



Erläuterungen

zum steuerlichen Bewertungssystem
von Grundstücken und Liegenschaften
im Kanton Bern

Der amtliche Wert – Grundlage für Vermögens- und Liegenschaftssteuern

Nichtlandwirtschaftliche Bewertungen
mit Hinweisen auf landwirtschaftliche Bewertungen

Der amtliche Wert.....	5
Nichtlandwirtschaftliche Bewertungen.....	6
Wohn- und Geschäftshäuser.....	6
Industrielliegenschaften und Grundstücke mit öffentlichen Bauten.....	8
Land in der Bauzone	9
Grundsätzliches zum amtlichen Wert	10
Schätzung – keine exakte Wissenschaft.....	10
Verkehrswert – keine einheitliche Grösse.....	10
Alterung und amtlicher Wert.....	11
Landwirtschaftliche Bewertungen	11
Abgrenzung Landwirtschaft zu Nichtlandwirtschaft.....	11

Der Weg zum Eigenmietwert

Nichtlandwirtschaftliche Bewertungen
mit Hinweisen auf landwirtschaftliche Bewertungen

Der Eigenmietwert.....	13
Wie wird der Eigenmietwert in der Praxis festgesetzt?	14
Berechnungsschema Eigenmietwert	15
Wie wird die Höhe des Eigenmietwertes festgelegt?	16
Eigenmietwert bei landwirtschaftlichem Gewerbe	17

Amtlicher Wert und Eigenmietwert – Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Bewertungen und Abgrenzung
zu nichtlandwirtschaftlicher Bewertung

Der amtliche Wert in der Landwirtschaft.....	19
Ertragswert oder amtlicher Wert?.....	20
Landwirtschaftlicher Ertragswert – Amtlicher Wert	21
Land in der Bauzone	22
Abgrenzung landwirtschaftliche zu nichtlandwirtschaftlicher Bewertung	23
Oft gestellte Fragen zur Abgrenzung	24
Eigenmietwert bei landwirtschaftlichem Gewerbe	25
Wie prüfe ich meinen amtlichen Wert	26

Weitere Informationen / Adressen 27

Der amtliche Wert – Grundlage für Vermögens- und Liegenschaftssteuern

Nichtlandwirtschaftliche Bewertungen
mit Hinweisen auf landwirtschaftliche Bewertungen

Der amtliche Wert.....	5
Nichtlandwirtschaftliche Bewertungen.....	6
Wohn- und Geschäftshäuser.....	6
Industrielliegenschaften und Grundstücke mit öffentlichen Bauten.....	8
Land in der Bauzone	9
Grundsätzliches zum amtlichen Wert	10
Schätzung – keine exakte Wissenschaft.....	10
Verkehrswert – keine einheitliche Grösse.....	10
Alterung und amtlicher Wert.....	11
Landwirtschaftliche Bewertungen	11
Abgrenzung Landwirtschaft zu Nichtlandwirtschaft.....	11

Der amtliche Wert

Der amtliche Wert ist der Vermögenssteuerwert eines Grundstückes. Die Gemeinden verwenden den amtlichen Wert im Weiteren zur Berechnung der Liegenschaftssteuer – einige Gemeinden auch zur Berechnung der Schwellentellen.

Der amtliche Wert wird in der Regel aufgrund eines Augenscheins und einer Beurteilung durch einen kantonalen Schätzer oder eine kantonale Schätzerin festgesetzt. Dabei wird den besonderen Verhältnissen jedes einzelnen Grundstückes Rechnung getragen.

Änderungen im Bestand, Zustand oder in der Nutzung von Grundstücken und Gebäuden lösen eine ausserordentliche Neubewertung aus. Das kantonale Steuergesetz regelt die Einzelheiten in Art. 181 bzw. 183.

Die vom Schätzer oder von der Schätzerin zu einem Grundstück festgehaltenen Daten finden sich im Grundstückprotokoll («Bewertungsdossier») wieder. Eigentümer, Eigentümerin, Nutzniesser oder Nutzniesserin können das Grundstückprotokoll auf der Verwaltung der Standortgemeinde des Grundstückes einsehen.

Die folgenden Ausführungen dienen der Veranschaulichung des Bewertungsvorgangs. Sie enthalten Erläuterungen zu den hauptsächlichsten Grundstücksarten: Wohn- und Geschäftshäuser, Industrieliegenschaften und Grundstücke mit öffentlichen Bauten, Land in der Bauzone sowie Hinweise auf landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke. Auskünfte zur amtlichen Bewertung von weniger verbreiteten Grundstücksarten wie Gastgewerbe, Tankstellen, Transportanlagen, baurechtsbelastete Grundstücke, Baurechte und andere Dienstbarkeiten, Wasserkräfte usw. erhalten Sie entweder bei Ihrer Gemeindeverwaltung oder bei der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte (vgl. Seite 27).

Massgebend für die amtliche Bewertung sind die Vorschriften des kantonalen Steuergesetzes (StG) und die nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen der kantonalen Schatzungskommission vom 11. August 1997. Ergänzend dazu werden bei der amtlichen Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) mit seinen Ausführungsbestimmungen und Anhängen sowie das kantonale Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht (BPG) angewendet.

Nichtlandwirtschaftliche Bewertungen

Der amtliche Wert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken wird aufgrund des Verkehrswertes unter Berücksichtigung von Ertrags- und Realwert ermittelt.

Unter **Verkehrswert** wird der auf dem Markt unter normalen Verhältnissen erzielbare Verkaufspreis verstanden. Der **Ertragswert** entspricht dem kapitalisierten, auf dem Markt erzielbaren Ertrag. Die Summe aus Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen, inklusive Baunebenkosten, und dem relativen Landwert wird **Realwert** genannt.

Der Immobilienmarkt während der für die derzeitigen amtlichen Werte massgebenden Bemessungsperiode 1993–1996 – also die tatsächlich realisierten durchschnittlichen Kauf- bzw. Verkaufspreise – bestimmt, inwieweit sich die durchschnittlichen Verkehrswerte der verschiedenen Objektarten mehr nach dem Ertragswert oder mehr nach dem Realwert richten. Diesen Markteinflüssen wird mit den nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen der kantonalen Schatzungskommission vom 11. August 1997 bei der Festsetzung der aktuellen amtlichen Werte Rechnung getragen.

Die bei der Bewertung angewandten Normen richten sich nach den tatsächlich erzielten Verkaufspreisen und Mietzinsen sowie den üblichen Kosten im Bauwesen in den Jahren 1993–1996 (derzeit gültige Bemessungsperiode). Damit leiten sich die geschätzten Ertrags- und Realwerte – und damit die amtlichen Werte – aus den Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt in dieser Bemessungsperiode ab.

Wohn- und Geschäftshäuser

Zu Beginn jeder Bewertung erstellt der Schätzer oder die Schätzerin ein **Aufnahmeprotokoll** vor Ort. Ihm können die Beschreibung des Gebäudes sowie die ungefähre Grösse der Räume entnommen werden. Sie werden ausgedrückt in Raumeinheiten (RE) für Wohnteile oder in m² für Garagen, Einstell- und Abstellplätze, Parkplätze, Nebengebäude, Büro, Laden, Gewerbe usw.

Das **Objektprotokoll** zeigt die Beurteilung des Gebäudes, wie sie die Schätzer und Schätzerinnen festgehalten hat. Dabei gelangt eine **Benotung** zur Anwendung für die **Gebäudeart** (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Stockwerkeigentumswohnung, Wohn- und Geschäftshaus usw.), für die **Bauqualität**, die **Komfortstufe**, die **Wohn- bzw. Geschäftslage** und die **Verkehrslage**. Die schlechteste Note ist 1, die beste Note ist 9.

Das Objektprotokoll zeigt ausserdem das geschätzte **wirtschaftliche Alter** des Gebäudes. Unter wirtschaftlichem Alter versteht man das Alter eines Gebäudes, einerseits ausgehend vom Erstellungsjahr unter Berücksichtigung der Altersentwertung, andererseits unter Einbezug der Verjüngung z. B. durch Renovationen, Sanierungen und bauliche Veränderungen.

Ausgehend von Raumaufnahme, Benotung, wirtschaftlichem Alter und der Berücksichtigung der Mietwertkategorie einer Gemeinde lässt sich der **Protokollmietwert** (Basismietwert) eines Gebäudes aus den Tabellen der Bewertungsnormen ablesen. Diese wiederum sind das Ergebnis umfangreicher Erhebungen von tatsächlich bezahlten Mietzinsen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Bemessungsperiode.

Aus diesen Mietzinserhebungen hat sich überdies die **Mietwertkategorie** ergeben. Sie drückt das Mietzinsniveau einer Gemeinde im Vergleich zu den übrigen Gemeinden des Kantons aus. Den unterschiedlichen Verhältnisse bezüglich Mietzinsniveau innerhalb einer Gemeinde werden durch die bereits erwähnten Lagenoten (Wohn- bzw. Geschäfts- und Verkehrslage) Rechnung getragen.

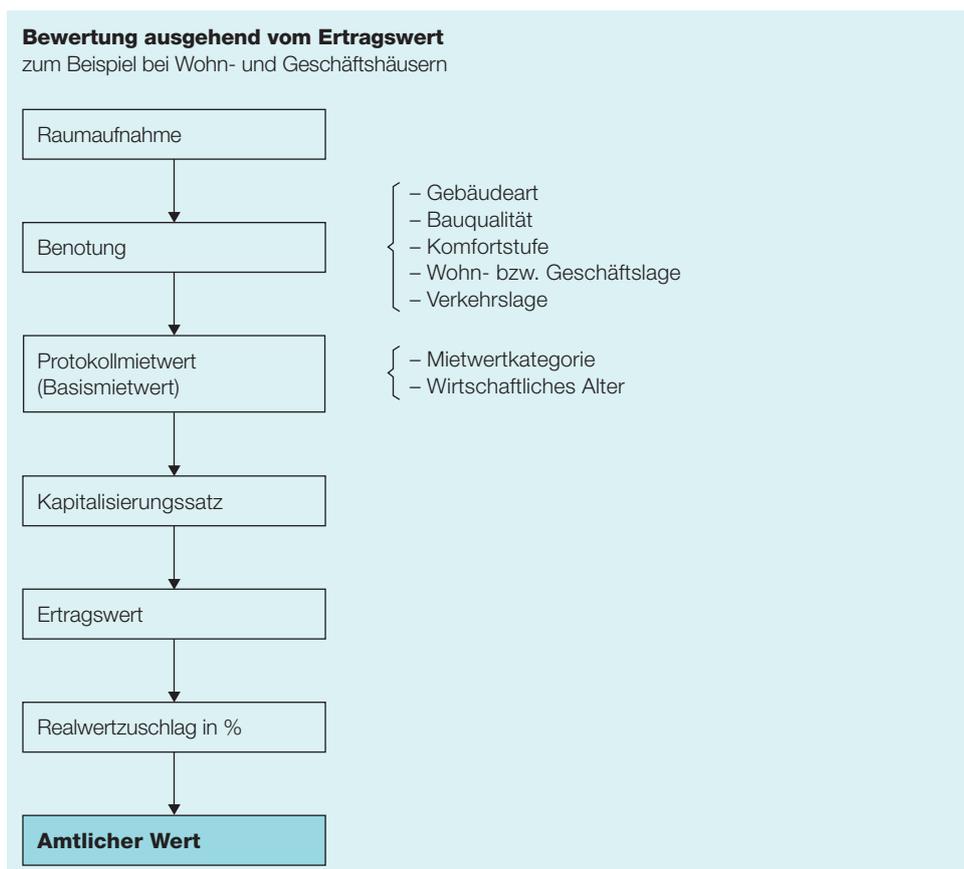
Somit leitet sich der Protokollmietwert (Basismietwert) als geschätzter erzielbarer Ertrag eines Gebäudes in der Bemessungsperiode direkt aus dem Mietmarkt in der Bemessungsperiode ab.

Mit einem **Kapitalisierungssatz**, der die Zinsverhältnisse in der Bemessungsperiode berücksichtigt, wird der Protokollmietwert (Basismietwert) zum **Ertragswert** kapitalisiert.

Nebst dem Ertragswert beeinflusst der **Realwert** den Verkehrswert und damit auch den amtlichen Wert. Er wird durch den so genannten **Realwertzuschlag** berücksichtigt, der den Tabellen der Bewertungsnormen entnommen wird. Diese Tabellen sind das Ergebnis umfangreicher Auswertungen von Preisen von tatsächlichen Liegenschaftsverkäufen in der Bemessungsperiode.

Die Höhe des Realwertzuschlages ist hauptsächlich abhängig von der Gebäudeart: Der Verkehrswert von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentumswohnungen orientiert sich erfahrungsgemäss auf dem Markt hauptsächlich am Realwert, was einen hohen Realwertzuschlag zum geschätzten Ertragswert rechtfertigt. Im Gegensatz dazu bestimmt bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern derzeit auf dem Markt hauptsächlich der Ertrag den Verkehrswert, so dass der Realwertzuschlag entsprechend gering ausfällt.

Der um den Realwertzuschlag erhöhte Ertragswert ergibt den **amtlichen Wert** von Wohn- und Geschäftshäusern.



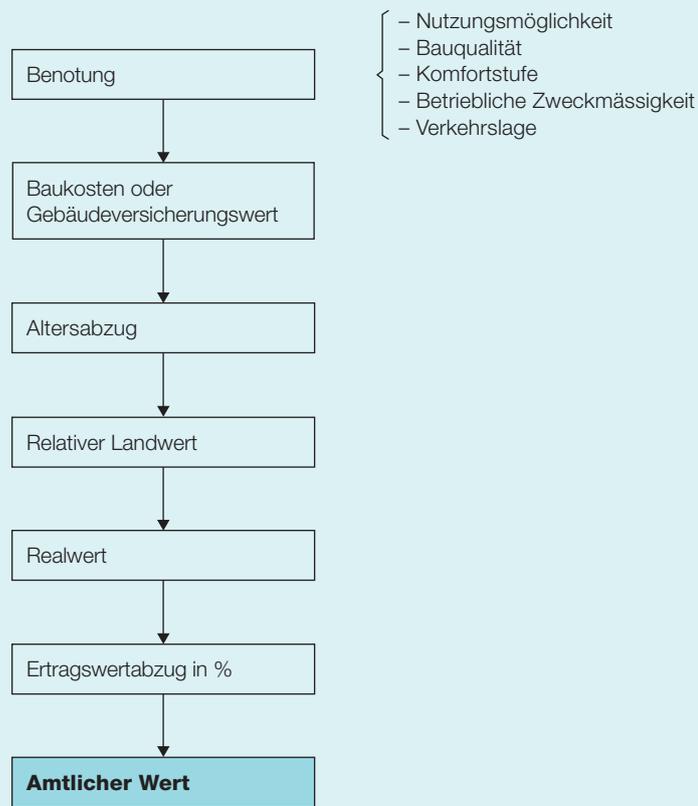
Industrielienschaften und Grundstücke mit öffentlichen Bauten

Im Gegensatz zu Wohn- und Geschäftshäusern wird bei diesen Grundstücken beim Augenschein vor Ort kein Aufnahmeprotokoll erstellt. Ausgangspunkt für die Bewertung sind in der Regel die geschätzten **Baukosten**. Unter Berücksichtigung der **Altersentwertung** und des **relativen Landwertes** wird der **Realwert** des Grundstückes berechnet. Der Einfluss des **Ertragswerts** wird durch den so genannten **Ertragswertabzug** berücksichtigt, der sich aufgrund der Benotung durch den Schätzer oder die Schätzerin rechnerisch ergibt.

Der um den Ertragswertabzug reduzierte Realwert ergibt den **amtlichen Wert** von Industrielienschaften und Grundstücken mit öffentlichen Bauten.

Bewertung ausgehend vom Realwert

zum Beispiel bei Industrielienschaften und Grundstücken mit öffentlichen Bauten



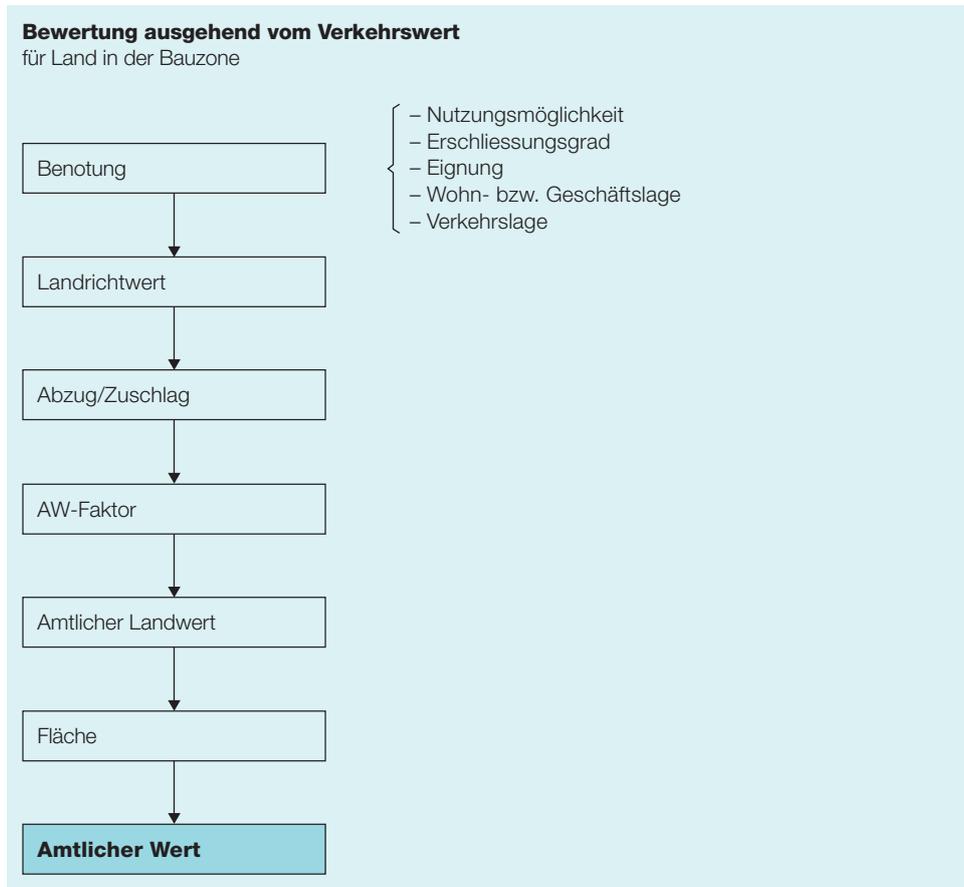
Land in der Bauzone

Mit dem Begriff **Land in der Bauzone** sind ausschliesslich bebaubare unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile gemeint. Ausgangspunkt für die Bewertung ist der so genannte **Landrichtwert**, der in den Tabellen der Bewertungsnormen für jede Gemeinde aufgeführt ist. Die erhobenen tatsächlichen Kaufpreise in der Bemessungsperiode bilden die Grundlage für diese Tabellen.

Der **Verkehrswert** für Land in der Bauzone wird mit Hilfe der **Benotung** individuell für jedes Grundstück geschätzt.

Aus der Multiplikation des geschätzten Verkehrswertes mit dem so genannten **AW-Faktor** errechnet sich der amtliche Landwert pro m².

Der amtliche Landwert pro m² multipliziert mit der Grundstücksfläche ergibt den **amtlichen Wert** von unüberbautem Land in der Bauzone.



Grundsätzliches zum amtlichen Wert

Das Vermögen in Form von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken soll gemäss Art. 14 Abs. 1 des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG) für die **Vermögenssteuer zum Verkehrswert** bewertet werden, wobei jedoch der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann. Art. 56 Abs. 1 Bst. d des Steuergesetzes des Kantons Bern (StG) gibt als Leitlinie vor: Die amtlichen Werte sind aufgrund des Verkehrswertes unter Berücksichtigung der Förderung der Vorsorge und der Eigentumbildung **massvoll** festzulegen.

Das Steuerharmonisierungsgesetz lässt einen erheblichen Spielraum offen, der die Berücksichtigung eigentumspolitischer Aspekte nicht ausschliesst und im Ergebnis dazu führen kann, dass die amtlichen Werte allgemein mehr oder weniger deutlich unter den durchschnittlichen Verkehrswerten liegen.

Im Kanton Bern besteht jedoch keine gesetzliche Regelung, wonach die amtlichen Werte generell auf 70% des Verkehrswertes festgesetzt werden sollen.

Wie das Bundesgericht in einem Grundsatzurteil zum Steuergesetz des Kantons Zürich vom 20. März 1998 (BGE 124 I 145 E. 4 S.154 ff) festgestellt hat, lässt sich eine gesetzliche Anweisung, wonach die Steuerwerte für Immobilien generell 30% unter dem Verkehrswert liegen sollen, nicht mit Art. 14 Abs. 1 StHG vereinbaren. Eine solche Regelung verstösst gemäss Bundesgericht aber auch gegen Art. 4 der Bundesverfassung (BV). **Das Bundesgericht betont, dass es mit dem Gebot der Rechtsgleichheit im Steuerrecht nicht vereinbar ist, den steuerbaren Wert von Grundstücken generell auf 70% des Verkehrswertes festzulegen.** Zwar ist es zulässig, den Steuerwert aufgrund vorsichtiger Schätzungen zu bemessen, die der notwendigen Schematisierung und der zwangsläufigen Unsicherheit der Bewertung – gerade bei einem Massenverfahren – Rechnung tragen. Wenn daraus Steuerwerte resultieren, welche – wie im Kanton Bern – unterhalb der effektiv realisierbaren Verkehrswerte liegen, so ist das in einem gewissen Rahmen verfassungsrechtlich haltbar. **Unzulässig ist es laut Bundesgericht hingegen, eine generell deutlich unter dem Verkehrswert liegende Bewertung anzustreben (BGE 124 I 167 E. 2h).**

Schätzung – keine exakte Wissenschaft

Die mathematisch exakte Gleichbehandlung aller Steuerpflichtigen ist aus praktischen Gründen – auch nach Ansicht des Bundesgerichtes – unerreichbar (BGE 124 I 193 E. 3e S. 197 unter Hinweis auf BGE 112 I a 240 E. 4b S. 244). Vielmehr wird durch die Mindesthöhe der amtlichen Werte, wie sie StHG und BV fordern, der bereits erwähnten zwangsläufigen Ungenauigkeit von Schätzungen Rechnung getragen.

Verkehrswert – keine einheitliche Grösse

Bei Schätzungen ist in Rechnung zu stellen, dass Abweichungen unvermeidlich sind (vgl. BGE 123 II 9 E 4b S. 15).

Dies trifft umso mehr zu, als auch die Verkehrswerte keine einheitliche Grösse darstellen. Wie der Markt zeigt, werden absolut identische Objekte bzw. Grundstücke am gleichen Ort im gleichen Zeitraum nicht immer zum genau gleichen Preis verkauft. **Bewegen sich amtliche Werte nun zwischen 70% und 100% der durchschnittlichen Verkehrswerte vergleichbarer Objekte bzw. Grundstücke in der gleichen Gegend, so sind Korrekturen im Einzelfall allein deswegen nicht notwendig.** Solche wären erst angebracht, wenn festgestellt würde, dass bei der Festsetzung des amtlichen Wertes Gesetze oder Bewertungsnormen nicht korrekt angewendet worden wären und dadurch die steuerliche Gleichbehandlung in Frage gestellt würde.

Vor diesem Hintergrund würde sich auch dann keine Herabsetzung im Einzelfall rechtfertigen, wenn ein gemäss Gesetz und Bewertungsnormen festgesetzter amtlicher Wert beispielsweise auf 95% eines angeblichen Verkehrswertes geschätzt wäre.

Ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Herabsetzung des amtlichen Wertes auf genau 70% des Verkehrswertes besteht nicht.

Alterung und amtlicher Wert

Bauten werden mit der Zeit älter und unterliegen einer Altersentwertung. Im System der amtlichen Bewertung wird diesem Umstand durch die «Rückindexierung» aller Berechnungsansätze auf die Bemessungsperiode Rechnung getragen: Alle Berechnungsansätze (wie zum Beispiel Mietwertansätze, aber auch Realwertzuschläge und Kapitalisierungssätze) als Ausgangsbasis für die amtliche Bewertung von Grundstücken im Kanton Bern stammen aus der gleichen Bemessungsperiode (derzeit 1993–1996). Sie widerspiegeln somit die Marktverhältnisse in der Bemessungsperiode.

Wirtschaftliche Alter haben grundsätzlich als Bezugsjahr einheitlich das Jahr 1998 (Stichtag der letzten allgemeinen Neubewertung AN99 mit Bemessungsperiode 1993–1996). Bauten, welche nach 1998 erstellt worden sind, haben als Bezugsjahr das Jahr ihrer Erstellung. Das führt zum Beispiel dazu, dass identische Neubauten an identischer Lage identische amtliche Werte aufweisen, selbst wenn sie im einen Fall im Jahr 1998 und im anderen Fall im Jahr 2006 (bei teureren Grundstücks- und Baukosten) erstellt worden sind. Erst im Zuge einer nächsten allgemeinen Neubewertung (AN20XY) mit einer neuen Bemessungsperiode (20XX–20XY) wird dem unterschiedlichen Alter beim amtlichen Wert erneut detailliert Rechnung getragen, indem der jüngere Bau zu Recht ein tieferes wirtschaftliches Alter (und damit einen leicht höheren amtlichen Wert) aufweisen wird als der ältere Bau.

Auf der einen Seite werden Bauten somit laufend älter und dadurch weniger wert. Auf der anderen Seite unterliegen Immobilien in aller Regel längerfristig einer Teuerung, insbesondere, was den Landwert anbelangt. Zwischen zwei allgemeinen Neubewertungen werden diese beiden gegenläufigen Aspekte durch die geschilderte «Rückindexierung» der amtlichen Bewertung auf eine Bemessungsperiode bewusst ausgeblendet. **Somit spielen weder die Preisentwicklung noch die Altersentwertung zwischen zwei allgemeinen Neubewertungen im Einzelfall bei der Festsetzung des amtlichen Wertes eine Rolle.** Vielmehr wird durch dieses System sichergestellt, dass alle Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen steuerlich gleich behandelt werden.

Landwirtschaftliche Bewertungen

Die Bewertung von landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne des Bundesrechtes erfolgt nach den Bewertungsnormen des Bundes, namentlich nach der eidgenössischen «Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes» vom 26. November 2003 (Schätzungsanleitung 2004). Diese stützt sich auf die Bemessungsperiode 1994–2010 und berücksichtigt dadurch die sich verändernden Zukunftsaussichten für die Landwirtschaft.

Abgrenzung Landwirtschaft zu Nichtlandwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung ist Grundvoraussetzung, damit eine landwirtschaftliche Bewertung in Betracht gezogen werden kann. Wesentlichstes Kriterium für den Entscheid, ob eine landwirtschaftliche Bewertung nach Bundesrecht angebracht ist, ist der für die Bewirtschaftung eines Betriebes erforderliche Arbeitsaufwand. Ansonsten wird für die Gebäude eine nichtlandwirtschaftliche Bewertung vorgenommen, bei der in der Regel hauptsächlich aus dem Wohnteil höhere Werte resultieren. In der Abgrenzungsfrage übernimmt die Amtliche Bewertung allfällige bodenrechtlich verbindliche Entscheide des zuständigen Regierungsstatthalteramtes.

Für Fragen zur landwirtschaftlichen Bewertung siehe Kapitel «Amtlicher Wert und Eigenmietwert – Landwirtschaft» (Seiten 18 bis 26).

Der Weg zum Eigenmietwert

Nichtlandwirtschaftliche Bewertungen
mit Hinweisen auf landwirtschaftliche Bewertungen

Der Eigenmietwert.....	13
Wie wird der Eigenmietwert in der Praxis festgesetzt?	14
Berechnungsschema Eigenmietwert	15
Wie wird die Höhe des Eigenmietwertes festgelegt?	16
Eigenmietwert bei landwirtschaftlichem Gewerbe	17

Der Eigenmietwert

Sowohl das Steuerharmonisierungsgesetz (StHG), das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), als auch das Bernische Steuergesetz (StG) schreiben vor, dass Erträge (Einkommen) unter anderem aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern sind, also auch der Vermögensertrag aus selbst benutzten Grundstücken (Eigenmietwert).

Bei Eigengebrauch eines Grundstückes oder Grundstückteils bezieht der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin eine Naturalleistung aus seinem oder ihrem Grundstück, die er oder sie als Einkommen zu versteuern hat. Die Naturalleistung entspricht dem Betrag, den der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin bei Fremdvermietung erwirtschaften würde, bzw. den ein Mieter oder eine Mieterin als Miete bezahlen müsste.

Sowohl das Steuerharmonisierungsgesetz (StHG), das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) als auch das Bernische Steuergesetz (StG; Art. 19 Abs. 2) fordern, dass Eigenmietwerte **zum** (ortsüblichen) **Marktwert** anzurechnen seien. Allerdings bestehen Unterschiede in der Gesetzgebung von Bund und Kanton:

Das Bernische Steuergesetz erlaubt, Mietwerte bei Eigengebrauch (Eigenmietwerte) – ausgehend vom ortsüblichen Marktwert – unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge **massvoll** festzulegen (Art. 25 Abs. 2 StG), während für den Bund die Forderung nach Besteuerung **zum Marktwert** gilt. Diese unterschiedlichen gesetzlichen Forderungen führen dazu, dass zwei verschiedene Eigenmietwerte festgesetzt werden: Ein etwas höherer für die direkte Bundessteuer und ein etwas tieferer für die Kantons- und Gemeindesteuern.

Wie wird der Eigenmietwert in der Praxis festgesetzt?

Grundsätzlich wird der Eigenmietwert für jedes Grundstück individuell festgesetzt. Dies geschieht im Rahmen der amtlichen Bewertung der Grundstücke nach den Normen der kantonalen Schatzungskommission vom 11. August 1997, wobei der so genannte **Protokollmietwert** (Basismietwert) festgesetzt wird.

Dieser bildet einerseits die Grundlage zur Berechnung des amtlichen Wertes als Basis zur Besteuerung des in Grundstücken angelegten Vermögens. Andererseits ist er Ausgangspunkt zur Festsetzung des Eigenmietwertes, welcher Bestandteil der Einkommensbesteuerung ist.

Der Protokollmietwert orientiert sich an den erzielbaren Einnahmen (Ertrag) eines Grundstückes im Zeitraum der Bemessungsperiode für die Festsetzung des amtlichen Wertes. Zurzeit beziehen sich die Protokollmietwerte auf die Bemessungsperiode 1993–1996.

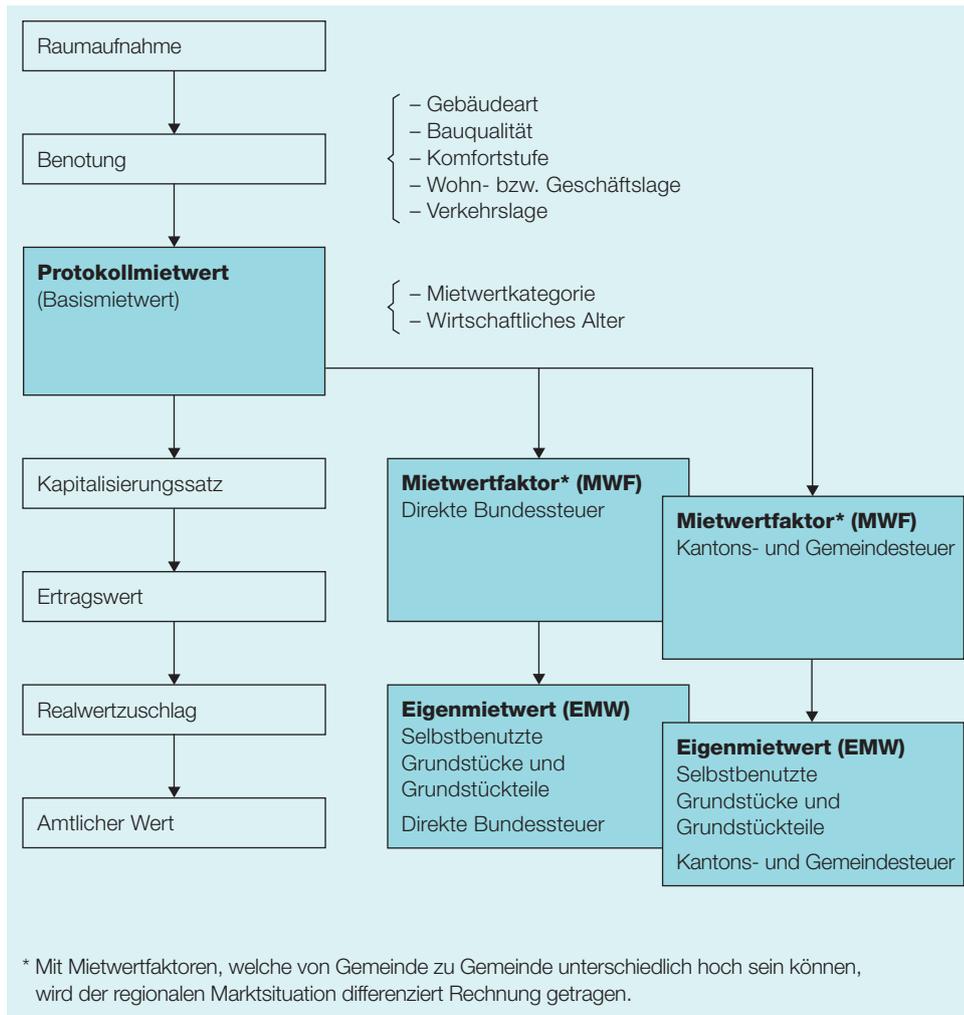
Es ist somit nur natürlich, dass sich die Protokollmietwerte im Verlauf der Jahre immer mehr von der Wirklichkeit entfernt haben. Um nun den gesetzlich vorgeschriebenen Aktualitätsbezug des Eigenmietwertes trotzdem sicherzustellen, hat die kantonale Steuerverwaltung vor Jahren bereits den so genannten **Mietwertfaktor** eingeführt.

Der **mit dem entsprechenden Mietwertfaktor multiplizierte Protokollmietwert** (Basismietwert) **ergibt den für die Einkommenssteuer massgeblichen Eigenmietwert.**

Zur Berechnung des Eigenmietwertes für die Kantons- und Gemeindesteuern gelangt ein tieferer Mietwertfaktor zur Anwendung, als dies bei der Berechnung des Eigenmietwertes für die direkte Bundessteuer der Fall ist. Das hat zur Folge: **Der Kantonssteuer-Eigenmietwert liegt 14,5% tiefer als der Bundessteuer-Eigenmietwert.** Damit wird nach Ansicht der Bernischen Steuerrekurskommission und des Bernischen Verwaltungsgerichtes der in Art. 25 Abs. 2 StG geforderten «massvollen» Besteuerung der Eigenmietwerte genügend Rechnung getragen.

Laut Rechtsprechung **des Bundesgerichts** muss allerdings aus Verfassungsgründen der Eigenmietwert bei der Kantons- und Gemeindesteuer im Kanton Bern **mindestens 60% der Marktmiete** – bzw. bei der direkten Bundessteuer **mindestens 70% der Marktmiete** – betragen (vgl. dazu BGE vom 11.12.96, publ. In StE 1997 A 21.11 Nr. 41 und BGE vom 13.2.97, Nr. 2A.254/1996 besprochen in NZZ vom 2./3.5.98, S.57). Dies wird mit entsprechendem Aktualitätsbezug der Mietwertfaktoren sichergestellt.

Berechnungsschema Eigenmietwert



Der Eigenmietwert ist **nicht** ein Prozentteil des amtlichen Wertes!

Wie wird die Höhe des Eigenmietwertes festgelegt?

Wie viel Mietzins bei Fremdvermietung für ein Grundstück verlangt werden kann bzw. vom Mieter oder von der Mieterin bezahlt werden muss, ist eine Frage von Angebot und Nachfrage.

Um die Forderungen des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG), des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) und des Bernischen Steuergesetzes (StG) zu erfüllen, muss bei Eigengebrauch mangels effektiver Mietzinse allen Berechnungen statistisches Vergleichsmaterial zugrunde gelegt werden.

Die kantonale Steuerverwaltung erstellt zu diesem Zweck periodisch Mietzinsstatistiken. Diese geben Aufschluss darüber, welcher Mietzins für bestimmte Objekte in bestimmten Regionen und Lagen des Kantons Bern durchschnittlich auf dem Markt erzielt wird.

Diese Vergleichszahlen dienen als Grundlage für die Berechnung der erzielbaren Mieten und damit der Eigenmietwerte.

Für die **Kantons- und Gemeindesteuern** lag und liegt die Zielgrösse der Eigenmietwerte seit 1991 unverändert bei **mindestens** 60 % der Marktmieten.

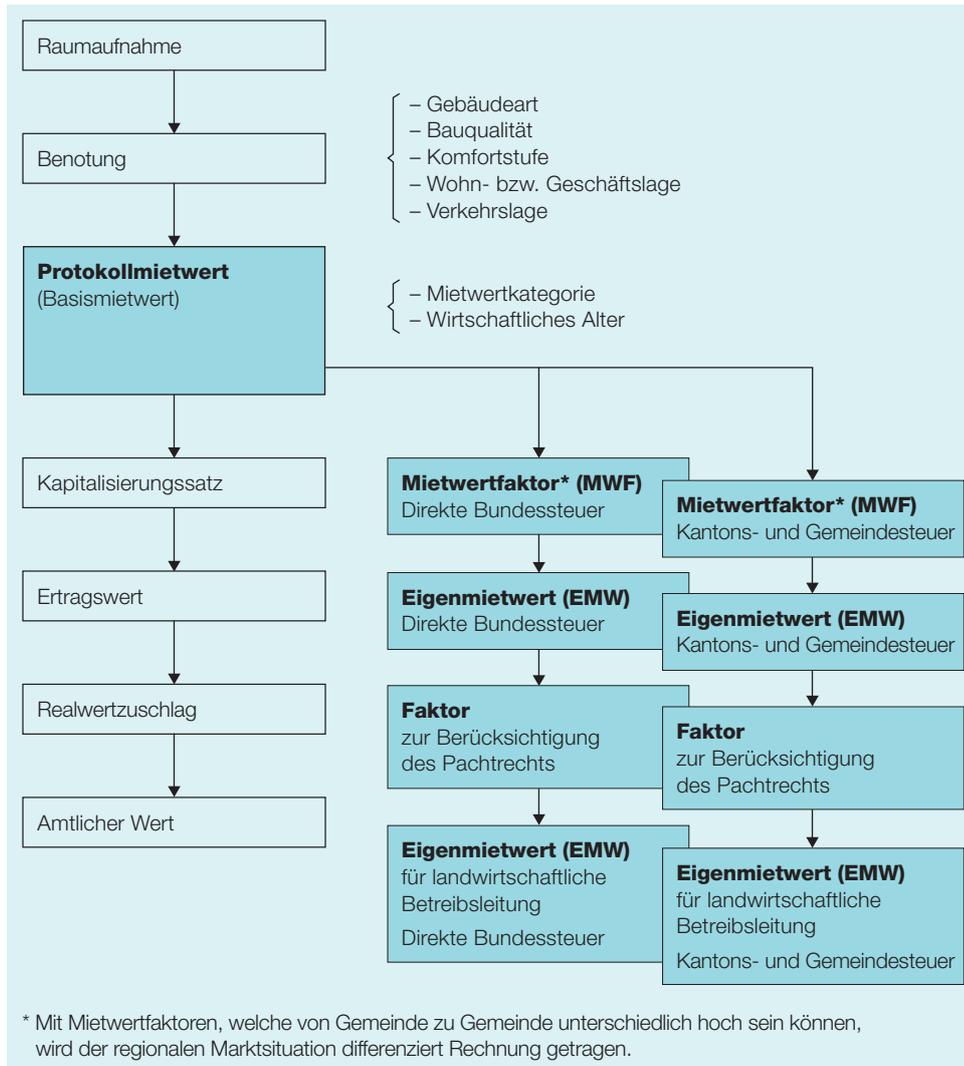
Bei der **direkten Bundessteuer** wird der Eigenmietwert **grundsätzlich nach dem Marktwert** festgelegt. Die Bewertung muss infolgedessen nach dem erzielbaren Marktwert erfolgen. Eine so genannt ‚massvolle‘ Eigenmietwertbesteuerung, wie sie der Kanton Bern für seine Kantons- und Gemeindesteuern vorgibt, hat nach Ansicht des Bundesgerichts bei der direkten Bundessteuer keinen Raum. Das Bundesgericht hat es aber als zulässig bezeichnet, die Eigenmietwerte für die Bundessteuer trotzdem wie bisher auf **mindestens** 70 % des theoretisch erzielbaren Ertrages (Mietzins) festzulegen.

Aus dieser Optik, welche sowohl durch die kantonale Steuerrekurskommission wie auch durch das Bernische Verwaltungsgericht in einem Grundsatzurteil festgehalten ist, wird folgendes Prinzip klar: **Eine Herabsetzung des Bundessteuer-Eigenmietwertes ist nur dann am Platz, wenn der Marktmietwert des betreffenden Grundstücks oder Grundstückteils in den massgebenden Bemessungsjahren erwiesenermassen unter diesem Eigenmietwert gelegen hat** (RE vom 11.8.98, VGE vom 18.2.99 i.S.P.; publiziert in Neue Steuerpraxis 1999, S. 7).

Eigenmietwert bei landwirtschaftlichem Gewerbe

Bei landwirtschaftlichen Gewerben wird der Eigenmietwert zunächst grundsätzlich nach der gleichen Methode festgelegt wie für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke. Für die Berechnung des Eigenmietwertes von Betriebsleiterwohnungen wird mittels eines weiteren Faktors den durch das Pachtrecht auferlegten Einschränkungen Rechnung getragen.

Weitere Hinweise sind in der «Zusatzwegleitung für Land- und Forstwirtschaft» (Steuererklärung) und im Kapitel «Amtlicher Wert und Eigenmietwert – Landwirtschaft» (Seiten 18 bis 26) zu finden.



Amtlicher Wert und Eigenmietwert – Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Bewertungen und Abgrenzung zu nichtlandwirtschaftlicher Bewertung

Der amtliche Wert in der Landwirtschaft.....	19
Ertragswert oder amtlicher Wert?.....	20
Landwirtschaftlicher Ertragswert – Amtlicher Wert	21
Land in der Bauzone	22
Abgrenzung landwirtschaftliche zu nichtlandwirtschaftlicher Bewertung	23
Oft gestellte Fragen zur Abgrenzung	24
Eigenmietwert bei landwirtschaftlichem Gewerbe	25
Wie prüfe ich meinen amtlichen Wert	26

Der amtliche Wert in der Landwirtschaft

Der amtliche Wert ist der Vermögenssteuerwert eines Grundstücks. Den Gemeinden dient er im Weiteren zur Berechnung der Liegenschaftssteuer, einigen auch zur Berechnung der Schwellentellen.

Grundlagen für die Festsetzung des amtlichen Wertes sind das kantonale Steuergesetz (StG), die nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen der kantonalen Schatzungskommission vom 11. August 1997, das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) mit seinen Ausführungsbestimmungen und Anhängen sowie das kantonale Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht (BPG).

Der amtliche Wert wird in der Regel aufgrund eines Augenscheins durch einen kantonalen Schätzer oder eine kantonale Schätzerin festgesetzt. Den besonderen Verhältnissen des Grundstücks wird dabei Rechnung getragen.

Änderungen im Bestand, Zustand oder in der Nutzung von Grundstücken und Gebäuden lösen eine ausserordentliche Neubewertung aus. Das Steuergesetz regelt die Einzelheiten in Art. 181 bzw. 183.

Die vom Schätzer oder von der Schätzerin zu einem Grundstück festgehaltenen Daten finden sich im Bewertungsprotokoll («Bewertungsdossier») wieder. Eigentümer, Eigentümerin, Nutzniesser oder Nutzniesserin können das Bewertungsprotokoll auf der Verwaltung der Standortgemeinde des Grundstücks einsehen.

Die folgenden Ausführungen dienen dazu, die vorgenommene Bewertung zu verstehen. Weitere Auskünfte erhalten Sie entweder bei Ihrer Gemeindeverwaltung oder bei der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte (vgl. Seite 27).

Ertragswert oder amtlicher Wert?

Das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz StHG) schreibt vor, dass land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke zum Ertragswert bewertet werden.

Bei diesen Grundstücken entspricht der amtliche Wert im Kanton Bern – abgesehen von einigen kleinen Abweichungen – dem Ertragswert.

Der Ertragswert und dessen Festsetzung sind im Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) definiert. Die Einzelheiten regelt die eidgenössische «Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes» vom 26. November 2003 (Schätzungsanleitung 2004).

Landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB werden mit allen erforderlichen Gebäuden nach der Schätzungsanleitung bewertet. Von der Schätzungsanleitung vorgegebene bewertungstechnische Zusammenhänge bedingen bei jeder Neubewertung den Einbezug aller zum Gewerbe gehörenden Bauten und Anlagen – unabhängig davon, ob sich diese auf einem oder mehreren Grundstücken befinden und ob daran Veränderungen vorgenommen worden sind.

Der amtliche Wert landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe dient im Kanton Bern – nebst den eingangs erwähnten Verwendungen – als Grundlage

- zur Berechnung der Belastungsgrenze
- zur Festsetzung des Preises für die Hofübergabe
- zur Berechnung des Pachtzinses
- bei erbrechtlichen Auseinandersetzungen

Land in der Bauzone

Land in der Bauzone wird zum Verkehrswert bewertet (Art. 58 StG).

Als Ausnahme davon wird landwirtschaftlich genutztes Land in der Bauzone entsprechend seiner Nutzung zum Ertragswert bewertet, wenn es

- im Eigentum einer öffentlichrechtlichen Körperschaft steht oder
- eigentumsrechtlich zu einem tatsächlich betriebenen landwirtschaftlichen Gewerbe gehört oder
- 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.

Nachbesteuerung

Die Voraussetzung für eine derartige Besteuerung zum Ertragswert kann aus unterschiedlichen Gründen wegfallen, beispielsweise

- bei Veräußerung des Baulandes
- bei beachtlicher und dauerhafter Reduktion des landwirtschaftlichen Einkommens
- bei Aufgabe des Betriebes
- bei Abtretung des Betriebes ohne das Bauland
- bei parzellenweiser Verpachtung

Es erfolgt dann eine Nachbesteuerung rückwirkend auf den Beginn der Besteuerung zum Ertragswert, jedoch höchstens für zehn Jahre.

Sachliche Bemessung der Nachbesteuerung

Die Nachbesteuerung des Vermögens bzw. des Kapitals bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Ertragswert und dem amtlichen Wert aufgrund der für das jeweilige Jahr massgebenden Bewertungsnormen.

Abgrenzung landwirtschaftliche zu nichtlandwirtschaftlicher Bewertung

Die Abgrenzung zwischen landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Bewertung stützt sich auf das landwirtschaftliche Bodenrecht von Bund und Kanton sowie auf das kantonale Steuergesetz (StG).

Landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB werden mit allen erforderlichen Gebäuden nach der Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes bewertet.

Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, falls sie landesüblich ist, mindestens 1,0 Standardarbeitskräfte (SAK) nötig sind. Landwirtschaftliche Betriebe im Berg- und Hügellgebiet nach landwirtschaftlichem Produktionskataster sind den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe bereits unterstellt, falls für ihre Bewirtschaftung mindestens 0.80 Standardarbeitskräfte (SAK) nötig sind.

Die Standardarbeitskräfte (SAK) errechnen sich nach den Vorgaben der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) und der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV).

Das kantonale Steuergesetz (StG) sieht vor, den amtlichen Wert von Gebäuden auf Grundstücken, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, nach nichtlandwirtschaftlichen Normen festzusetzen.

Bauten auf landwirtschaftlichen Grundstücken, die nicht Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes sind, werden in Übereinstimmung mit den landwirtschaftlichen Bundesvorschriften nach den nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen der kantonalen Schatzungskommission bewertet.

Die nichtlandwirtschaftlichen Mietwertansätze für landwirtschaftlich genutzte Ökonomieteile sind dabei so gewählt, dass rechnerisch das gleiche Ergebnis erzielt wird wie bei einer Bewertung nach landwirtschaftlichen Normen.

Für die Festsetzung des amtlichen Wertes der Wohnungen und nichtlandwirtschaftlich genutzter Ökonomieteile dienen die Durchschnitte der in der Bemessungsperiode 1993–1996 tatsächlich erzielten Verkaufspreise als Grundlage. Damit wird sichergestellt, dass kleine landwirtschaftliche Betriebe bei der Vermögensbesteuerung gleich behandelt werden wie vergleichbare nichtlandwirtschaftliche Gewerbebetriebe und deren Wohnteile.

Oft gestellte Fragen zur Abgrenzung

Bekomme ich infolge der nichtlandwirtschaftlichen Bewertung meines Betriebes Schwierigkeiten bei den Beitragszahlungen?

Nein! Die amtliche Bewertung betrifft die Frage der Beitragszahlungen nicht. Die Anzahl Standardarbeitskräfte (SAK), wie sie die Steuerverwaltung als Entscheidkriterium zur Bewertung berücksichtigt, hat nichts mit einer allfälligen Beitragsberechtigung zu tun.

Gilt mein Betrieb infolge der nichtlandwirtschaftlichen Bewertung definitiv nicht mehr als landwirtschaftliches Gewerbe?

Nein! Solange keine anders lautende Feststellungsverfügung des zuständigen Regierungsstatthalters oder der Regierungsstatthalterin vorliegt, gilt diese Aussage lediglich für die Festsetzung des amtlichen Wertes. Mit andern Worten: Erst eine entsprechende bodenrechtliche Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalters oder der Regierungsstatthalterin geht über die Bewertung durch die Steuerverwaltung hinaus und legt bodenrechtlich verbindlich fest, ob es sich um ein Gewerbe im Sinne des BGGB handelt oder nicht. Der amtliche Wert richtet sich dann nach dieser Feststellungsverfügung. Umgekehrt schafft die alleinige vermögenssteuerliche Beurteilung durch die Steuerverwaltung ohne entsprechende Abstützung auf eine Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalters oder der Regierungsstatthalterin keinerlei Präjudiz für weitere Aspekte ausserhalb der Vermögens- und gegebenenfalls der Einkommensbesteuerung.

Stützt sich die Steuerverwaltung für die Berechnung der SAK auf Betriebsdaten, welche dem Zustand an einem bestimmten Stichtag entsprechen und somit zufällig sein können?

Nein! Die Steuerverwaltung benutzt die Betriebsdaten, wie sie durch die Landwirte jährlich anlässlich der Frühlingserhebung der Agrardaten zuhänden des Amtes für Landwirtschaft gemeldet werden, bloss als Hilfsmittel für eine erste grobe Ausscheidung. Dabei wird unterschieden einerseits in Fälle, die eindeutig noch ein Gewerbe im Sinne des BGGB sind und somit rein nach landwirtschaftlichen Normen bewertet werden und andererseits in Fälle, die zweifelsfrei kein solches Gewerbe mehr sind und somit nach nichtlandwirtschaftlichen Normen bewertet werden. Betriebe, die aufgrund der Betriebsdaten nahe an den entsprechenden SAK-Grenzen liegen, werden durch die Amtliche Bewertung aufgrund von Zusatzabklärungen unter dem Gesichtspunkt der längerfristigen Betriebsmöglichkeit entweder der einen oder anderen Bewertungsart zugewiesen und entsprechend bewertet.

Kann die Neubewertung nach nichtlandwirtschaftlichen Normen die Überführung meiner Grundstücke ins Privatvermögen zur Folge haben?

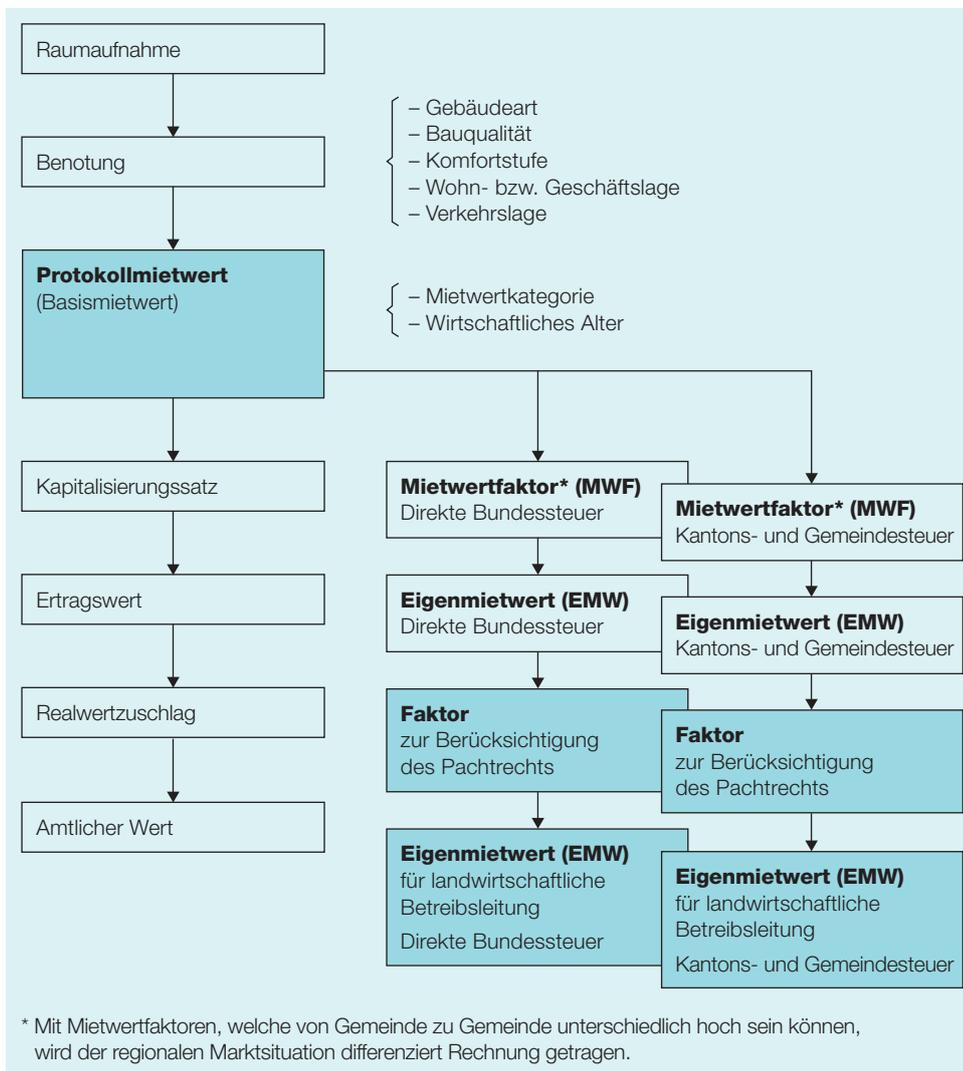
Nein! Die Zuweisung zum Geschäfts- oder Privatvermögen ist abhängig vom Verhältnis Betriebseinkommen zu Liegenschaftsertrag. Entsprechende Erläuterungen dazu können Sie der Zusatzwegleitung zum Ausfüllen der Steuererklärung für Land- und Forstwirtschaft entnehmen.

Eigenmietwert bei landwirtschaftlichem Gewerbe

Bei Eigengebrauch eines Grundstückes oder Grundstückteils bezieht der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin eine Naturalleistung aus seinem oder ihrem Grundstück, die er oder sie als Einkommen zu versteuern hat. Die Naturalleistung entspricht dem Betrag, den der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin bei Fremdvermietung erwirtschaften würde, bzw. den ein Mieter oder eine Mieterin als Miete bezahlen müsste.

Das Kapitel «Der Weg zum Eigenmietwert» (Seiten 12 bis 17) gibt detailliert Auskunft darüber, wie der Eigenmietwert bei nichtlandwirtschaftlichen Bewertungen errechnet wird.

Bei der Betriebsleiterwohnung eines landwirtschaftlichen Gewerbes – und nur bei dieser – gilt das Prinzip, dass der Marktwert dem entsprechenden Pachtzinsanteil zu entsprechen hat. Rechnerisch wird dieser Einschränkung mit einem Faktor Rechnung getragen.



Wie prüfe ich meinen amtlichen Wert

Es empfiehlt sich, bei Unklarheiten und offenen Fragen die Bewertungsprotokolle auf der Gemeindeverwaltung einzusehen, sich dort orientieren zu lassen, die vorliegende Informationsschrift der Steuerverwaltung zu studieren und allenfalls die Angelegenheit noch mit der Amtlichen Bewertung am Auskunftstelefon zu besprechen (vgl. Seite 27).

Betrifft die Unklarheit die Abgrenzung zwischen landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Bewertung, so ist aufgrund aller zur Verfügung stehender Informationen und unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles die Berechnung der Standardarbeitskräfte (SAK) nach den gesetzlichen Vorgaben zu überprüfen.

Herrschen nach dem Studium der Informationsschrift, nach Abklärung auf der Gemeindeverwaltung und nach der Besprechung am Auskunftstelefon der Amtlichen Bewertung in der Abgrenzungsfrage nach wie vor Zweifel, so wird dem Eigentümer oder der Eigentümerin im Sinne der vorherigen Erwägungen empfohlen, gegebenenfalls beim zuständigen Regierungsstatthalter oder bei der zuständigen Regierungsstatthalterin eine entsprechende bodenrechtlich verbindliche Feststellungsverfügung zu erwirken. Der amtliche Wert richtet sich in der Folge nach dem Ergebnis der Feststellungsverfügung des Regierungsstatthalters oder der Regierungsstatthalterin.

Weitere Informationen / Adressen

Haben Sie Fragen zum amtlichen Wert, zum Eigenmietwert oder zur Abgrenzung landwirtschaftliche zu nichtlandwirtschaftlicher Bewertung?

Ihre Gemeindeverwaltung oder die Amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte der Steuerverwaltung des Kantons Bern geben Ihnen gerne Auskunft.

Sollten Sie nach der Akteneinsicht auf der Gemeinde und nach der Lektüre dieser Informationsschrift weitere Fragen zur Bewertung Ihres Grundstückes haben, steht Ihnen das Auskunftstelefon der Amtlichen Bewertung zur Verfügung.

Für nichtlandwirtschaftliche Bewertungen

Telefon 031 633 66 40

Dienstag und Freitag jeweils 08.00–11.00 Uhr und 12.30–16.30 Uhr

Für landwirtschaftliche Bewertungen

Telefon 031 633 66 43

Donnerstag jeweils 08.00–11.00 Uhr und 12.30–16.30 Uhr

Sie können uns auch per E-Mail erreichen: amtliche.bewertung@fin.be.ch

Steuerverwaltung des Kantons Bern

Zentrale Telefonnummer: 031 633 60 01
(Mo–Fr 8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr)

Standortadresse	Brünnenstrasse 66, 3018 Bern
Postadresse	Postfach 8334, 3001 Bern
Website	www.be.ch/stuern

