



Parlamentarischer Vorstoss

Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 145-2023
Vorstossart: Motion
Richtlinienmotion: ☐
Geschäftsnummer: 2023.RRGR.194

Eingereicht am: 14.06.2023

Fraktionsvorstoss: Nein
Kommissionsvorstoss: Nein
Eingereicht von: Schär (Schönried, FDP) (Sprecher/in)
Matti (Zweisimmen, Die Mitte)
Schwarz (Adelboden, EDU)
Rüegsegger (Riggisberg, SVP)
Gerber (Hinterkappelen, Grüne)
Jeanneret (St-Imier, FDP)
Zaugg-Graf (Uetendorf, GLP)
Hegg (Lyss, FDP)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Ja
Dringlichkeit gewährt: Ja 12.09.2023

RRB-Nr.: 1137/2023 vom 25. Oktober 2023
Direktion: Finanzdirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert
Antrag Regierungsrat: **Punktweise beschlossen:**
Ziffer 1: Annahme als Postulat
Ziffer 2: Ablehnung
Ziffer 3: Annahme als Postulat

Tragbare Bewertungen der amtlichen Werte für den Mittelstand

Der Regierungsrat wird wie folgt beauftragt:

Bei der nächsten Steuergesetzesrevision betreffend die amtlichen Bewertungen sind folgende Punkte zusätzlich zu berücksichtigen:

1. Die Nutzungsbeschränkungen von Wohneigentum müssen bei der Bewertung berücksichtigt und differenziert bewertet werden.
2. Der amtliche Wert darf auf maximal 75 Prozent und nicht auf 99 Prozent des Verkehrswerts verfügt werden.
3. Verkehrslagen müssen über den ganzen Kanton verglichen und nicht nur pro Gemeinde taxiert werden.

Begründung:

Leider wurden bei der Erarbeitung der Umsetzungsvorgaben der Allgemeinen Neubewertung 2020 (AN20) verschiedene Punkte nicht ausreichend berücksichtigt oder sogar vergessen. Gerade in Tourismusregionen oder Gemeinden mit speziellen Objekten mit sehr teuren und normalen Liegenschaften ergaben die Berechnungen der Steuerverwaltung unglaublich hohe Werte.

Die Arbeiten für die neue amtliche Bewertung NewAB haben bereits im Januar 2022 begonnen. Es geht darum, die Bewertung zu vereinheitlichen und zu vereinfachen; dies nach einer Überweisung einer Motion des Grossen Rats.

Damit bei künftigen Neubewertungen nicht jedes Objekt vor Ort bewertet werden muss, ist es wichtig, dass die drei Punkte berücksichtigt werden.

Ziffer 1

In vielen Tourismusregionen sind Liegenschaften mit Nutzungsbeschränkungen belastet.

Erstwohnungen können nicht als Feriendomizil verkauft oder vermietet werden. Dies hat einen grossen Einfluss auf den Wert einer Liegenschaft und muss zwingend berücksichtigt werden.

Ziffer 2

Laut Dekret des Grossen Rates soll der amtliche Wert der Liegenschaften 70 Prozent des Verkehrswerts sein. Dies wurde vom Bundesgericht gerügt, und der Median von 70 Prozent muss angepasst werden. Liegenschaften (unbewegliches Vermögen) unterliegen im Gegensatz u. a. zu Bargeld (bewegliches Vermögen) einer Mehrfachbesteuerung (Vermögenssteuer, Liegenschaftssteuer, Schwellentelle usw.). Es ist daher unabdingbar, dass Liegenschaften unter dem effektiven, variablen Verkehrswert bewertet werden. Bewertungen auf 99 Prozent des Verkaufswerts dürfen nicht mehr vorkommen.

Ziffer 3

Vielen Liegenschaftsbesitzern stösst sauer auf, dass die Verkehrslagen um Zentren (wie Bern, Thun, Spiez usw.) und in ländlichen Gebieten ohne ÖV-Anschluss gleich bewertet werden. Hier muss eine gesamtheitliche kantonale Beurteilung erfolgen. Eine Differenzierung Stadt-Land bzw. zwischen dem Bahnhof Lenk (mit einer stündlichen Verbindung) und dem Bahnhof Bern muss berücksichtigt werden.

Begründung der Dringlichkeit: Es ist wichtig, dass die Punkte jetzt eingebracht werden und nicht erst bei der Gesetzesvorlage. Die Vereinfachung der amtlichen Werte muss rasch umgesetzt werden. Vielerorts werden laufend Liegenschaften aus Angst und Not dem Meistbietenden verkauft. Wohnraum für Ortsansässige und Familien wird immer rarer und unbezahlbar.

Antwort des Regierungsrates

Aufgrund der Erfahrungen mit der Allgemeinen Neubewertung 2020 (AN20) und diverser überwiesener Vorstösse¹ hat die Finanzdirektion Anfang 2022 unter dem Titel «NewAB» die Überprüfung des bestehenden amtlichen Bewertungssystems angestossen.² Angestrebt wird ein schematisches, formelmässiges Bewertungssystem nach dem Vorbild des Kantons Luzern, welches im Grundsatz auf Bewertungen vor Ort verzichtet.³ Dabei muss auch ein Bundesgerichts-urteil berücksichtigt werden, welches den bernischen Ziel-Medianwert beim amtlichen Wert in

¹ Amtliche Bewertung vereinfachen / Faire Festsetzung der amtlichen Werte / Korrekte Behandlung bei der allgemeinen Neubewertung 2020.

² Kanton Bern plant Vereinfachung der amtlichen Bewertung.

³ Neue Amtliche Bewertung: Konzeptphase startet.

der Höhe von 70 Prozent des Verkehrswertes als zu tief und damit bundesrechtswidrig beurteilt.⁴

Die Motion greift verschiedene Punkte auf, die im geplanten amtlichen Bewertungssystem des Kantons Bern berücksichtigt werden sollen. Das neue amtliche Bewertungssystem befindet sich erst in der Konzeptphase, weshalb zum heutigen Zeitpunkt keine definitiven Aussagen gemacht werden können. Das ausgearbeitete System wird voraussichtlich im Rahmen der Steuergesetzesrevision 2027 vom Grossen Rat behandelt werden. Der Regierungsrat nimmt vor diesem Hintergrund zu den einzelnen Ziffern wie folgt Stellung:

Zu Ziffer 1

Gemäss Artikel 56 Absatz 4 des bernischen Steuergesetzes (StG) werden im heutigen System die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Lasten berücksichtigt, soweit sie den Wert des Grundstücks beeinflussen. Nutzungsbeschränkungen führen aber nicht in jedem Fall zu einem tieferen Verkehrswert, wie aus den Daten tatsächlich erfolgter Grundstückveräusserungen ersichtlich ist. Auch in einem künftigen System wird sachlich zu differenzieren sein und es muss eine praktikable Lösung gewählt werden, damit sie umsetzbar ist. Wie diese aussehen wird, kann heute noch nicht gesagt werden. Der Regierungsrat unterstützt aber die Weiterverfolgung dieses Anliegens in der Form eines Postulats.

Zu Ziffer 2

Das Vermögen wird gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben zum Verkehrswert bewertet. Bei Liegenschaften ist dieser – anders als bspw. bei Bargeld – zu schätzen. Da jede Schätzung zwangsläufig mit einer gewissen Streuung und Ungenauigkeit verbunden ist, erachtet es das Bundesgericht als zulässig, die Schätzung massvoll vorzunehmen, so dass die am oberen Rand der Schätzungsbandbreite liegenden Werte möglichst in jedem Fall unter hundert Prozent des Verkehrswertes liegen. Somit ist es bspw. bundesrechtskonform, wenn die zu ermittelnden Vermögenssteuerwerte im Normalfall zwischen 70 und 100 Prozent des Verkehrswerts zu liegen kommen.⁵ Korrekt sind also auch amtliche Werte, welche neunundneunzig Prozent des Verkehrswertes betragen, nicht aber solche, die über hundert Prozent liegen.

Bei einem Ziel-Medianwert von unter hundert Prozent geht es im heutigen Bewertungssystem um die Berücksichtigung dieser Schätzungsungenauigkeit. Ein eigentlicher Spielraum besteht aber für das bernische Parlament nicht. So ist es unzulässig, einen generellen, z. B. rein eigentumspolitisch begründeten Abschlag auf dem Verkehrswert zu gewähren. Die kommunale Liegenschaftssteuer darf nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ebenfalls nicht in die harmonisierte Bemessungsgrundlage des unbeweglichen Vermögens einbezogen werden.⁶

Der Regierungsrat strebt eine massvolle, aber korrekte Bewertung an. Eine Festsetzung des amtlichen Wertes «auf maximal fünfundsiebzig Prozent des Verkehrswertes» wäre aber klarerweise bundesrechtswidrig. Deshalb wird für die Ziffer 2 Ablehnung beantragt.

Zu Ziffer 3

Bewertungen nach dem neuen System werden sich voraussichtlich einerseits aus dem Landwert und andererseits aus dem Zeitwert des Gebäudes zusammensetzen. Die Landwerte werden für den ganzen Kanton auf statistischer Grundlage ermittelt. Der Landwert wird sowohl von der Mikro- wie auch der Makrolage beeinflusst. Die Verkehrslage wirkt sich klarerweise auf den Landwert aus und wird damit berücksichtigt werden.⁷ Da der genaue Einfluss im neuen System

⁴ Urteil des Bundesgerichts vom 21. Dezember 2021 2C_418/2020.

⁵ Urteil des Bundesgerichts vom 21. Dezember 2021 2C_418/2020, E. 4.4.9.

⁶ Urteil des Bundesgerichts vom 21. Dezember 2021 2C_418/2020, E. 4.6.5.2.

⁷ Wertvolle Informationen zur Einteilung in Landwertzonen sind bspw. auf der Webseite des Kantons Luzern zu finden: https://steuern.lu.ch/schatzungs-wesen/FAQ_IB.

noch bestimmt werden muss, unterstützt der Regierungsrat dieses Anliegen ebenfalls in der Form eines Postulats.

Verteiler

- Grosser Rat