



**Dekret
über die allgemeine Neubewertung
der nichtlandwirtschaftlichen
Grundstücke und Wasserkräfte
(AND)**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Erhebliche Veränderung der Verkehrs- und Ertragswerte	3
3. Allgemeine Neubewertung	4
3.1 Grundsätze der allgemeinen Neubewertung	4
3.2 Stichtag und Bemessungsperiode	5
3.3 Bewertungsnormen der kantonalen Schatzungskommission	5
3.4 Ausserordentliche Neubewertungen	5
4. Aufhebung des bisherigen Dekrets über die amtliche Bewertung (ABD)	6
5. Nächste Schritte/Terminplan	6
6. Finanzielle Auswirkungen	6
7. Personelle und organisatorische Auswirkungen	7
8. Auswirkungen auf die Gemeinden	7
9. Auswirkungen auf die Volkswirtschaft	7
10. Antrag des Regierungsrates	7

Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat betreffend das Dekret über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte (AND)

1. Ausgangslage

Haben sich im Grossteil des Kantons oder im ganzen Kanton seit der letzten allgemeinen Neubewertung die Verkehrs- oder Ertragswerte erheblich verändert, ordnet der Grosse Rat durch Dekret eine **allgemeine Neubewertung der Grundstücke und Wasserkräfte** an. Der Grosse Rat bestimmt den Stichtag und die Bemessungsperiode (Art. 182 Abs. 1 des Steuergesetzes, StG; BSG 661.11). Die Marktbeobachtungen der Steuerverwaltung zeigen, dass die vom Steuergesetz genannten Voraussetzungen für eine allgemeine Neubewertung erfüllt sind. Mit dem vorliegenden Dekret soll deshalb eine allgemeine Neubewertung der **nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte** angeordnet werden. Als Stichtag der allgemeinen Neubewertung soll der 31. Dezember 2019 gelten. Als Bemessungsperiode sollen die Jahre 2012 bis 2015 festgelegt werden.

Die **Landwirtschaft** ist durch die allgemeine Neubewertung grundsätzlich **nicht betroffen**. Die Bewertung der landwirtschaftlichen Gewerbe und Grundstücke erfolgt nach Massgabe des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.413.11) und der Verordnung des Bundesrats über das bürgerliche Bodenrecht (VBB; SR 211.413.110). Lediglich dort, wo nach Bundesrecht in der Landwirtschaft Objektteile oder ganze Objekte nichtlandwirtschaftlich zu bewerten sind, erfolgt die Bewertung im Kanton Bern analog den nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken. In diesen Fällen kann auch die Landwirtschaft von der allgemeinen Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke betroffen sein.

2. Erhebliche Veränderung der Verkehrs- und Ertragswerte

Die letzte allgemeine Neubewertung der Grundstücke und Wasserkräfte wurde per 1. Januar 1999 durchgeführt. Die Neubewertung erfolgte gestützt auf Erhebungsdaten aus den Jahren 1993 bis 1996 (vgl. Art. 32 des Dekrets vom 22. Januar 1997 über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte, ABD; BSG 661.543).

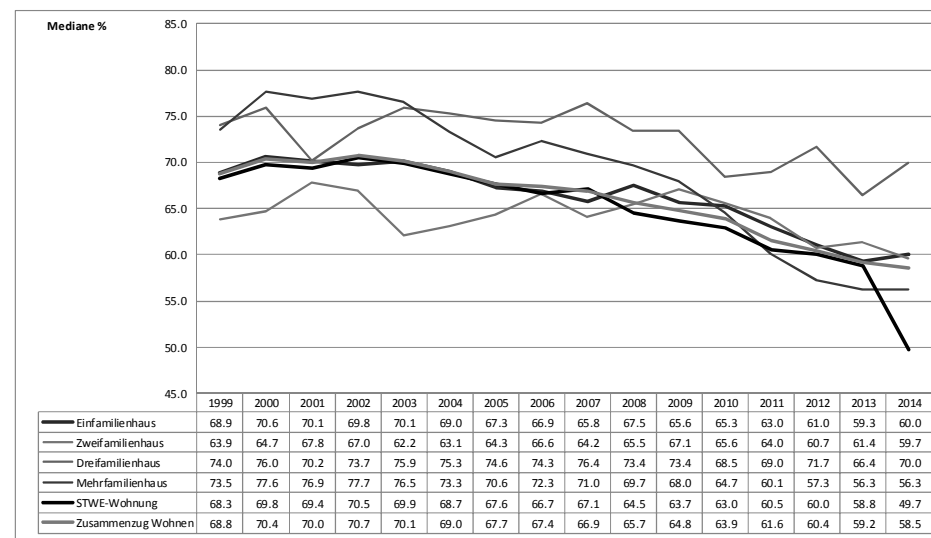
Seither haben sich die Verkehrs- oder Ertragswerte im ganzen Kanton erheblich verändert. Die Veränderungen betreffen alle Gebäudearten und alle Regionen, wobei die Entwicklungen unterschiedlich verlaufen sind. Eine rechtsgleiche Besteuerung der Personen mit Grundeigentum untereinander und im Vergleich zu Personen mit beweglichem Vermögen ist deshalb heute nicht mehr gewährleistet.

Zur Marktbeobachtung wertet die Steuerverwaltung sämtliche Handänderungspreise im ganzen Kanton laufend statistisch aus. Dabei wird das jeweilige Verhältnis des amtlichen Werts zum Kaufpreis in Prozenten festgestellt. Bei steigenden Kaufpreisen

nehmen die Prozentzahlen ab. Bei fallenden Kaufpreisen nehmen die Prozentzahlen zu.

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung dieser Prozentzahlen seit der letzten allgemeinen Neubewertung per 1. Januar 1999, wobei für 2014 erst eine Trendaussage möglich ist. Die Grafik zeigt die Entwicklung des **Verhältnisses des amtlichen Wertes zum Verkaufspreis** für Liegenschaften im ganzen Kanton Bern. Aufgeführt ist jeweils der sog. Median¹⁾. Die Erhebungen der Steuerverwaltung umfassen alle verschiedenen Gebäudearten. Die Grafik beschränkt sich jedoch auf Wohnbauten, weil diese die grösste Anzahl Objekte darstellen und auch am meisten gehandelt werden.

Grafik «Entwicklung des Verhältnisses des amtlichen Wertes zum Verkaufspreis»:



Kanton Bern 1999 bis 2014 (Stand 1.4.2015, für das Jahr 2015 erst ca. 50% der Fälle erfasst)

Aus der Grafik ist ersichtlich, dass sich die Verkehrswerte **im ganzen Kanton erheblich** verändert haben.

Bei den **Einfamilienhäusern** zum Beispiel hat sich der Anteil des amtlichen Wertes am Verkehrswert von 1999 bis 2013 im Mittel von 68,9% auf 59,3% reduziert. Die relative Veränderung beträgt hier rund 14%. Bei den **Mehrfamilienhäusern** beträgt die relative Veränderung sogar rund 23%, beim Zusammenzug Wohnen rund 14%. Bei einer Veränderung von insgesamt mehr als 10% kann von einer erheblichen Veränderung gesprochen werden. Auch bei **anderen Gebäudearten** (wie Bauten

¹⁾ Median = Mittelwert für Verteilung in der Statistik, d.h., je die Hälfte der Fälle liegt beispielsweise unter bzw. über 70%. Beim Median handelt es sich also nicht um den Durchschnittswert.

des Gewerbes, der Gastronomie und Hotellerie) ist eine erhebliche Veränderung der Werte festzustellen. Vergleicht man diese Entwicklungen miteinander, fällt auf, dass grosse Unterschiede bestehen. Die Gleichbehandlung von Eigentümerinnen und Eigentümern unterschiedlicher Gebäudearten ist nicht mehr gewährleistet.

Betrachtet man daneben die Entwicklungen in einzelnen **Statistikregionen** (ehemalige Amtsbezirke²⁾) sind zusätzlich grosse Unterschiede festzustellen: Beim Zusammenzug Wohnen beträgt der Median des Anteils des amtlichen Wertes am Verkehrswert im Jahr 2013 gesamtkantonal 59,2% (vgl. Grafik oben). Aus den detaillierten Statistiken der Steuerverwaltung ist ersichtlich, dass diese Verhältniszahl in den verschiedenen Regionen zwischen 25,6% (ehemaliger Amtsbezirk Saanen) und 72,1% (ehemaliger Amtsbezirk Moutier) liegt. Das sind enorme Differenzen. Diese Verhältniszahl fällt auch unterschiedlich aus je nach Gemeinde, so beträgt sie zum Beispiel 59,4% für die Gemeinde Langenthal oder 37,4% für die Gemeinde Grindelwald. Die Gleichbehandlung von Eigentümerinnen und Eigentümern in unterschiedlichen Regionen und Gemeinden ist damit ebenfalls nicht mehr gewährleistet. In der **Beilage** dieses Vortrags sind die Unterschiede auf Stufe Regionen grafisch ersichtlich. Anzumerken ist, dass es sich dabei um eine **exemplarische Darstellung** aufgrund der Ergebnisse der Handänderungsstatistik (HAST) 2013 handelt, die Bemessungsperiode wird jedoch den zu Vergleichszwecken aussagekräftigeren Zeitraum 2012 bis 2015 umfassen (vgl. nachfolgend Ziffer 3.2).

Somit steht fest, dass sich die Verkehrs- oder Ertragswerte je nach Gebäudeart seit der letzten allgemeinen Neubewertung im Grossteil des Kantons oder sogar im ganzen Kanton erheblich verändert haben. Die Voraussetzungen für eine gesetzlich vorgeschriebene allgemeine Neubewertung sind erfüllt.

Mit der geplanten allgemeinen Neubewertung sollen **ab dem Steuerjahr 2019 folgende Ziele** erreicht werden:

- Die **Bewertungsnormen und damit die festgesetzten** amtlichen Werte **entsprechen den gesetzlichen Vorgaben** (vgl. nachfolgend Ziffer 3.3).
- Die **steuerliche Gleichbehandlung** der Personen mit Grundeigentum untereinander und zwischen Personen mit Grundeigentum und solchen mit beweglichem Vermögen ist wiederhergestellt.

Um diese Ziele zu erreichen, sind die **amtlichen Werte anzupassen**.³⁾ In den meisten Fällen sind die amtlichen Werte zu erhöhen, in einzelnen Fällen kann es aber je

nach Gemeinde und Gebäudeart auch zu einer Herabsetzung des amtlichen Wertes kommen (vgl. dazu die nachfolgenden Erläuterungen in Ziffer 3 sowie die grafische Übersichte in der Beilage). Es handelt sich also nicht um eine Massnahme zur generellen Erzielung von steuerlichen Mehreinnahmen.

3. Allgemeine Neubewertung

3.1 Grundsätze der allgemeinen Neubewertung

Das Verfahren der allgemeinen Neubewertung ist in Artikel 182 StG geregelt: Die Bestimmung sieht vor, dass der Grosse Rat beim Vorliegen der Voraussetzungen die allgemeine Neubewertung anordnet und dabei den Stichtag und die Bemessungsperiode für die Erhebungsdaten festlegt. Als **Stichtag** der allgemeinen Neubewertung schlägt der Regierungsrat den 31. Dezember 2019 vor. Als **Bemessungsperiode** sollen die Jahre 2012 bis 2015 festgelegt werden (vgl. hierzu nachfolgend Ziffer 3.2).

Sobald der Grosse Rat die allgemeine Neubewertung angeordnet hat, wird die Regierung die kantonale Schatzungskommission einberufen, die für die verschiedenen nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte **Bewertungsnormen** aufstellt. Die kantonale Schatzungskommission kann dabei auf die heute gültigen Bewertungsnormen vom 11. August 1997 (letzte allgemeine Neubewertung per 1. Januar 1999) abstellen und diese aktualisieren. Die neuen Bewertungsnormen werden dann Grundlage für die von der kantonalen Steuerverwaltung vorzunehmende allgemeine Neubewertung der Grundstücke per 31. Dezember 2019 sein (vgl. nachfolgend Ziffer 3.3). Die Eröffnung der neuen Werte erfolgt im Verlauf des Jahres 2019. Gegen die Festsetzung der neuen amtlichen Werte kann innert 30 Tagen seit Zustellung der Verfügung Einsprache erhoben werden. Wie bei allen anderen Verfügungen steht anschliessend der Rechtsmittelweg an die Rekurskommission, das Verwaltungsgericht und das Bundesgericht offen.

Die neuen amtlichen Werte bleiben bis zur nächsten allgemeinen Neubewertung grundsätzlich unverändert. Eine **ausserordentliche Neubewertung** wird nur vorgenommen, wenn bestimmte Veränderungen am Grundstück erfolgen (bauliche Veränderungen, Änderungen in der Benützungsart und andere Veränderungen nach Art. 183 StG). Die neuen Bewertungsnormen der kantonalen Schatzungskommission

²⁾ Als Statistikregionen gelten weiterhin die ehemaligen Amtsbezirke. Ein Wechsel zu einer anderen räumlichen Einordnung würde die Vergleichbarkeit früherer mit aktuellen und künftigen statistischen Auswertungen verunmöglichen. Bei der Handänderungsstatistik muss wie bisher gewährleistet sein, dass die Betrachtungsregionen genügend klein sind, um zuverlässige statistische Aussagen zu ermöglichen. Ein Wechsel zu den (deutlich grösseren) Verwaltungskreisen hingegen würde die Ergebnisse verwässern.

³⁾ Der amtliche Wert ist der **Vermögenssteuerwert** eines Grundstückes. Der **amtliche Wert ist insbesondere vom Eigenmietwert zu unterscheiden**, dem Vermögensertrag aus selbst benutzten Grundstücken, welcher auf der Grundlage von Mietzinsstatistiken festgesetzt wird

und als Einkommen zu versteuern ist. Die Eigenmietwerte richten sich somit nach den Marktwerten bei der Vermietung. Die amtlichen Werte richten sich demgegenüber nach den Handänderungspreisen entsprechender Objekte. Die beiden Märkte entwickeln sich nicht zwingend parallel. Eine allgemeine Neubewertung 2019 hat somit keinen direkten Zusammenhang mit der Anpassung der Eigenmietwerte im Steuerjahr 2015 (www.fin.be.ch → Steuern → Steuererklärung → Eigenmietwert → Mietwertanpassung 2015). Detaillierte Erläuterungen zur steuerlichen Bewertung von unbeweglichem Vermögen können den «Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften im Kanton Bern» (downloadbar auf www.fin.be.ch → Steuern → Steuererklärung → amtlicher Wert) entnommen werden.

werden auch Grundlage für künftige ausserordentliche Neubewertungen sein (vgl. nachfolgend Ziffer 3.4).

3.2 Stichtag und Bemessungsperiode

Der Regierungsrat sieht als Stichtag der nächsten allgemeinen Neubewertung den 31. Dezember 2019 vor. Ein zeitlich früherer Stichtag kommt wegen der langen Dauer des Verfahrens (vgl. Ziffer 5) nicht infrage. Ein zeitlich späterer Stichtag lässt sich in Anbetracht der bereits eingetretenen Entwicklungen (vgl. Ziffer 2) nicht rechtfertigen.

Im System der Gegenwartsbemessung liegt der Stichtag für die Vermögenssteuer am Jahresende (Art. 72 StG). Anders als bei der letzten allgemeinen Neubewertung 1999 (damals noch im System der Vergangenheitsbemessung mit Stichtag am Jahresbeginn) wird der Stichtag deshalb nicht auf den 1. Januar, sondern auf den 31. Dezember gelegt.

Als Bemessungsperiode wird wie bei der letzten allgemeinen Neubewertung ein Zeitraum von vier Jahren festgelegt. Die Arbeit der kantonalen Schatzungskommission, insbesondere die Festsetzung der Mietwertansätze, Kapitalisierungssätze usw., aber auch die Simulationsrechnungen für die voraussichtlichen Ergebnisse, muss sich auf gesicherte Zahlen stützen können. Die jüngsten gesicherten Zahlen liegen im Zeitpunkt der Arbeiten der kantonalen Schatzungskommission Ende 2016 für die Jahre 2012 bis 2015 vor. Als massgebliche Bemessungsperiode für die Erhebungsdaten werden deshalb die Jahre 2012 bis 2015 festgelegt.

3.3 Bewertungsnormen der kantonalen Schatzungskommission

Im Rahmen einer allgemeinen Neubewertung per 31. Dezember 2019 sind die Bewertungsnormen an die neu festgelegte Bemessungsperiode (1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2015) anzupassen. Der Regierungsrat wird hierzu eine kantonale Schatzungskommission bestellen, welche die Anpassungen vornimmt. Die neuen Bewertungsnormen werden ab dem 1. Januar 2019 gültig sein. Sie gelten für die allgemeine Neubewertung per 31. Dezember 2019 und für alle Sachverhalte ab dem 1. Januar 2019, die eine ausserordentliche Neubewertung nötig machen.

Bei der Festlegung der Bewertungsnormen wird die kantonale Schatzungskommission die Bewertungsgrundsätze des Steuergesetzes berücksichtigen. Demnach erfolgt die Neubewertung aufgrund des Verkehrswertes unter Berücksichtigung von Ertrags- und Realwert. Die Festlegung erfolgt **massvoll**, unter Berücksichtigung der Förderung der Vorsorge und der Eigentumsbildung (Art. 56 Abs. 1 Bst. d StG). Bei der konkreten Festlegung des amtlichen Werts werden die Leitlinien, die sich aus den Beratungen des Grossen Rates zur letzten allgemeinen Neubewertung ergeben haben, sowie Urteile des Bundesgerichts zum Thema herangezogen:

- Hinweise zur Festlegung der Bewertungsnormen ergeben sich aus den Beratungen im Grossen Rat zur letzten allgemeinen Neubewertung, wo der von der Regierung vorgeschlagenen Zielgrösse von 70% des Verkehrswertes in den meisten

Voten zugestimmt wurde. Dabei wurde anerkannt, dass amtliche Bewertungen mit Unsicherheiten verbunden sind und eine exakte Bestimmung eines Verkehrswertes nicht möglich ist. Amtliche Bewertungen liegen regelmässig in einem gewissen Streubereich um den tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis herum. Mit einem Zielwert von 70% des Verkehrswertes sollte sichergestellt werden, dass die amtlichen Werte in allen Fällen weniger als 100% des Verkehrswertes betragen. Gleichzeitig wurde damit eine massvolle Besteuerung im Sinne der Förderung der Vorsorge und der Eigentumsbildung gewährleistet (vgl. Tagblatt des Grossen Rates, Sitzung vom 22. Januar 1997).

- Seit der letzten allgemeinen Neubewertung hat sich das Bundesgericht verschiedentlich mit der amtlichen Bewertung von Grundstücken befasst. In zwei wegleitenden Urteilen vom 20. März 1998 (BGE 124 I 145 E. 6c und BGE 124 I 167 E. 2h) hat das Bundesgericht festgehalten, dass Zielwerte von 60 oder 70% des Verkehrswertes nicht zulässig seien, weil daraus eine zu starke Begünstigung von Personen mit Grundeigentum im Vergleich zu Personen mit beweglichem Vermögen resultiere. Bei der Festlegung der Bewertungsnormen werden diese Vorgaben des Bundesgerichts ebenfalls zu berücksichtigen sein.

Daraus folgt, dass die massgeblichen Bewertungsnormen sicherstellen sollen, dass die amtlichen Werte möglichst ausnahmslos unter 100% des Verkehrswertes liegen. Gleichzeitig ist aber zu gewährleisten, dass die amtlichen Werte möglichst immer über 70% des Verkehrswertes liegen. **Harmonisierungskonform sind mit anderen Worten amtliche Werte, die zwischen 70 und 100% des Verkehrswertes betragen.** Als Zielwert für die Festsetzung der amtlichen Werte kann vor diesem Hintergrund ein Median von ungefähr 77% des Verkehrswertes angestrebt werden. Geht man von einer realistischen Schätzungenauigkeit von plus/minus 10% aus, werden die amtlichen Werte in einer Bandbreite von 70 bis 84% der Verkehrswerte zu liegen kommen. Damit wird **sowohl der (Mindest-)Vorgabe des Bundesgerichts wie auch den Vorstellungen des Grossen Rates Rechnung getragen.**

Die von der kantonalen Schatzungskommission festgelegten Bewertungsnormen werden Grundlage für die von der kantonalen Steuerverwaltung vorzunehmende allgemeine Neubewertung der Grundstücke per 31. Dezember 2019 sein.

3.4 Ausserordentliche Neubewertungen

Die neu eröffneten amtlichen Werte gelten grundsätzlich bis zu einer nächsten allgemeinen Neubewertung in einigen Jahren. Werden vorher Veränderungen am Grundstück vorgenommen (bauliche Veränderungen, Änderungen in der Benützungsort oder andere Veränderungen nach Art. 183 StG), wird eine **ausserordentliche Neubewertung** vorgenommen (Art. 183 StG). Die von der kantonalen Schatzungskommission neu festgelegten Bewertungsnormen werden auch bei ausserordentlichen Neubewertungen zur Anwendung kommen.

Die neuen Bewertungsnormen gelten erstmals für ausserordentliche Neubewertungen per 31. Dezember 2019. Können beispielsweise bauliche Veränderungen im

Sommer 2019 bei der allgemeinen Neubewertung per 31. Dezember 2019 noch nicht berücksichtigt werden, findet auf diesen Termin hin rückwirkend eine ausserordentliche Neubewertung statt. Es kann also vorkommen, dass der amtliche Wert auf den Stichtag 31. Dezember 2019 zwei Mal angepasst werden muss – ein erstes Mal im Rahmen der allgemeinen Neubewertung und ein zweites Mal im Rahmen einer ausserordentlichen Neubewertung auf den gleichen Termin hin (Art. 181 Abs. 2 StG).

Die neuen Bewertungsnormen gelten in der Folge für alle ausserordentlichen Neubewertungen bis zu einer nächsten allgemeinen Neubewertung. Damit **gelten für alle Personen mit Grundeigentum die gleichen Bewertungsnormen mit der gleichen Bemessungsperiode** vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2015.

Wie bei einer allgemeinen Neubewertung steht auch bei einer ausserordentlichen Neubewertung der Rechtsmittelweg offen. Nach Eintritt der Rechtskraft ist eine rückwirkende Korrektur auf den Stichtag nur möglich, wenn ein weiterer Neubewertungsgrund bekannt wird. In diesen Fällen wird der amtliche Wert auf den entsprechenden Stichtag hin zwei Mal angepasst (Art. 181 Abs. 2 StG).

4. Aufhebung des bisherigen Dekrets über die amtliche Bewertung (ABD)

Das Verfahren zur Festsetzung der amtlichen Werte und die Grundsätze der Bewertung sind seit dem 1. Januar 2001 abschliessend im Steuergesetz geregelt. Entsprechende materiellrechtliche Bestimmungen des ABD haben seither keine eigenständige Bedeutung mehr. Das ABD enthält den Stichtag und die Bemessungsperiode für die letzte allgemeine Neubewertung per 1. Januar 1999 sowie die seither vorgenommenen ausserordentlichen Neubewertungen. Es findet deshalb letztmals Anwendung für ausserordentliche Neubewertungen per 31. Dezember 2018 und kann per 1. Januar 2019 aufgehoben werden.

5. Nächste Schritte/Terminplan

Damit die allgemeine Neubewertung per 31. Dezember 2019 erfolgen kann, müssen folgende Fristen eingehalten werden.

Wer	Was	Abschluss/Frist
Regierungsrat	Antrag des Regierungsrates an den Grossen Rat (grüne Vorlage)	16.9.2015
Regierungsrat und Finanzkommission	Gemeinsamer Antrag des Regierungsrates und der Finanzkommission an den Grossen Rat (graue Vorlage)	November 2015
Grosser Rat	Erlass des Dekrets über die allgemeine Neubewertung	Januarsession oder Märzsession 2016
Regierungsrat	Bestellung Schatzungskommission	31.6.2016
Kantonale Schatzungskommission (mit Steuerverwaltung)	Erarbeitung Bewertungsnormen	31.12.2016
Steuerverwaltung	Systemanpassungen EDV und weitere Vorarbeiten	31.12.2018
Steuerverwaltung	Eröffnung der neuen amtlichen Werte	31.12.2019

6. Finanzielle Auswirkungen

Aus einer allgemeinen Neubewertung per 31. Dezember 2019 würden ab dem Steuerjahr 2020 voraussichtlich zusätzliche Vermögenssteuern von jährlich rund CHF 32 Mio. (Kanton) bzw. CHF 17 Mio. (Gemeinden) resultieren. Die Gemeinden könnten ausserdem voraussichtlich mit zusätzlichen Liegenschaftssteuern von jährlich rund CHF 60 Mio. rechnen. Hinzu kommen in einzelnen Gemeinden Mehreinnahmen aus der Schwellentelle.

Die voraussichtlichen Kosten der allgemeinen Neubewertung belaufen sich in den Jahren 2016 bis 2021 auf insgesamt rund CHF 15 Mio. Davon entfällt ein massgeblicher Anteil auf zusätzliche (temporäre) Personalkosten. Erwartet werden folgende Kosten:

- CHF 9,32 Mio. zusätzlicher Personalaufwand inkl. nebenamtlicher Schätzerinnen/Schätzer
- CHF 5,68 Mio. EDV inkl. Drucksachen und Versandkosten

Der Personalaufwand von CHF 9,32 Mio. setzt sich wie folgt zusammen:

In CHF	Ab Mitte 2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
2 zusätzliche Experten Nicht-landwirtschaft	200 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	2 200 000
3 zusätzliche Mitarbeitende DB/Kontrolle		180 000 (für ½Jahr)	360 000	360 000	360 000	360 000	1 620 000
Externe Berater für spezielle Berechnungen	100 000						100 000
Zusätzlicher Einsatz der Schätzerinnen und Schätzer ⁴⁾		600 000 (für ½Jahr)	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	5 400 000
Total	300 000	1 180 000	1 960 000	1 960 000	1 960 000	1 960 000	9 320 000

7. Personelle und organisatorische Auswirkungen

Die Abteilung Amtliche Bewertung der Steuerverwaltung kann eine solch umfassende Sonderaktion nur mit (vorübergehend) zusätzlichem Personal bewältigen (vgl. auch Tabelle unter der vorangehenden Ziffer 6): ab 2016 bis Ende 2021 zwei zusätzliche Fachexpertinnen/Fachexperten, ab 2017 bis Ende 2021 drei zusätzliche Sachbearbeiterinnen/Sachbearbeiter in der Administration und für die Datenbewirtschaftung, ab 2017 bis Ende 2021 zusätzliche Einsätze von nebenamtlichen Schätzerinnen und Schätzern.

8. Auswirkungen auf die Gemeinden

Die Gemeinden werden nur am Rande und zeitlich beschränkt belastet mit Archivierungsarbeiten sowie Auskunftserteilung bei Akteneinsichtnahme durch Betroffene auf der Gemeinde.

9. Auswirkungen auf die Volkswirtschaft

Im Kanton Bern sind von der allgemeinen Neubewertung ca. 400 000 Grundstücke ganz oder teilweise betroffen. Die Auswirkungen auf betroffene steuerpflichtige Personen sind abhängig von der Veränderung des amtlichen Werts ihrer Liegenschaften, welche je nach Gebäudeart und Gemeinde sehr unterschiedlich ausfallen kann. In einigen Fällen wird die Anpassung nur geringe, in anderen Fällen jedoch erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der Vermögens- und Liegenschaftssteuern

haben. In einzelnen Regionen bzw. Gemeinden ist sogar mit stark bis sehr stark steigenden Steuererträgen zu rechnen. So werden sich z.B. in der Region Saanen die amtlichen Werte teilweise verdoppeln bis verdreifachen. In einem exemplarischen Steuerberechnungsbeispiel 2015 (Alleinvertiener-Ehepaar mit zwei Kindern und einem Einfamilienhaus) beträgt die steuerliche Mehrbelastung bei einer Erhöhung des amtlichen Wertes um 20% gesamthaft rund CHF 500.– oder 3,5%.

Von der Neubewertung werden nicht nur die Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern auch in sehr geringem Ausmass die Mieterinnen und Mieter betroffen sein, da die höheren Steuerabgaben auf die Mietpreise überwältigt werden könnten. Insgesamt beträgt die zusätzliche Steuerbelastung der betroffenen Personen mehr als CHF 110 Mio. pro Jahr – wie viel davon von Bernerinnen und Bernern getragen werden muss, lässt sich aufgrund der ausserkantonalen bzw. ausländischen Eigentümerinnen und Eigentümer nicht beziffern. Entsprechend sind der Kaufkraftverlust und damit die Auswirkungen auf die Berner Volkswirtschaft nicht messbar, dürften aber aufgrund der breiten Verteilung der Abgabenlast kaum spürbar sein.

10. Antrag des Regierungsrates

Der Regierungsrat beantragt, das vorliegende neue Dekret auf den 1. Januar 2019 in Kraft zu setzen.

Bern, 16. September 2015

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: *Käser*

Der Staatsschreiber: *Auer*

- Verhältnis amtliche Werte zu Handänderungspreisen der Wohnbauten («Zusammenzug Wohnen») im Jahr 2013, Ebene Statistikregionen
- Steuerberechnungsbeispiel 2015

⁴⁾ Es werden keine zusätzlichen Schätzerinnen und Schätzer eingesetzt.



**Verhältnis amtliche Werte zu
Handänderungspreisen der Wohnbauten
(„Zusammenzug Wohnen“) im Jahr 2013,
Ebene HAST-Regionen (= ehemalige
Amtsbezirke)**

(Beilage 1 zum Vortrag zum Dekret über die allgemeine
Neubewertung ADN)

Die eingetragenen Farben zeigen den Median der %-Werte.

Median %

0 - 39
40 - 55
56 - 69
70 - 84
85 - 100
>100

Erläuterung als Lesehilfe:

In der Tourismusregion Saanen beträgt der Median z.B. 25.60%.

In den Stadtregionen Bern und Thun, in der Bielersee-Region La Neuveville sowie in den Tourismusregionen Frutigen, Interlaken, Nidarsimmental und Obersimmental betragen die Mediane zwischen 48.40% und 55.05%.

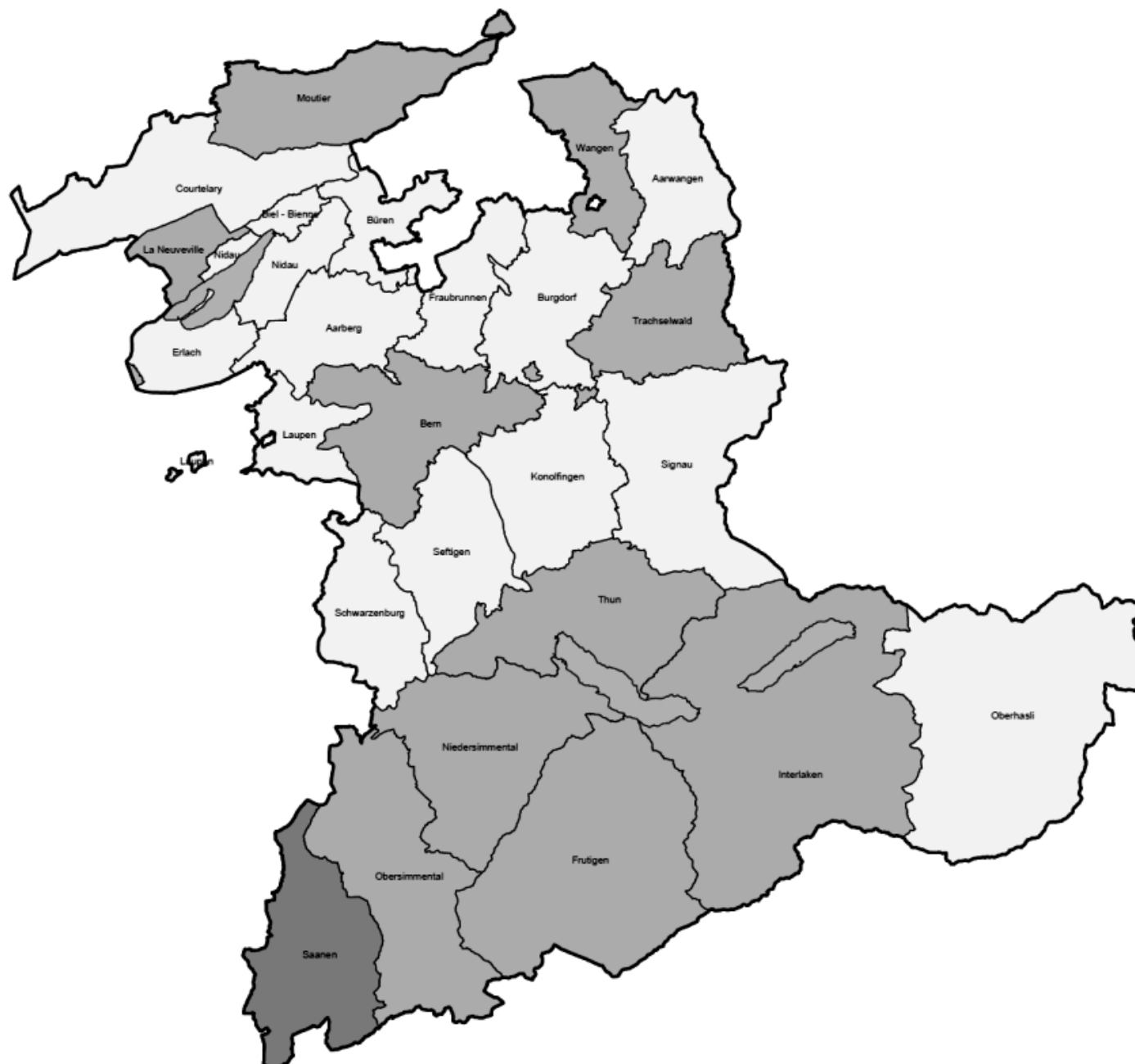
In der Stadtregion Biel Bienne, in den Nebenzentrums-Regionen Aarberg und Burgdorf, in den Agglomerations-Regionen Laupen, Konolfingen und Seftigen, in den ländlichen Regionen Büren und Fraubrunnen in der Jura-Region Courtelary sowie in den dezentralen Regionen Aarwangen, Oberhasli, Schwarzenburg und Signau betragen die Mediane zwischen 57.50% und 69.10%.

In der Jura-Region Moutier sowie in den dezentralen Regionen Trachselwald und Wangen betragen die Mediane zwischen 70.50% und 72.05%.

Unterschiede zwischen Gemeinden innerhalb einer HAST-Region:

Die Auswertungen auf Ebene Gemeinde innerhalb der einzelnen HAST-Regionen zeigen wesentliche Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden.

So zum Beispiel innerhalb der HAST-Region Interlaken, die insgesamt einen Median von 50.15% aufweist: In der Tourismusgemeinde Grindelwald beträgt der Median 37.40%, in der Tourismusgemeinde Lauterbrunnen 43.70%, in der Gemeinde Interlaken 50.10% und in der Gemeinde Brienz gar 56.50%.



Steuerberechnungsbeispiel 2015 - Allgemeine NeubewertungSteueranlage: Kanton 3.06, Gemeinde ϕ 1.70, Liegenschaftssteuer ϕ 1.2 ‰

Alleinverdiener Ehepaar mit zwei Kindern und Einfamilienhaus und einer Erhöhung des amtlichen Wertes um 20%	Aktuell	Nach der Neubewertung	Differenz
Einkommenssteuern Kanton Bern			
Nettolohn II / Rente (AHV/PK)	100'000	100'000	0
Berufskosten effektiv	-7'200	-7'200	0
Kinderabzüge	-16'000	-16'000	0
Mietwert	17'000	17'000	0
Schuldzinsen	-8'000	-8'000	0
Versicherungsabzug mit BVG-Beiträgen	-6'200	-6'200	0
Allgemeiner Abzug	-10'400	-10'400	0
Steuerbares Einkommen	69'200	69'200	0
Einfache Einkommenssteuer gemäss Tarif Verheiratete	2'443	2'443	0
Steueranlage Kanton	3.06	3.06	-
Steueranlage Gemeinde (ϕ)	1.70	1.70	-
Steuerbeträge (Einfache Steuer * Anlage)			
Kanton	7'476.50	7'476.50	0
Gemeinde	4'153.60	4'153.60	0
Total Einkommenssteuern Kanton Bern	11'630.10	11'630.10	0
Einkommenssteuer Bund			
Nettolohn II / Rente (AHV/PK)	100'000	100'000	0
Pauschale Berufskosten (3%)	-3'000	-3'000	0
Kinderabzüge	-13'000	-13'000	0
Mietwert	20'000	20'000	0
Schuldzinsen	-8'000	-8'000	0
Versicherungsabzug mit BVG-Beiträgen	-4'900	-4'900	0
Abzug für Verheiratete	-2'600	-2'600	0
Steuerbares Einkommen	88'500	88'500	0
Total Einkommenssteuern Bund	1'411.00	1'411.00	0
Vermögenssteuern Kanton Bern			
Total Wertschriftenvermögen	100'000	100'000	0
Total Amtlicher Wert	500'000	600'000	100'000
Total Vermögen	600'000	700'000	100'000
Total Schulden (Hypothek)	-400'000	-400'000	0
Steuerbares Vermögen	200'000	300'000	100'000
Einfache Vermögenssteuer gemäss Tarif Verheiratete	104	183	79
Steueranlage Kanton	3.06	3.06	-
Steueranlage Gemeinde	1.70	1.70	-
Steuerbeträge (Einfache Steuer * Anlage)			
Kanton	316.70	558.45	241.75
Gemeinde	175.95	310.25	134.30
Total Vermögenssteuern Kanton Bern	492.65	868.70	376.05
Liegenschaftssteuer Gemeinde			
Amtlicher Wert Liegenschaft	500'000	600'000	100'000
Liegenschaftssteuer Gemeinde	1.2‰	1.2‰	-
Total Liegenschaftssteuer Gemeinde	600.00	720.00	120.00
Konsolidierung Steuerbeträge			
Einkommenssteuern Kanton Bern	11'630.10	11'630.10	-
Einkommenssteuern Bund	1'411.00	1'411.00	-
Vermögenssteuern Kanton Bern	492.65	868.70	376.05
Liegenschaftssteuer Gemeinde	600.00	720.00	120.00
Total Steuerbetrag	14'133.75	14'629.80	496.05

Antrag des Regierungsrates

Dekret über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte (AND)

*Der Grosse Rat des Kantons Bern,
gestützt auf Artikel 182 Absatz 1 des Steuergesetzes vom 21. Mai
2000 (StG)¹⁾,
auf Antrag des Regierungsrates,
beschliesst:*

1. Gegenstand

Art. 1 Dieses Dekret regelt die allgemeine Neubewertung der nicht-
landwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte.

2. Allgemeine Neubewertung und ausserordentliche Neubewertungen

Art. 2 ¹Per 31. Dezember 2019 wird eine allgemeine Neubewertung
der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte durchge-
führt.

² Die Neubewertung erfolgt aufgrund der Verhältnisse in der Bemessungsperiode vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2015.

Art. 3 Die von der kantonalen Schatzungskommission zu erstellen-
den Bewertungsnormen (Art. 182 Abs. 3 StG) gelten bis zur nächsten
allgemeinen Neubewertung auch für ausserordentliche Neubewertun-
gen.

3. Schlussbestimmungen

Art. 4 ¹Das Dekret vom 22. Januar 1997 über die amtliche Bewer-
tung der Grundstücke und Wasserkräfte (ABD)²⁾ findet letztmals An-
wendung für ausserordentliche Neubewertungen per 31. Dezember
2018.

¹⁾ BSG 661.11

²⁾ BSG 661.543

Gemeinsamer Antrag des Regierungsrates und der Kommission

Dekret über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte (AND)

Antrag des Regierungsrates

Eintreten.

Antrag der Kommission

Nichteintreten.

Zeitpunkt und
Bemessungs-
periode

Ausserordent-
liche Neubewer-
tung

Übergang bei
der ausseror-
dentlichen Neu-
bewertung

² Die neuen Bewertungsnormen gemäss Artikel 3 finden erstmals Anwendung auf ausserordentliche Neubewertungen per 31. Dezember 2019.

Aufhebung
eines Erlasses

Art. 5 Das Dekret vom 22. Januar 1997 über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte (ABD) wird aufgehoben.

Inkrafttreten

Art. 6 Dieses Dekret tritt am 1. Januar 2019 in Kraft.

Bern, 16. September 2015

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: *Käser*

Der Staatsschreiber: *Auer*

Bern, 16. Dezember 2015

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: *Käser*

Der Staatsschreiber: *Auer*

Bern, 3. Dezember 2015

Im Namen der Kommission:

Der Präsident: *Iseli*