

# Der grosse Rat beschliesst: Amtliche Werte – Zielwert 70%

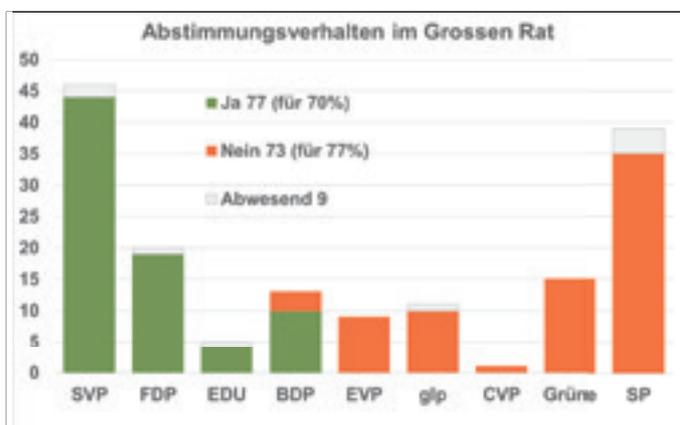
In der Märzsession hat der Grosse Rat am vor 2 Jahren festgesetzten «Zielwert» von 70% festgehalten. Denn unter Berücksichtigung der Liegenschaftssteuer würden viele Hauseigentümer für ihren Liegenschaftsbesitz stärker zur Kasse gebeten als die Besitzer von beweglichem Vermögen.



**Hans Bättig**

Sekretär HEV Kanton Bern

Der Entscheid fiel relativ knapp aus. Bloss 4 Stimmen gaben den Ausschlag, dass es beim massvollen Zielwert von 70% bleibt. Das ist in hohem Masse auch das Verdienst des Präsidenten des HEV Bern und Umgebung, Adrian Haas, der mit dem Abänderungsantrag, bei der Festlegung des amtlichen Wertes auch die Liegenschaftssteuer mitzuberücksichtigen, und seiner Argumentation für den tieferen Zielwert sowohl in der Finanzkommission als auch im Ratsplenum entscheidend für das erträgliche Endergebnis sorgte. Die Grafik zum Abstimmungsverhalten zeigt anschaulich, wo die Interessen der Hauseigentümer am besten aufgehoben sind.



So stimmten die Fraktionen – glücklicherweise waren die SP-Vertreterinnen und Vertreter nicht vollzählig anwesend. (Grafik: HEV)

## Wie geht es weiter?

Nicht auszuschliessen ist, dass gegen den nun beschlossenen Zielwert erneut das Bundesgericht angerufen wird. Die Stadt Bern wird als Beschwerdeführerin nicht mehr auftreten, denn das Gericht hat bereits letztes Jahr entschieden, dass rein fiskalische Interessen keine Legitimation für eine Beschwerde abgeben. Eine Verzögerung des Verfahrens kann mit einer solchen Beschwerde nicht erreicht werden; der HEV ist ausserdem zuversichtlich, dass ihr kein Erfolg beschieden sein wird.

## Eröffnung der Neubewertung ab Mai

Mit der Verabschiedung des Steuergesetzes und des Bewertungsdekrets ist der Weg für die Steuerverwaltung frei, die amtlichen Werte ab Mai dieses Jahres jedem Hauseigentümer formell zu eröffnen. Gemäss Steuergesetz kann gegen die Veranlagungsverfügung innert 30 Tagen Einsprache erhoben werden. Die Erfolgsaussichten einer Einsprache sind im Einzelfall schwer abzuschätzen. Im Moment muss es daher bei einer ersten groben Einschätzung bleiben.

## 70% des Verkehrswertes?

Eine erste Prüfung – die auch die Steuerverwaltung empfiehlt – besteht darin, den mitgeteilten amtlichen Wert mit dem Verkehrswert der Liegenschaft zu vergleichen. Nun findet ein Liegenschaftsbesitzer diesen Verkehrswert natürlich nirgends mit fränkenscharfer Präzision heraus. Er ist vielmehr auf eine eigene grobe Schätzung angewiesen. Ein Beispiel findet sich im unten stehenden Kasten.

## Abweichung vom «Gemeindewert»

Auf der Website der Finanzdirektion und auch unter «Aktuelles» auf der Seite hev-be.ch finden Sie eine Übersicht, um wie viel die amtlichen Werte in den einzelnen Gemeinden steigen. In Bolligen beträgt der Anstieg 28,25%. Prüfen Sie, um wie viel der amtliche Wert bei Ihrer Liegenschaft steigt (den aktuellen Wert finden Sie in Ihrer Steuererklärung für das laufende Jahr). Steigt Ihr amtlicher Wert nun deutlich stärker an als diese rund 28%, besteht Grund zur Vorsicht. Der Anstieg kann dann berechtigt sein, wenn die letzte Bewertung Jahre zurückliegt und seither Aus- oder Umbauten stattgefunden haben, welche von der Steuerverwaltung erfasst, aber noch nicht eröffnet wurden, weil sich der bisherige amtliche Wert um weniger als 10% verändert hätte. Für Liegen-

## Beispiel zur Grobabschätzung des amtlichen Wertes

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. 450 000.– (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.

Und: Als (einzige) Einsprachebegründung reicht das «Verkehrswert»-Argument nicht aus. Denn nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf der amtliche Wert bis 100% des Verkehrswertes betragen.

schaften in der Stadt Bern führt diese Prüfung häufig nicht zum Ziel. Der durchschnittliche Anstieg von ca. 41% wird in einzelnen Quartieren übertroffen und in anderen unterschritten. Denn die Bundesstadt wird neu – und grundsätzlich korrekt – in mehrere Mietwertkategorien aufgeteilt. Bümpliz ist nicht Breitenrain.

### Jetzt wirds kompliziert...

Am erfolgversprechendsten ist eine sorgfältige Prüfung des sogenannten Bewertungsprotokolls. Ist die Gebäudekategorie korrekt? Besitzer von Dreifamilienhäusern dürften hier eine positive Überraschung erleben, denn diese wurden – weil bisher zu hoch bewertet – eine Kategorie tiefer eingestuft. Stimmt das

«wirtschaftliche Alter» – vor allem der stark gewichtete Anteil der Installationen? Sind die Raumeinheiten korrekt erfasst? Auch ein Closomat, die Sauna oder das Schwimmbassin werden veranlagungsbedingt in Raumeinheiten umgerechnet.

Brummt Ihnen bereits jetzt der Kopf? Zu Recht, die Bewertungsnormen sind ein Buch mit (mindestens) sieben Siegeln. Sie sollen demnächst auch im Internet publiziert werden; im Moment sind dort noch die alten Normen aufgeschaltet. Der kantonale HEV hat bereits im Jahr 2012 eine Broschüre verfasst, die gegenwärtig überarbeitet und an die neuen Grundlagen angepasst wird. Die Broschüre wird rechtzeitig auf den Beginn des Veranlagungsmarathons zur Verfügung stehen. ■

## NEU!

Bequem lesen mit dem **gratis App**  
des HEV Bern!

Jetzt bei iTunes oder Google Play Store herunterladen!



## DER BERNER HAUSEIGENTÜMER

Zeitschrift des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung



# Die neuen amtlichen Werte für Liegenschaften werden eröffnet

Zwischen Ende Mai und September 2020 werden die neuen amtlichen Werte für Ihre Liegenschaften eröffnet. Der HEV Kanton Bern hat eine Broschüre bereitgestellt, die der heutigen Ausgabe des «Hauseigentümers» beiliegt. Sie wird auch auf der Website des HEV Kanton Bern im Mitgliederbereich publiziert. Diese Online-Version wird zudem aufgrund der Erfahrungen aus den Einsprachefällen der kommenden Wochen und Monate gegebenenfalls ergänzt.



**Hans Bättig**  
Sekretär HEV Kanton Bern

## Die guten Nachrichten

### Zielwert bleibt bei 70 %

Im März 2020 legte der Grosse Rat im entsprechenden Dekret den Zielwert erneut auf den ursprünglich beschlossenen Satz von 70 % des mutmasslichen Verkehrswertes fest, weil bei einem höheren Wert die Gesamtsteuerbelastung wegen der ebenfalls anfallenden Liegenschaftsteuer in vielen Fällen höher ausgefallen wäre als bei beweglichem Vermögen. Das hätte der von der Rechtsprechung angestrebten Gleichbehandlung von beweglichem und unbeweglichem Vermögen klarerweise widersprochen. Ob

gegen dieses Dekret erneut eine Beschwerde eingereicht wird, steht bei Redaktionsschluss nicht fest. Nach Auffassung des Hauseigentümergebietes hätte eine solche Beschwerde geringe Erfolgsaussichten.

## Der Eigenmietwert bleibt ± gleich

Die Eigenmietwerte wurden bereits im Jahr 2015 an die aktuellen Mietzinse angepasst. Grundsätzlich ändern sich die Eigenmietwerte durch die Erhöhung der amtlichen Werte daher nicht. Genauer: In den betreffenden Gemeinden bleibt das Total der Eigenmietwerte gleich, weil der für die Gemeinde geltende Mietwertfaktor entsprechend korrigiert wurde. Im Einzelfall kann sich der Eigenmietwert aber verändern. Die beiliegende Broschüre erläutert die Ausnahmen.

## Regionale Verzerrungen beseitigt

Grundlage der Neubewertung bilden die in den Jahren 2013–16 veräusserten ca. 20000 Liegenschaften, bei denen amtlicher Wert und effektiv bezahlter Kaufpreis verglichen werden konnte. Die Überprüfung durch die kantonale Schatzungskommission, welcher der Verfasser angehörte, ergab, dass diese «Stichprobe» ausreichend repräsentativ war, um als taugliche Basis für die Bewertung aller Liegenschaften zu dienen. Die Bewertungsnormen brauchten daher nicht wesentlich überarbeitet zu werden. Lediglich bei den Dreifamilienhäusern wurde die Bewertung (zugunsten der Eigentümer) korrigiert. Grössere Anpassungen ergaben sich hingegen bei den regionalen Verzerrungen, die auf die unterschiedliche Entwicklung der Immobilienpreise zurückzuführen sind, zum Teil aber auch

bereits im Jahr 1999 bestanden. Deshalb fällt die Erhöhung der Werte regional unterschiedlich aus. Im Saanenland beträgt sie mehr als das Doppelte, während in gut 40 Gemeinden die amtlichen Werte im Schnitt sogar sinken.

## Die schlechte Nachricht

### Zu hohe und zu tiefe Werte bleiben

Wie der Begriff es bereits sagt, ist die Schätzung von Liegenschaftswerten keine exakte Wissenschaft. Es ist nicht möglich, den Verkehrswert einer Liegenschaft frankscharf festzulegen. Die Verkehrswerte und damit auch die amtlichen Werte pendeln stets innerhalb einer gewissen Bandbreite um einen bestimmten Mittelwert. Gegen diese unvermeidliche Streubreite ist kein Kraut gewachsen. Selbst die bezahlten Kaufpreise können im Einzelfall vom objektiven Verkehrswert abweichen, weil sie von subjektiven Faktoren beim Käufer oder Verkäufer beeinflusst werden.

## Ist mein amtlicher Wert falsch?

Bei der letzten generellen Neubewertung wurden rund 10000 Einsprachen erhoben. Wie viele davon ganz oder teilweise gutgeheissen wurden, ist nicht bekannt. Ebenso wenig bekannt ist, wie viele falsch ermittelte amtliche Werte unangefochten blieben. Es ist daher unmöglich, die Prozentzahl unrichtig berechneter amtlicher Werte anzugeben. Immerhin: Auch bei einer tiefen Fehlerquote von 1% sind es bei rund 400000 «Hauptobjekten» – mit den Nebenbauten (Garagen, Schwimmbädern usw.) existieren rund 950000 separat bewertete Einzelobjekte – rund 4000, wovon sich zu tiefe und zu hohe Werte die Waage halten dürften.



## Haben Sie Post betreffend des amtlichen Wertes erhalten?

Erkundigen Sie sich auf [www.amtlicherwert.ch](http://www.amtlicherwert.ch), in welcher Relation Ihr neu eröffneter amtlicher Wert zum Verkehrswert Ihrer Liegenschaft steht, und finden Sie heraus, ob eine Einsprache allenfalls Sinn macht oder sich nicht lohnt.

Für den einzelnen Eigentümer ist es leider alles andere als einfach festzustellen, ob «sein» amtlicher Wert korrekt ermittelt wurde. Auf die jeweilige Gemeinde bezogen, dürfte das Total der Werte dem Zielwert entsprechen. Aber weil nicht jedes einzelne Objekt individuell neu bewertet wurde, bleiben zu tiefe amtliche Werte weiterhin zu tief, und zu hohe zu hoch. Fehlerhafte Bewertungen werden von wenigen Ausnahmen abgesehen daher nicht korrigiert.

Die Broschüre erlaubt eine erste Grob- beurteilung, ob *Indizien* dafür bestehen, dass der amtliche Wert im Einzelfall zu

hoch sein könnte – falls er eher zu tief ist, wird das dem Eigentümer kaum Anlass zur Sorge bereitet ...

Bestehen solche Indizien für einen zu hohen amtlichen Wert, ist eine Einsprache angezeigt. Freilich ist die Begründung einer solchen Einsprache ein anspruchsvolles Unterfangen und setzt voraus, dass sich der Einsprecher mit den Bewertungsnormen auseinandersetzt.

Diese Normen werden in einem zweiten Teil der Broschüre detailliert erläutert. Zudem werden die Normen auf der Website der Steuerverwaltung samt den umfangreichen Tabellen publiziert. Für das (kostenlose) Einspracheverfahren mögen

die Angaben in der Broschüre ausreichen. Zudem stehen Ihnen das Beratungstelefon der Steuerverwaltung und das Sekretariat der Sektion Bern und Umgebung zur Verfügung. Vor allem für ein allfälliges späteres Beschwerdeverfahren wird in den meisten Fällen der Beizug eines Fachmanns nötig sein; auch hier hilft das HEV-Sekretariat mit den Adressen geeigneter Fachleute. ■

**NEU!**

Bequem lesen mit dem **gratis App**  
des HEV Bern!

Jetzt bei iTunes oder Google Play Store herunterladen!



**DER BERNER HAUSEIGENTÜMER**

Zeitschrift des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung

