dieses bleibe «ohne das Zusatzprotokoll Z1 nachgewiesen» bzw. der gegenteilige Nachweis auf einem Zusatzprotokoll Z1 sei nicht erbracht (Beschwerde S. 3 [Ziff. A/I/3/a und b], 15). – Es steht fest und ist unbestritten, dass sich das unüberbaute Land in der Bauzone befindet und weder die eigentumsrechtlichen Verhältnisse noch die tatsächliche Nutzung dagegensprechen, das Land nach dem Verkehrswert zu bewerten (vgl. Art. 58 Abs. 1 und 2 StG; ferner vorne E. 5.1 und Kästli/Bärtschi, a.a.O., Art. 58 N. 2). Die vom Beschwerdeführer gestützt auf Ziff. 2.4.8 der Bewertungsnormen verlangte Bewertung nach dem Ertragswert würde voraussetzen, dass das streitbetroffene Land durch öffentlichrechtliche Vorschriften (Baugesetz, Baureglemente, Zonenpläne, Gefahrenzone, Überbauungsordnungen und -vorschriften) *rechtskräftig* mit einem Bauverbot belegt ist (vgl. auch Art. 59 StG). Solches ist weder dargetan noch ersichtlich, zumal eine ungenügende Zufahrt die nämlichen Voraussetzungen nicht erfüllt. Daran ändert nichts, dass das Zusatzprotokoll Z1 nicht verwendet worden ist. Dieses (oder der Situationsplan) dienen dem Festhalten von schätzungstechnischen Angaben, sofern dies für die Landbewertung notwendig ist (Bewertungsnormen

Ziff. 2.4.3). Ist das unüberbaute Land korrekt vermessen worden (E. 5.2 hier-
vor) und liegt kein Bauverbot im Sinn der Bewertungsnormen vor, ist nicht
ersichtlich, was der Beschwerdeführer aus der verlangten Verwendung des
Zusatzprotokolls Z1 zu seinen Gunsten ableiten könnte. Das unüberbaute
Land ist daher zu Recht nach dem Verkehrswert bewertet und sein amtlicher
Wert korrekt auf dem Objektprotokoll «L» berechnet worden (vgl. insoweit
Bewertungsnormen Ziff. 2.4.4); es bestand kein Anlass, auch noch des Zu-
satzprotokoll Z1 zu verwenden. Der fehlenden Zufahrt ist unter dem Titel des
Erschliessungsgrads Rechnung zu tragen, wie dies die Vorinstanz zutreffend
gemacht hat (vgl. E. 5.4 hiernach).

5.4 Der Beschwerdeführer bemängelt die Bewertung des unüberbauten
Landes schliesslich hinsichtlich der Benotung.

5.4.1 Unüberbautes Land in der Bauzone wird gemäss Ziff. 2.4.5 Bewer-
tungsnormen wie folgt benotet:

1 Nutzungsmöglichkeit	Note 9 – 1
Die Beurteilung erfolgt nach der baurechtlichen Nutzungsmöglichkeit.	
Sehr gut	9
Sehr schlecht	1

2 Erschliessungsgrad	Note 9 – 1
Beurteilt wird die Erschliessung in Bezug auf Wasserversorgung und -entsorgung, Energiezuleitung, Zufahrt, Zugang usw.	
Sehr gut	9
Sehr schlecht	1

3 Eignung	Note 9 – 1
Beurteilt wird die Eignung zur Überbauung in Bezug auf Grundstückgrösse, Grundstückform, Topographie, Baugrund sowie Rechte und Lasten. Ungüns- tig oder nicht überbaubar sind z.B. Restgrundstücke, zusätzlicher Um- schwung, steile, felsige oder sumpfige Grundstücke oder Grundstücke mit er- heblichen Belastungen durch Dienstbarkeiten usw.	
Sehr gut	9
Sehr schlecht	1

4 Wohnlage / Geschäftslage	Note 9 – 1
Pro Objekt kann nur eine Note eingesetzt werden. Die Wohnlage wird beurteilt nach Aussicht, Besonnung, Nachbarschaft, besonderer Lage.	
Schöne, unverbaute Aussicht	9
Optimale, lange Besonnung	9
Artgleiche, nicht störende Nachbarschaft (Immissionen)	9
Besonders attraktive Lage	9
Keine oder sehr schlechte Aussicht	1
Wenig bis keine Besonnung	1
Artfremde, störende Nachbarschaft (Immissionen)	1
Abgelegene Lage, ungünstige Lage	1

Nach Auffassung der Delegation liesse sich auf der Fläche von 500 m² ein freistehendes Einfamilienhaus erstellen. Mit Blick darauf liege die Benotung der Nutzungsmöglichkeit der Landreserve mit 7 und der Eignung mit 8 im Ermessensspielraum und werde bestätigt. Die tiefe Note 5 für den Erschliessungsgrad sei in Anbetracht der für ein Bauprojekt noch nötigen Erschliessungsmassnahmen als korrekt einzustufen. Die von den anderen bewerteten Objekten abweichende Wohnlagenote sei mit 7 ebenfalls zutreffend eingesetzt, zumal die Baulandreserve weiter von der C. _____strasse zurückversetzt und auf tieferem Niveau gelegen sei. Die Verkehrslagenote 8 decke sich mit jener der übrigen Objekte und stimme mit dem Verkerslagenotenplan überein. Daraus ergebe sich ein Notenendtotal von 35 (Augenscheinprotokoll S. 5). Die StRK hat dieses bestätigt (angefochtener Entscheid E. 7.3).

5.4.2 Der Beschwerdeführer kritisiert die Noten für die Nutzungsmöglichkeit, den Erschliessungsgrad sowie die Wohnlage und verlangt, die fraglichen Noten seien von 7 auf 1, von 5 auf 1 bzw. von 7 auf 4 herabzusetzen (Beschwerde S. 16 ff., je auch zum Folgenden). Er macht geltend, das Land sei aufgrund seiner geringen Fläche von 312 m² nicht überbau- bzw. nutzbar, eine Zufahrt lasse sich ohne «Wertvernichtung» nicht realisieren und ausserdem müsste das Schmutzwasser aufgrund der Terrainverhältnisse gepumpt werden und die Wohnlage sei dieselbe wie beim übrigen Grundstück und deshalb gleich zu benoten (vgl. vorne E. 4).

5.4.3 Beträgt die Fläche des unüberbauten Landes 500 m² (vorne E. 5.2), ist nichts daran auszusetzen, dass die Delegation am vorinstanzlichen Augenschein davon ausging, darauf lasse sich ein Einfamilienhaus errichten. In den Akten finden sich keine Hinweise, die auf die vom Beschwerdeführer

behauptete, sehr schlechte baurechtliche Nutzungsmöglichkeit hindeuten würden. Insb. die fehlende Erschliessung – die ohnehin bei der Note Erschliessungsgrad zu gewichten ist – beeinflusst die baurechtliche Nutzungsmöglichkeit nicht, zumal nach der Logik des Beschwerdeführers kein Grundstück mehr überbaut werden könnte, wenn es (noch) nicht hinreichend erschlossen ist. Die Kritik des Beschwerdeführers an der Note 7 für Nutzungsmöglichkeit erscheint daher wenig substantiiert und es ist nicht ersichtlich, dass die fragliche Note den tatsächlichen Gegebenheiten nicht gerecht würde. Der fehlenden Erschliessung ist mit der Note 5 hinreichend Rechnung getragen worden, zumal sich darin ein unterdurchschnittlicher Erschliessungsgrad widerspiegelt und davon ausgegangen werden darf, dass eine ausreichende Groberschliessung gegeben ist (vgl. vorne E. 4.4.1). Eine allfällige Erschliessung mit einer Zufahrt könnte sich erst im gegebenen Zeitpunkt auf den amtlichen Wert des Grundstücks auswirken, weshalb dem entsprechenden Einwand des Beschwerdeführers (E. 5.4.2 hiervor) ebenfalls nicht zu folgen ist. Entgegen dem Beschwerdeführer kommt die Bewertung gestützt auf den Augenschein auch nicht etwa einer «Spekulanten-Aussage» gleich oder hätte nur dann so erfolgen dürfen, wenn die bestehenden Gebäude abgebrochen und auf der gesamten Fläche von 1'413 m² «eine neue Überbauung mit bis 3 bis 4 Einheiten realisiert» würde (Beschwerde S. 11 [Ziff. B/II/1/a]). Nicht zu folgen ist dem Beschwerdeführer schliesslich darin, dass sämtliche Objekte bzw. Objektteile des Grundstücks dieselbe Wohnlagennote erhalten müssten: Die Bewertungsnormen schreiben diesbezüglich vor, dass pro Objektteil nur entweder die Wohnlage- oder die Geschäftslagenote eingesetzt werden darf (vgl. vorne E. 4.1). Nicht ausgeschlossen ist indes, dass verschiedene Objektteile entsprechend den jeweiligen tatsächlichen Gegebenheiten unterschiedliche (Geschäfts- oder) Wohnlagennoten erhalten. Insoweit leuchtet ein, dass das unüberbaute Land bei der Wohnlage höher benotet worden ist, weil es den von der C._____strasse ausgehenden Immissionen weniger stark ausgesetzt sei (vorne E. 5.2.1). Entgegen dem Beschwerdeführer ist davon auszugehen, dass den von der Schiessanlage ausgehenden Immissionen mit der Wohnlagenote 7 – entsprechend einem durchschnittlichen Standard (vgl. vorne E. 4.4.1) – immer noch genügend Rechnung getragen wird, zumal nicht annähernd so viele Schüsse fallen dürften, wie Autos auf der

C. _____strasse vorbeifahren (vgl. zu Trainingszeiten und Jahresprogramm: <www...ch>).

5.5 Zusammengefasst ist auch das unüberbaute Land korrekt bewertet worden. Entgegen dem Beschwerdeführer (Beschwerde S. 12 [Ziff. B/II/1/b]) darf das unüberbaute Land nicht erst amtlich bewertet werden, nachdem es abparzelliert wurde. Amtlich zu bewerten sind Grundstücke im zivilrechtlichen Sinn (Art. 52 Abs. 1 Bst. a und Abs. 3 sowie Art. 56 Abs. 1 Bst. d StG; vgl. ferner vorne E. 3). Eine Bewertung als selbstständiges Grundstück fällt mithin erst in Betracht, wenn es auch zivilrechtlich als solches gilt. Setzt sich ein Grundstück – wie hier – aus einem überbauten und einem nichtüberbauten Grundstückteil zusammen und ist letzterer gross genug, um grundsätzlich selbständig überbaut werden zu können, ist er entsprechend amtlich zu bewerten und der ermittelte amtliche Wert zusammen mit dem Wert des überbauten Grundstückteils beim Grundeigentümer oder bei der Grundeigentümerin zu besteuern (vgl. zur Bewertung von Baulandreserven schätzungstechnische Weisung 4.06.07, Ausgabe Dezember 2006, mit Hinweis auf Weisung 4.06.01, Ausgabe September 2007).

6.

Die Einwände des Beschwerdeführers gegen die amtliche Bewertung erweisen sich gesamthaft als unbegründet. Ihm gelingt es nicht, darzutun, dass das Schätzungsermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt worden bzw. die Schätzung gesamthaft gesehen offensichtlich unrichtig wäre. Namentlich deutet nichts darauf hin, dass das Grundstück nicht entsprechend seinem aktuellen Zustand bewertet wurde (vgl. hierzu Beschwerde S. 11 [Ziff. B/II/1/a]). Das Verwaltungsgericht sieht sich daher nicht veranlasst, korrigierend einzugreifen (vgl. vorne E. 3.6). Der angefochtene Entscheid erweist sich weder als willkürlich noch lässt sich der StRK vorwerfen, sie habe eine Rechtsverweigerung begangen. Eine solche ist nicht schon darin zu erblicken, dass die StRK den Argumenten des Beschwerdeführers nicht gefolgt ist (anders wohl Beschwerde S. 12–15 [Ziff. B/II/1/c, d]; vgl. auch vorne E. 2). Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen. Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel in

Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

7.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 151 StG i.V.m. Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 151 StG i.V.m. Art. 108 Abs. 3 und Art. 104 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführer
 - Beschwerdegegnerin
 - Steuerrekurskommission des Kantons Bern

Das präsidierende Mitglied:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, 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.