

NEUE AMTLICHE WERTE

FÜR LIEGENSCHAFTEN IM KANTON BERN



ERLÄUTERUNGEN UND HINWEISE FÜR MITGLIEDER
DER SEKTIONEN DES HEV KANTON BERN

BERN, IM MAI 2020

VORWORT

Sie erhalten in den nächsten Wochen und Monaten eine Veranlagungsverfügung mit dem neuen, ab 1. Januar 2021 geltenden amtlichen Wert Ihrer Liegenschaft. In den allermeisten Fällen wird der neue amtliche Wert höher sein als der bisherige. Das hat Auswirkungen auf Ihre Steuerrechnung; insbesondere bei der Vermögenssteuer, der Liegenschaftssteuer und in gewissen Fällen auch auf den Eigenmietwert.

Mit der vorliegenden Broschüre wollen wir Ihnen dabei helfen, einerseits die Veränderung besser zu verstehen und andererseits aufzeigen, ob eine allfällige Einsprache gegen den neuen amtlichen Wert sinnvoll und erfolgversprechend ist.

Die Broschüre erläutert zunächst die wesentlichen Hintergründe der Neubewertung und die wichtigsten Änderungen in den Bewertungsnormen. Sodann skizzieren wir, welche Punkte im Rahmen einer ersten Grobbeurteilung geprüft werden sollten, wenn es um die Erfolgsaussichten einer Einsprache geht. Anschliessend wird aufgezeigt, welches die einzelnen Bewertungskriterien sind und wie sie sich auf die Höhe des amtlichen Wertes auswirken. Wir versuchen so, die wichtigsten Fragen zu beantworten, die sich für diejenigen stellen, die aufgrund der Grobbeurteilung zum Schluss gelangen, eine Einsprache lohne sich.

Die Berechnung der amtlichen Werte ist ausgesprochen kompliziert; gleichermassen schwierig ist daher die Überprüfung dieser Berechnung durch den Eigentümer. Wir gehen dabei vom Einfachen zum Schwierigeren und am Schluss zum tatsächlich Komplizierten. Beachten Sie auch die Links, die Ihnen Zugang zu weiteren Informationsquellen geben.

Die Broschüre befasst sich ausschliesslich mit Wohngebäuden. Die Bewertung von Gewerbeliegenschaften, Wasserversorgungs- und Transportanlagen folgt eigenen Regeln und steht für das Zielpublikum, d.h. unsere Mitglieder mit ihren selbstgenutzten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, kaum im Zentrum des Interesses.

Was umgekehrt von Interesse sein dürfte, ist die Frage, ob mit dem amtlichen Wert nun auch der Eigenmietwert steigt. Die beruhigende Antwort ist: in der Regel nicht oder kaum; die begründeten Ausnahmen bestätigen diese Regel. Schliesslich versuchen wir, anhand einer Mustereinsprache aufzuzeigen, wie die Erfolgsaussichten einer Einsprache verbessert werden können.

Wir wünschen gute Lektüre.



Peter Brand, Präsident HEV Kanton Bern

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ZUR AUSGANGSLAGE	5
1.	Die Gründe für die Neubewertung	
2.	Die Grundlage der Neubewertung	
II.	BEWERTUNGSNORMEN	6
III.	STEIGT AUCH DER EIGENMIETWERT?	6
1.	Bisher nicht berücksichtigte, aber bereits nachgeschätzte Renovationen	
2.	Änderung der Verkehrslagenote	
3.	Wirtschaftliches Alter	
IV.	ERSTES FAZIT	8
V.	WANN LOHNT SICH EINE EINSPRACHE?	8
1.	Eine erste Grobbeurteilung	
2.	Um wie viel steigen die amtlichen Werte in der betreffenden Gemeinde und um wie viel steigt der amtliche Wert für meine Liegenschaft?	
3.	Haben Sie in den letzten Jahren Renovationen ausgeführt, die beim amtlichen Wert noch nicht berücksichtigt worden sind?	
4.	Ist die Liegenschaft zurzeit vermietet?	
5.	Was bringt mir ein Einspracheverfahren finanziell?	
VI.	ZWEITES FAZIT	10
VII.	DIE TATSÄCHLICHEN VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE ERFOLGREICHE EINSPRACHE	11
1.	Erster Schritt: Die Beschaffung der Bewertungsunterlagen	
2.	Zweiter Schritt: Der Inhalt dieser Protokolle	
3.	Dritter Schritt: Die Bewertungskriterien	
VIII.	VIERTER SCHRITT: BERATUNG EINHOLEN	15
IX.	FÜNFTER SCHRITT: DIE ERHEBUNG DER EINSPRACHE	16
1.	Einsprachefrist	
2.	Die Einsprachebegründung	
X.	EXKURS: DIE ERMITTLUNG DES EIGENMIETWERTES	17
	MUSTERBEGRÜNDUNG	18

I. ZUR AUSGANGSLAGE

1. Die Gründe für die Neubewertung

Die letzte Neubewertung fand vor gut 20 Jahren statt, und seither haben sich die Verkehrswerte von Liegenschaften unbestrittenermassen deutlich verändert. Das zeigen nicht nur die Statistiken der Steuerverwaltung, sondern auch diejenigen der Banken und der Immobilienbranche.

Die Neubewertung wurde auch zum Anlass genommen, die teils erheblichen regionalen Unterschiede im Kanton Bern auszugleichen, die zu einem guten Teil bereits 1999 bestanden, aber damals nicht oder nur ungenügend korrigiert wurden. So gibt es tatsächlich Gebiete, in denen sich die amtlichen Werte nicht verändern und gar sinken, während sie in andern überproportional ansteigen.

2. Die Grundlage der Neubewertung

Die Neubewertung basiert auf rund 20000 tatsächlich bezahlten Kaufpreisen für bernische Liegenschaften, die in den Jahren 2013 bis 2016 veräussert wurden. Bei diesen Liegenschaften lässt sich das Verhältnis zwischen Kaufpreis und amtlichem Wert frankscharf festlegen.

Aus dieser Stichprobe lässt sich ableiten, dass die amtlichen Werte deutlich unter die Mindestgrenze von 70% des Verkehrswertes gesunken sind, die nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung für die steuerliche Bewertung massgebend ist.

Dabei gibt es Fälle, in denen der amtliche Wert bloss 30% des bezahlten Kaufpreises beträgt oder umgekehrt über diesem Kaufpreis liegt. Das braucht nicht zu bedeuten, dass der amtliche Wert viel zu tief oder im zweiten Fall viel zu hoch ausgefallen ist. Es kann auch ein unvorsichtiger Käufer zu viel bezahlen oder ein besonders schlauer ein «Schnäppchen» machen. Denn auch der Kaufpreis entspricht nicht in jedem Fall dem «objektiven Wert» einer Liegenschaft, sondern kann aus subjektiven Gründen davon abweichen. Dem Käufer kann sein Traumobjekt einen ausgesprochenen «Liebhaberpreis» wert sein, und der Verkäufer will oder muss «zu jedem Preis» verkaufen – und damit aus zeitlichen Gründen zu billig.

Überträgt man diese Erkenntnisse aus den tatsächlich erfolgten Handänderungen auf die rund 400000 bernischen Liegenschaften, zeigte sich, dass Stichprobe ausreichend repräsentativ ist, um die amtlichen Werte auf dieser Basis anzupassen, ohne dass jede Liegenschaft neu bewertet werden muss. Augenscheine und einzelfallbezogene Neuschätzungen sind nur in Ausnahmefällen vorgesehen. Regional unterschiedliche Verhältnisse werden berücksichtigt, indem die sog. Mietwertkategorien angepasst wurden. Die amtlichen Werte steigen daher in den einzelnen Regionen und Gemeinden unterschiedlich stark. In Einzelfällen sinken sie sogar.¹ So sinken sie in der Gemeinde Rohrbach um gut 9%, in Seehof bleiben sie unverändert; umgekehrt erhöhen sie sich in der Gemeinde Saanen um mehr als 150 (!)%. Ob die Freude der Rohrbacher, von einer Erhöhung verschont zu bleiben, grösser ist als der Frust, während Jahren eher zu viel bezahlt zu haben, bzw. ob die Saanenländer sich eher damit trösten, in der Vergangenheit Steuern gespart zu haben, statt über die massive Erhöhung zu klagen, bleibt im Dunkeln. Aus gesamtkantonaler Sicht erscheint erfreulich, dass die Ungleichbehandlung *zwischen* den Eigentümern in den verschiedenen Regionen zumindest in steuerlicher Sicht ein Ende hat.

¹ Die Steuerverwaltung hat eine Tabelle im Internet aufgeschaltet, aus der der Anstieg der amtlichen Werte für jede Gemeinde ersichtlich wird: https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/organisation/haeufige-fragen/amtliche-neubewertung-2020.assetrefer/dam/documents/FIN/SV/de/ist_hochrechnung_an20_70%25_a-z.pdf

II. BEWERTUNGSNORMEN

Die Bewertungsnormen² sind im Wesentlichen unverändert geblieben und mussten lediglich punktuell angepasst werden. So zeigte sich, dass Dreifamilienhäuser bisher tendenziell zu hoch bewertet worden waren; durch die Änderung der Gebäudeart um eine Kategorie (von 3 auf 2) ergeben sich bei ihnen tiefere amtliche Werte.

Freuen dürfen sich die Besitzer von Fotovoltaik-Anlagen. Nach einem neueren Bundesgerichtsentscheid ist die Festlegung eines amtlichen Wertes für sog. «Aufdach»-Anlagen gesetzwidrig. Bereits bewertete Anlagen werden im Rahmen der Neubewertung automatisch auf 0 korrigiert. Prüfen Sie das sicherheitshalber nach.

Was schätzungstechnisch unmöglich ist, bleibt auch weiterhin so: Die amtlichen Werte liegen zwar gesamtkantonal ziemlich genau bei 70%, aber die Streuung um diesen Mittelwert liegt für die grosse Mehrheit bei $\pm 10\%$, für einzelne Objekte ist sie sogar deutlich höher.

III. STEIGT AUCH DER EIGENMIETWERT?

Diese Frage dürfte die meisten Eigentümer weit stärker beschäftigen, sind doch die steuerlichen Auswirkungen hier weit grösser als bei der Vermögenssteuer und auch der Liegenschaftssteuer, wo die Mehrbelastung häufig «bloss» ein paar Hundert Franken beträgt. Beim Eigenmietwert und einem hohen Grenzsteuersatz könnten es leicht mehr sein (vgl. auch das Beispiel in Ziffer V-5 auf Seite 10).

Die Mitteilung der Steuerverwaltung vom Februar 2020, wonach der Eigenmietwert bloss «indirekt» beeinflusst werde, hat daher mehrere Anfragen besorgter Mitglieder ausgelöst. Sie können in den meisten Fällen unbesorgt sein.

Denn die Eigenmietwerte wurden bereits im Jahr 2015 an die tatsächliche Entwicklung der Mietzinse angepasst. Seither haben sich diese nicht wesentlich verändert. Die Angebotsmieten sind gesamthaft gesehen sogar gesunken.

Was sich aufgrund der Neubewertung verändert, ist der sog. Protokollmietwert. Er wird aber mit einem Mietwertfaktor an die in der betreffenden Gemeinde erzielten effektiven Mietzinse angepasst. Liegen diese beispielsweise 10% über den Protokollmietwerten, liegt dieser Faktor bei 110; liegen sie 10% darunter, führt dies zu einem Mietwertfaktor von 90.

Die Neubewertung trägt dem Rechnung, indem die Mietwertfaktoren gemeindeweise so korrigiert werden, dass die Eigenmietwerte in der betreffenden Gemeinde *gesamthaft gesehen* praktisch unverändert bleiben. In grösseren Gemeinden mit mehreren Mietwertkate-

² Sie werden im Internet publiziert unter https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/steuersituationen/kauf-verkauf_liegenschaft/amtlicher_wert/allgemeine-neubewertung20.assetref/dam/documents/FIN/SV/de/ab_nichtlandwirtschaftliche_bewertungsnormen-an20_de.pdf

gorien (beispielsweis der Stadt Bern) erfolgt diese Korrektur quartierweise. Wo die amtlichen Werte am stärksten steigen, vermindert sich der Mietwertfaktor ebenfalls stark – in der Gemeinde Saanen, wo die amtlichen Werte um gut 150% ansteigen, sinkt er beispielsweise um mehr als die Hälfte und beträgt für den kantonalen Eigenmietwert³ neu 39 (statt bisher 89).

Das bedeutet freilich nicht, dass auch jeder *einzelne* Eigenmietwert unverändert bleibt. Gründe für eine Erhöhung des individuellen Eigenmietwertes sind:

1. **Bisher nicht berücksichtigte, aber bereits nachgeschätzte Renovationen**

Die Steuerverwaltung hat in den vergangenen Jahren nach eigenen Angaben in rund 40000 Fällen eine Nachschätzung wegen Renovationen vorgenommen, den amtlichen Wert aber deshalb nicht angepasst, weil die Differenz weniger als 10% des bisherigen Wertes betrug, was nach der Rechtsprechung der Steuerrekurskommission und des Verwaltungsgerichtes eine Anpassung nicht rechtfertigte. Falls eine solche Nachschätzung erfolgte, ist sie aus dem Protokoll Z9 ersichtlich (gewissermassen dem «Serviceheft» der Liegenschaft). Falls Sie im Jahr 2015 renoviert haben, die Renovation aber noch nicht zu einer solchen Nachschätzung führte, haben Sie Glück gehabt, und vielleicht führt eine künftige Nachschätzung zu einem um weniger als 10% höheren amtlichen Wert. Dann haben Sie doppelt Glück. Im Rahmen der Neubewertung darf eine bereits geschätzte renovationsbedingte Veränderung nun berücksichtigt werden, auch wenn sie unter der 10%-Grenze lag. Weil es sich um Renovationen handelt, die den amtlichen Wert im Schätzungszeitpunkt um weniger als 10% beeinflusst hätte, sollte die entsprechende Veränderung beim Eigenmietwert in den allermeisten Fällen eigentlich auch kleiner als 10% sein.

2. **Änderung der Verkehrslagenote**

Die pro Gemeinde festgelegten Verkehrslagenoten wurden angepasst. In jeder Gemeinde hat es nun neu mindestens ein Gebiet mit einer Verkehrslage von 9. Falls sich die Verkehrslage bei ihrer Liegenschaft um einen oder zwei Punkte verbessert hat, führt das zu einer Veränderung des amtlichen Wertes von ca. 3% pro Punkt. Eine grössere Punktedifferenz ist – vor allem mit Bezug auf neu eingezonte oder deutlich besser erschlossene Gebiete – ausnahmsweise möglich.

3. **Wirtschaftliches Alter**

Das Gebäude wurde nach 1999 (also nach der letzten allgemeinen Neubewertung) gebaut. In diesem Fall wurde bisher nicht das richtige wirtschaftliche Alter berücksichtigt (diese Gebäude hatten alle ein Alter von 1 Jahr, weil dieses per Stichjahr 1999 festgelegt wurde; sie wurden gegenüber älteren Bauten deshalb zu tief bewertet). Die Neubewertung erfasst nun das effektive Baujahr, weshalb sich der Protokollmietwert und damit auch der Eigenmietwert gegenüber älteren Bauten erhöht (vgl. das Beispiel in der Tabelle auf der folgenden Seite).

All diese so begründeten Abweichungen führen gemäss Steuerverwaltung nur in ca. 7% der Fälle zu einer Veränderung des Eigenmietwertes um mehr als 10%. Weil das Total der «Gemeindemietwerte» sich nicht verändert, ist bei anderen Gebäuden auch eine Verminderung des Eigenmietwertes denkbar.

³ Derjenige für die Bundessteuer liegt stets rund 15% höher, weil der Bund keine Bevorzugung des selbstgenutzten Eigentums zulässt.

Beispielobjekt Langenthal X.-strasse, Baujahr 2007					
Gültig	Protokoll- mietwert	Mietwert- faktor (Bund)	Eigen- mietwert	effektiver Ertrag (Mietzins)	Eigenmietwert (Bund) im Verhältnis zum Mietzins
bis 2019	19 704.–	103%	20 300.–	30 000.–	68.00%
neu ab 2020	20 193.–	99%	20 980.–	30 000.–	70.00%
		Differenz in CHF	680.–		
		Differenz in %	3.24%		
<p>Begründung der Differenz: wirtschaftliches Alter, das sich bisher nicht auswirkte; die Liegenschaft hatte – bezogen auf 1999 – schätzungstechnisch ein solches von 1. Wäre sie 1998 erstellt worden, hätte sie heute ein Alter von 22 Jahren. Nun ist sie effektiv aber nur 13 Jahre alt, was zu einem Anstieg des Eigenmietwertes führt. Eine ansonsten identische Liegenschaft mit Baujahr 1999 hätte dementsprechend einen tieferen Eigenmietwert.</p>					

ERSTES FAZIT

- Die Neubewertung ist – nunmehr auch auf die einzelnen Regionen bezogen – angemessen und grundsätzlich korrekt.
- Aber im Einzelfall bleiben zu tiefe amtliche Werte auch weiterhin zu tief und zu hohe Werte zu hoch. Das ist für die Eigentümer der ersten Gruppe eine gute Nachricht, für die anderen eine schlechte.
- Der Eigenmietwert bleibt – abgesehen von den erwähnten Ausnahmen – grundsätzlich unverändert.

V. WANN LOHT SICH EINE EINSPRACHE?

1. Eine erste Grobbeurteilung

1.1. Wie hoch ist der amtliche Wert im Verhältnis zum Verkehrswert?

Nehmen Sie an, der aktuelle Verkehrswert Ihrer Liegenschaft betrage Fr. 500 000.–. Der eröffnete amtliche Wert beträgt nun Fr. 300 000.– oder 60% dieses angenommenen Verkehrswertes. Das ist ein erstes Indiz dafür, dass eine Anfechtung eher wenig Chancen auf Erfolg hat.

Umgekehrt wäre die Eröffnung eines amtlichen Wertes von Fr. 450000.– (90%) ein Indiz dafür, dass der amtliche Wert zu hoch festgelegt wurde.

Aber aufgepasst: Möglicherweise schätzen Sie den Verkehrswert falsch ein – entweder zu hoch oder zu tief.

Kommen Sie im zweiten Fall zum Schluss, der amtliche Wert sei mit 90% viel zu hoch, taugt sodann das «Verkehrswert»-Argument als (einzige) Einsprachebegründung nicht. Denn nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf der amtliche Wert bis 100% des Verkehrswerts betragen. Dass er tatsächlich über dem Verkehrswert liegt, ist eher unwahrscheinlich, wie auch die bereits erwähnte Stichprobe zeigt, und müsste im Einzelfall durch den Eigentümer schlüssig bewiesen werden. Ein hoher Prozentsatz ist daher lediglich ein *erster Hinweis* darauf, dass die Bewertungsnormen falsch angewendet wurden.

2. Um wie viel steigen die amtlichen Werte in der betreffenden Gemeinde und um wie viel steigt der amtliche Wert für meine Liegenschaft?

Angenommen, die Liegenschaft stehe in Bolligen. Der bereits erwähnten Tabelle der Steuerverwaltung ist zu entnehmen, dass die Bolliger amtlichen Werte durchschnittlich um ca. 28% steigen.

Steigt der amtliche Wert in Ihrem Fall ebenfalls um 28% oder ist der Anstieg tiefer, ist das ein *Indiz*, dass die Anpassung in Ihrem Fall «im Hick» ist. Liegt er deutlich höher, wäre nach den Gründen dafür zu fragen (abgesehen von den bereits erwähnten Faktoren «Renovationen» und «wirtschaftliches Alter» bei neuen Bauten). Dazu später.

Für Liegenschaften in der Stadt Bern taugt diese Rechnung nur bedingt. Insgesamt beträgt der Anstieg der amtlichen Werte hier gut 40%; aber weil die Stadt Bern, wie bereits erwähnt, neu in fünf unterschiedliche Mietwertkategorien aufgeteilt wurde, steigen die Werte in Bümpliz weniger stark als im «Breitsch». Auch die Mietwertfaktoren für die verschiedenen Stadtkreise sind unterschiedlich.

3. Haben Sie in den letzten Jahren Renovationen ausgeführt, die beim amtlichen Wert noch nicht berücksichtigt worden sind?

Sie ersehen das aus dem Protokoll Z9 (dem «Serviceheft» Ihrer Liegenschaft), das Ihnen die Gemeinde auf Verlangen zustellt. Dann fahren Sie bis auf Weiteres besser; denn das Einspracheverfahren ergäbe, dass der amtliche Wert eigentlich höher ausfallen müsste. Allerdings ist nicht auszuschliessen, dass die Steuerverwaltung bereits in wenigen Jahren eine ausserordentliche Anpassung vornimmt.

4. Ist die Liegenschaft zurzeit vermietet?

Dann sind die effektiv erzielten Mietzinse als Einkommen zu versteuern. Höhere Abgaben ergeben sich daher nur bei der Vermögenssteuer und der kommunalen Liegenschaftssteuer. Stellen Sie sich – unabhängig davon, ob der amtliche Wert allenfalls zu hoch ist – die Frage, ob diese Mehrbelastung zusätzliche Abklärungen und Kosten rechtfertigt.

5. Was bringt mir ein Einspracheverfahren finanziell?

Faustregel: Die mutmassliche Differenz zwischen vorgenommener und korrekter Schätzung beträgt mindestens 5%.

Für die Vermögenssteuer ist der Steuer-Mehrbetrag relativ gering:		
Veranlagt	400 000.–	
Effektiv	<u>380 000.–</u>	
Differenz	20 000.–	
Vermögenssteuer	Grenzsteuersatz 0.40%	Steuerbetrag 80.00
Liegenschaftssteuer	1.5 %	30.00
Veränderung Eigenmietwert		
Veranlagt	25 000.–	
Effektiv	<u>23 750.–</u>	
Differenz	1 250.–	
Einkommenssteuer	24%	300.00
Mögliche Steuerersparnis bei erfolgreicher Einsprache	pro Jahr in 10 Jahren	410.00 4 100.00
Kostenrisiko (Fachberatung etc.)		-1 000.00
Mögliche Steuerersparnis in den nächsten 10 Jahren		3 100.00

Lohnt sich das bei einem Erfolgsrisiko von 50%, 70%? Die Antwort darauf ist sehr individuell und hängt auch davon ab, ob der Eigenmietwert in dieser Zeitspanne abgeschrieben wird (wobei offenbleiben muss, ob das in Ihrer konkreten Situation zu einer Mehr- oder Minderbelastung führt ...).

VI. ZWEITES FAZIT

Aufgrund dieser Grobbeurteilung lässt sich

- einerseits ohne grossen Aufwand ermitteln, ob die Erfolgsaussichten einer Einsprache *eher* hoch sind;
- andererseits nicht zweifelsfrei feststellen, wie die *tatsächlichen* Erfolgsaussichten ausfallen werden.

VII. DIE TATSÄCHLICHEN VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE ERFOLGREICHE EINSPRACHE

1. Erster Schritt: Die Beschaffung der Bewertungsunterlagen

Mit der Veranlagungsverfügung allein lässt sich die Richtigkeit der Neuveranlagung schlechterdings nicht überprüfen. Dazu sind weitere Unterlagen erforderlich, welche dem Steuerpflichtigen allerdings nicht zugestellt werden. Er wird lediglich darauf hingewiesen, dass er diese Unterlagen bei der örtlich zuständigen Gemeindeverwaltung einsehen oder beziehen kann. Diese ist gehalten, die Unterlagen unentgeltlich auszuhändigen. Einzelne Gemeinden verlangen hierfür allerdings eine Gebühr. Unseres Wissens wäre der Kanton Bern freilich schweizweit der einzige, der vom Bürger Geld verlangt, wenn dieser eine Begründung für eine amtliche Verfügung will!

Verlangen Sie gegebenenfalls eine Verfügung über eine solche Gebühr. Der HEV nimmt in Aussicht, die Rechtsgrundlage einer solchen Gebühr in einem Beschwerdeverfahren überprüfen zu lassen.

Es sind dies:

- Das Grundstückprotokoll
- Das Objektprotokoll
- Das Aufnahmeprotokoll
- Das *alte* Aufnahmeprotokoll
- Das Zusatzprotokoll Z9

Die Eröffnung der amtlichen Werte erfolgt über die kommenden Monate gestaffelt. Die jeweils betroffenen Gemeinden werden von der kantonalen Steuerverwaltung rechtzeitig darauf aufmerksam gemacht, dass die Veranlagungsverfügungen in den nächsten Wochen eröffnet werden und mit solchen Anfragen der Eigentümer zu rechnen ist.

Die meisten dieser Protokolle liegen in elektronischer Form vor. Ob die Verwaltung bereit ist, diese Unterlagen per Mail zuzustellen, was für beide mit weniger Aufwand verbunden wäre, lässt sich nicht zuverlässig abschätzen. Ein *Anspruch* auf elektronische Übermittlung besteht grundsätzlich nicht.

2. Zweiter Schritt: Der Inhalt dieser Protokolle

2.1. Das Grundstückprotokoll

Es enthält die Stammdaten des Grundstückes und listet die einzelnen Gebäudeteile und Nebengebäude, den Umschwung und allenfalls separat bewertete, unüberbaute (aber bebaubare) Grundstückflächen auf. Die Veranlagungsverfügung ist eine Kopie dieses Grundstückprotokolls.

2.2. Das Objektprotokoll

Das Objektprotokoll gibt detaillierten Aufschluss über die einzelnen Gebäudeteile (Wohnungen, Gewerberäume, Garagen usw.). Hier finden Sie zusammengefasst die Benotungen bezüglich

- Gebäudeart (Einfamilien-, Zweifamilien-, Mehrfamilienhaus)
- Bauqualität
- Komfortstufe
- Wohnlage
- Verkehrslage
- das wirtschaftliche Alter
- die Berechnung des Ertragswertes aus den Faktoren
 - Raumeinheiten
 - Mietwert gem. Mietwertkategorie
 - Realwertzuschlag (abhängig von Gebäudeart und wirtschaftlichem Alter)
 - Allfällige Abzüge

2.3. Das Aufnahmeprotokoll

Das – meist handschriftlich ausgefüllte – Aufnahmeprotokoll des Experten enthält die aufgenommenen Raumeinheiten. Das sind einerseits die einzelnen Räume der Liegenschaft, aber auch Einrichtungen, die in Raumeinheiten umgerechnet werden.

2.4. Das alte Aufnahmeprotokoll

Es wird in der Regel nicht automatisch abgegeben. Man muss explizit danach fragen; der Vergleich zwischen altem und neuem Protokoll klärt darüber auf, welche Änderungen der Experte eingefügt oder berichtigt hat; das ist vor allem dann wichtig, wenn in den letzten Jahren eine ausserordentliche Neubewertung wegen baulicher Veränderungen vorgenommen wurde, gleichviel, ob sie bereits eröffnet wurde oder noch nicht.

2.5. Das Zusatzprotokoll Z9

Gewissermassen das «Serviceheft» einer Liegenschaft. Darin sind die verschiedenen Änderungen und Neuaufnahmen mit einer Beschreibung der baulichen Entwicklung eingetragen. Es wird in der Regel nur auf Verlangen abgegeben.

3. Dritter Schritt: Die Bewertungskriterien

Die nachfolgenden Ausführungen geben lediglich einen ersten und groben **Überblick**. Mit 48 Seiten und 127 Seiten Tabellen und Anhängen deutlich ausführlicher sind die Bewertungsnormen, die auf der Website der Steuerverwaltung publiziert sind.⁴

3.1. Auf dem Objektprotokoll

Hier finden Sie die entscheidenden Parameter und die Antwort auf die Frage, wie hoch der amtliche Wert ausfallen wird.

⁴ https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/steuersituationen/kauf-verkauf_liegenschaft/amtlicher_wert/allgemeine-neubewertung20.assetref/dam/documents/FIN/SV/de/ab_nichtlandwirtschaftliche_bewertungsnormen-an20_de.pdf

3.2. Benotung der Liegenschaft bzw. des Gebäudeteils

Die einzelnen Noten sind u.a. auch massgeblich für das wirtschaftliche Alter, den Kapitalisierungssatz und den sog. Realwertzuschlag. Setzt sich eine Liegenschaft aus mehreren Gebäudeteilen zusammen, wird jeder Gebäudeteil separat benotet (z. B. Garagen).

3.3. Gebäudearten (1–5)

- 1 Mehrfamilienhaus ab vier Wohnungen
- 2 z. B. Mehrfamilienhaus im Stockwerkeigentum, Dreifamilienhaus
- 3 z. B. Zwei- und Dreifamilienhaus, einfaches Einfamilienhaus
- 4 z. B. Einfamilienhaus freistehend, Terrassenhaus komfortabel
- 5 sehr komfortables Einfamilienhaus/Villa

Für die Benotung (s. unten) ist der Unterschied bei den Einfamilienhäusern (Noten zwischen 3, 4 und 5) auf den ersten Blick nicht sehr wichtig. Die Gesamtnote (Das Noten-Endtotal) verändert sich maximal um 2 Punkte oder durchschnittlich 5–7%.

Hingegen wird für die verschiedenen Gebäudearten ein unterschiedlicher **Realwertzuschlag** ermittelt, der auf den amtlichen Wert einen grossen Einfluss hat. So beträgt dieser Zuschlag bei einem 20-jährigen einfachen Einfamilienhaus 35%. Wird es der höheren Gebäudeart 4 zugeteilt, beträgt der Zuschlag bereits 52%. Auch der Kapitalisierungssatz verändert sich. Darum ist die korrekte Zuordnung zur Gebäudeart für die Höhe des amtlichen Wertes von grösster Bedeutung.

3.4. Übrige Benotung (Skala jeweils von 1–9)

Kriterium	Beurteilung durch Nichtfachmann	Praktischer Einfluss ⁵
Bauqualität	Schwierig	Gering (2.5 bis 3.5% pro Notenpunkt)
Komfortstufe	Schwierig	Gering
Wohnlage	Wird individuell vom amtlichen Schätzer beurteilt.	Gering
Verkehrslage	Die Verkehrslagepläne können auf der Gemeinde eingesehen werden. Achtung: Es ist möglich (und auch zulässig), dass innerhalb der Gemeinde lediglich ein Teil des Notenbereichs (z. B. Verkehrslage 6–9, gemäss festgelegtem Perimeter) zur Anwendung gelangt.	Gering

⁵ Der theoretisch mögliche Einfluss ist zwar enorm, wenn statt innerhalb der Gabelwerte 1–9 4 Notenpunkte statt 36 vergeben werden. Eine solche Fehlerspanne kommt in der Praxis nie vor – Abweichungen, über die ernsthaft diskutiert werden kann, betragen bestenfalls 1 oder 2 Notenpunkte.

3.5. Wirtschaftliches Alter

Unter wirtschaftlichem Alter versteht man das Alter einer Baute, ausgehend vom Erstellungsjahr unter Berücksichtigung der Altersentwertung infolge Abnutzung, Altersschäden und unzeitgemäßem Ausbaustandard (sog. Demodierung) sowie der Verjüngung infolge grösserer Renovationen, Sanierungen oder baulichen Veränderungen.

Wichtig zu wissen: Die vier nachfolgenden Faktoren werden unterschiedlich gewichtet! Das wirtschaftliche Alter hat zudem Einfluss auf den Kapitalisierungssatz und den Realwertzuschlag.

Faktoren	Beschreibung	Gewichtung	Beispiel	Resultat
Rohbau 1	Grund- und Tragkonstruktion, maximale Lebensdauer 99 Jahre	1	50	50
Rohbau 2	Gebäudehülle, Dach, Fenster	2	15	30
Ausbau	Innenausbau	3	1	3
Installationen	Einbaugeräte, Sanitärinstallationen, Elektrische Installationen, Heizung, Liftanlagen, Lüftung, Solaranlagen	4	1	4
Total		10		87
Wirtschaftliches Alter (ohne Gewichtung: Ø 16.8 J.)		87:10 (1+2+3+4)		8.7 Jahre

3.6. Mietwertcode

Von 00–99 («00» = Wohnung). In aller Regel richtige Zuordnung.

3.7. Mietwert

Für den Kanton bestehen 25 Mietwertkategorien (Kategorie 1–25). Praktisch alle Gemeinden sind in eine entsprechende Mietwertkategorie eingeteilt. Die Stadt Bern bildet die Ausnahme; sie ist in 5 Kategorien eingeteilt, weil die Zuordnung zu einer einzigen Kategorie zu erheblichen Verzerrungen und Ungerechtigkeiten (Bümpliz–Kirchenfeld!) führen würde. Diese Zuordnung kann im Einzelfall nicht angefochten werden.

3.8. Anzahl Einheiten

Entspricht der Anzahl Raumeinheiten (RE).

Die Grundraumeinheit (1.0 RE) entspricht der effektiven Fläche von 15–18 m². Grössere Zimmer werden mit 1.1, 1.2 RE usw. berechnet. Kleinere Zimmer sowie Keller-, Bastel-, Abstell- und Lagerräume erhalten einen Abzug.

Auch eine luxuriöse Küche mit Steamer, extra grossem Backofen usw. wird in zusätzliche «Raumeinheiten» umgerechnet. Gleiches gilt für einen Gartenteich, ein aufwendiges Cheminée, einen Gartensitzplatz usw.

Es kann ohne Weiteres sein, dass ein 6-Zimmer-Einfamilienhaus korrekterweise 12.5 «Raumeinheiten» aufweist.

Achtung! Je nach Gebäudeart ist es nicht gerechtfertigt, solche «Luxuszuschläge» zu machen. Eine überdurchschnittlich ausgestattete Küche in einem ansonsten durchschnittlichen Einfamilienhaus (Gebäudeart 3) mag einen entsprechenden Zuschlag rechtfertigen, in einem Einfamilienhaus mit der Gebäudeart 5 (sehr komfortabel) gehört sie umgekehrt zum Standard.

3.9. Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungssatz ist abhängig von Gebäudeart und wirtschaftlichem Alter. Er entspricht nicht einer aktuellen Marktlage. Als Grundregel gilt: Einfamilienhäuser haben einen tieferen Kapitalisierungssatz als Mehrfamilienhäuser, alte Gebäude einen höheren Kapitalisierungssatz als neue.

Dabei gilt: *tiefer Satz = Hoher Ertragswert/hoher Satz = tiefer Ertragswert*. Wer also auf ersten Blick findet, ein Kapitalisierungssatz von 5% sei doch in der heutigen Zeit viel zu hoch, merkt auf zweiten Blick, dass ein tieferer Satz zu einem höheren Ertragswert und damit zu einem höheren amtlichen Wert führen würde.

3.10. Realwertzuschlag

Der sogenannte Ertragswert wird aufgrund eines effektiv erzielbaren Mietertrags ermittelt. Im Rahmen von Verkehrswertschätzungen ist er bei Mehrfamilienhäusern und Mietliegenschaften fast ausschliesslich für die Ermittlung des Verkehrswertes massgeblich. Bei Einfamilienhäusern wird ein weit höherer sog. Realwertzuschlag gemacht, weil Einfamilienhäuser in aller Regel nicht als reine Kapitalanlage bzw. Renditeobjekte gebaut und erworben werden.

3.11. Abzüge

In Betracht fallen Abzüge bei Baurechtsliegenschaften oder Liegenschaft, die mit einer Nutznießung belastet sind. Auf die Wiedergabe von Details wird an dieser Stelle verzichtet.

Ferner ist zu prüfen, ob weitere Abzüge geboten erscheinen, beispielsweise wegen Lärms oder Geruchsmissionen. Beachten Sie, dass die Immissionen ein überdurchschnittliches Ausmass erreichen müssen, um den Verkehrswert bzw. den amtlichen Wert einer Liegenschaft objektiv spürbar zu beeinflussen, soweit ihnen nicht bereits bei der Festlegung der Wohnlagenote Rechnung getragen wurde.

VIII. VIERTER SCHRITT: BERATUNG EINHOLEN

Der nicht mit den Normen vertraute Eigentümer wird bei dieser Prüfung rasch an seine Grenzen stossen. Die Steuerverwaltung hat ein Beratungstelefon eingerichtet; die Nummer ist auf ihrer Website angegeben. Ferner finden sich dort auch weitere Erläuterungen und die Beantwortung der häufigsten Fragen. Gut möglich, dass diese Hilfsmittel im Verlauf des «Veranlagungs-

marathons» angepasst werden. An dieser Stelle daher nur der Link auf die Einstiegsseite.⁶ Erwarten Sie aber nicht, dass diese Beratung eine umfassende Überprüfung der vorstehend erläuterten Bewertungsschritte umfassen kann. Gleiches gilt für die Beratung durch die HEV-Sektionen. Dort sitzen nicht Schätzungsexperten, die mit allen Feinheiten der amtlichen Bewertung vertraut sind. Sie können ebenfalls nur Verständnisfragen beantworten und Sie an geeignete Fachleute verweisen. Deren Dienstleistung ist kostenpflichtig – erst recht, wenn ein Augenschein als notwendig oder sinnvoll erscheint. Bedenken Sie, dass bei einer Neubewertung Tausende von Veranlagungen gleichzeitig erfolgen. Es ist dringend zu empfehlen, die im Abschnitt erwähnten Unterlagen bei Erhalt der Verfügung umgehend zu beschaffen und mit zusätzlichen Abklärungen nicht bis zum Ende der Einsprachefrist zuzuwarten.

IX. FÜNFTER SCHRITT: DIE ERHEBUNG DER EINSPRACHE

1. Einsprachefrist

Die Veranlagungsverfügungen werden zeitlich gestaffelt per A+-Post zwischen Ende Mai und September 2020 eröffnet. Das Datum der Verfügung liegt dabei einige Tage über demjenigen, an welchem die Verfügung beim Steuerpflichtigen eintrifft. Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage ab dem angegebenen Verfügungsdatum. Sie kann nicht verlängert werden. Demjenigen, der seine Abklärungen bis zum Fristablauf noch nicht abschliessen konnte, bleibt also nichts anderes übrig, als vorsorglich Einsprache zu erheben und diese, falls die Prüfung weitere Rügen nahelegt, zu ergänzen oder zurückzuziehen. Das Einspracheverfahren ist kostenlos.

2. Die Einsprachebegründung

Wie bereits früher erwähnt, sind die Indizien, die im Abschnitt «Eine erste Grobbeurteilung» aufgeführt wurden, nicht geeignet, allein damit eine Einsprache zu begründen. Begründungen wie «*Der amtliche Wert von Fr. 350 000.– ist viel zu hoch. Ich könnte die Liegenschaft nie für Fr. 500 000.– verkaufen.*» oder «*In Aefligen ist der amtliche Wert nach Ihrer eigenen Tabelle um 6.49% gestiegen; bei meiner Liegenschaft beträgt der Anstieg dagegen 11%, was daher viel zu hoch ist.*» sind nicht geeignet, die Steuerverwaltung zu einer eingehenden Prüfung zu veranlassen.

Wohl braucht die Einsprache nicht bis ins letzte Detail ausgefeilt zu sein. Aber die Einsprachebegründung muss bei der Behörde zumindest den Eindruck erwecken, die Bewertung weise Fehler auf. Eine Musterbegründung finden Sie im Anhang.

⁶ https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/steuersituationen/kauf-verkauf_liegenschaft/amtlicher_wert/allgemeine-neubewertung20.html

X. EXKURS: DIE ERMITTLUNG DES EIGENMIETWERTES

Der Eigenmietwert hat keine fixe Beziehung zum amtlichen Wert. Es gibt also keine Regel – nicht einmal eine grobe Faustregel – à la «Eigenmietwert = x % des amtlichen Wertes».⁷

Das kann dazu führen, dass trotz identischen amtlichen Wertes der Eigenmietwert völlig unterschiedlich ausfallen kann.

Das sei an einem einfachen Beispiel erläutert:

Bei der Bewertung wird eine Liegenschaft in die Gebäudekategorie 3 statt 4 eingeteilt. Umgekehrt werden fälschlicherweise 12 statt 10 Raumeinheiten ermittelt und die Verkehrslage entgegen dem kommunalen Lageplan mit der Note 8 statt 7 festgesetzt.

Der aus dieser fehlerhaften Schätzung resultierende amtliche Wert ist korrekt. Das Notentotal bleibt nach der Korrektur identisch. Die um 20% zu hoch ermittelten Raumeinheiten führen zum korrekten amtlichen Wert, da umgekehrt der Realwertzuschlag um 20% zu tief ausfällt.

Hat der betreffende steuerpflichtige Eigentümer die Liegenschaft für Fr. 500 000.– erworben, wird er einen auf Fr. 350 000.– festgelegten amtlichen Wert kaum anfechten, zumal er feststellt, dass sein Nachbar mit einer identischen Liegenschaft gleich veranlagt wurde.

Völlig anders sieht die Sache aus, wenn man den Eigenmietwert betrachtet. Während sich beim Notentotal keine Veränderung ergibt, führen die um 20% zu hoch ermittelten Raumeinheiten zu einem Eigenmietwert, der ebenfalls 20% über dem normgerecht ermittelten Mass liegt. Das wird der betreffende Steuerpflichtige mit Erstaunen zur Kenntnis nehmen, wenn er seinen Eigenmietwert mit demjenigen des bereits erwähnten Nachbarn vergleicht.

Wie bereits früher erwähnt, wirkt sich eine Veränderung des amtlichen Wertes nicht nur auf die Vermögenssteuer aus, sondern in weit stärkerem Mass auch auf die Einkommenssteuer, weil ein höherer amtlicher Wert in aller Regel auch zu einem höheren Eigenmietwert führt. Weil der Eigenmietwert jedes Jahr im Zusammenhang mit der Einkommenssteuerveranlagung angefochten werden kann, lohnt sich die Überprüfung des amtlichen Wertes auch für diejenigen Eigentümer, bei denen die separate Veranlagung des amtlichen Wertes bereits rechtskräftig geworden ist. Erweist sie sich nämlich als falsch, so kann zumindest der Eigenmietwert für die Zukunft neu festgelegt werden.

⁷ Die einzelnen Schritte werden in einem Merkblatt der Steuerverwaltung dargestellt: https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/steuersituationen/kauf-verkauf_liegenschaft/amtlicher_wert/allgemeine-neubewertung20.assetref/dam/documents/FIN/SV/de/Wegleitungen/Aktuelles_Steuerverjahr/wl_eri-amtliche-bewertung_de.pdf

MUSTEREINSPRACHE

Max und Mina Häusler
Dorfstrasse 123
3032 Hinterkappelen

Einschreiben
Steuerverwaltung des Kantons Bern
Abteilung amtliche Bewertung
Postfach
3001 Bern

Hinterkappelen, 5. Juli 2020

Neuer Amtlicher Wert Grundstück 9876 Dorfstrasse 123, Hinterkappelen

Sehr geehrte Damen und Herren

Gegen die Veranlagungsverfügung vom 16. Juni 2020 erheben wir hiermit fristgerecht **Einsprache**.

Wir bewohnen eine der 6 Wohnungen in unserem Mehrfamilienhaus. Die Benotung dieser selbstgenutzten Wohnung als «Eigentumswohnung» (Gebäudeart 2) ist falsch. Die Wohnung ist gleich ausgestattet wie die übrigen 5 Wohnungen des Mehrfamilienhauses. Die Gebäudeart ist daher 1 und der Realwertzuschlag von 24% auf 7% zu korrigieren.

Die nach einer Küchenrenovation im Jahr 1993 vorgenommene – damals nicht angefochtene – Neubewertung der Liegenschaft weist verschiedene Fehler auf, die sich erheblich auch auf den neuen amtlichen Wert auswirken. Insbesondere die Sanitäräume sind mit insgesamt 1.7 Raumeinheiten zu hoch bewertet wurden. Das Badezimmer mit Standardwanne ist eng und verfügt über kein WC. Es liegt mit 0.9 RE (trotz des heute aus der Mode gekommenen «Doppellavabos»!) ausserhalb der Norm. Die Dusche ist abgetrennt worden, hat zwar einen separaten Zugang, aber weder ein Fenster noch einen Ventilationsabzug und wird lediglich durch einen Lüftungsschlitzz ins Badezimmer belüftet. Die Note für eine «Standarddusche» ist daher zu hoch. Ebenso verhält es sich mit dem (einzigem) WC in der 6 Zimmerwohnung. Es ist eng, verfügt lediglich über ein Halblavabo und die Türe lässt sich nur nach aussen öffnen. Die Gesamtnote für die Sanitäräume ist um mindestens 0.6 Raumeinheiten zu senken.

Schon die Grundnote für die Küche ist mit 1.0 RE sehr hoch. Eindeutig zu hoch bewertet ist der sog. «Spezialausbau». Beim «Tiefkühlschrank» handelt es sich um das Kühlfach des Kühlschranks, der bereits in der Grundausstattung berücksichtigt ist. Während der Geschirrspüler im Baujahr 1972 noch als Sonderausstattung betrachtet werden durfte, ist er bei einem wirtschaftlichen Alter von heute 18 Jahren Standard und nicht mehr mit einem Zuschlag zu berücksichtigen.

Zu hoch sind die Werte für den - nicht abgetrennten - Essplatz von 0.8 RE und das Wohnzimmer von 1.2 RE. Die beiden Räume bilden optisch eine Einheit und haben zusammen bei weitem keine Raumfläche von mehr als 50 m², wie sie eine Gesamtnote von 2.0 voraussetzt.

Die Anzahl Raumeinheiten ist daher um mindestens um 0.7 RE zu reduzieren, was einen Wert von 8.8 RE ergibt. Die Gebäudeart ist auf Note «1» anzupassen. Der amtliche Wert ist um mindestens 25% zu korrigieren.

Mit freundlichen Grüssen

Max und Mina Häusler

Beilagen:

- Grundrisspläne
- Diverse Fotos Wohnzimmer, Badezimmer, Balkon, Küche

Bemerkungen:

Wie in der Broschüre erläutert, ist die Beanstandung gewisser Notenpunkte vermutlich wenig erfolgreich (v.a. Verkehrslage, Wohnlage, Bauqualität) und beeinflusst den amtlichen Wert nur um wenige Prozentpunkte.

In der Praxis finden sich die meisten Fehler bei der Festlegung der sog. «Raumeinheiten» – der Mustereinsprache liegt eine grösstenteils erfolgreiche Einsprache zugrunde. Dabei sind es wiederum nicht die nach effektiver Raumfläche berechneten Grössen, sondern die sog. «Sonderausstattungen» (v.a. bei Küchen und Badezimmern) bei denen bisweilen das Fuder überladen wird.

Besonderes Augenmerk verdient die Note «Gebäudeart». Ob ein Einfamilienhaus mit der Gebäudeart 3, 4 oder 5 bewertet wird, macht einen grossen Unterschied. Denn dadurch verändert sich amtliche Wert nicht wegen des einen Notenpunkts, sondern die Realwertzuschläge und in geringerem Ausmass auch die Kapitalisierungssätze verändern sich deutlich. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Gebäudearten sind fließend. Auch Stockwerkeigentum – grundsätzlich mit der Gebäudeart 2 benotet – kann im Einzelfall durch eine höhere Note rechtfertigen. Auch die Wohnung des Eigentümers in einem Mehrfamilienhaus (Note 1) kann statt mit dieser Note mit einer 2 bewertet werden, sofern diese Eigentümerwohnung sich wesentlich von den «normalen» Mietwohnungen im Haus abhebt. Das ist aber bei weitem nicht immer der Fall.

An dieser Stelle sei wiederholt: Die im Rahmen der Grobbeurteilung vorgenommenen Vergleiche (Verhältnis des amtlichen Wertes zum mutmasslichen Verkehrswert, Anstieg des individuellen amtlichen Wertes im Vergleich zum prozentualen Anstieg in der betreffenden Gemeinde) taugen als einzige Begründung einer Einsprache nicht.

