



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

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                      |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Ausgangslage.....                                                                 | 1 |
| 2. Festlegung eines Ziel-Medianwertes .....                                          | 1 |
| 2.1 Zwei Varianten: 70 oder 77 Prozent .....                                         | 1 |
| 2.2 Bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Zielwerten bei der amtlichen Bewertung..... | 2 |
| 2.3 Schlussfolgerungen des Regierungsrates .....                                     | 3 |
| 2.4 Mitberücksichtigung der Belastung mit der Liegenschaftssteuer.....               | 3 |
| 3. Die Änderungen im Einzelnen .....                                                 | 6 |
| 4. Finanzielle Auswirkungen .....                                                    | 6 |
| 5. Auswirkungen der Allgemeinen Neubewertung.....                                    | 7 |
| 6. Antrag des Regierungsrates .....                                                  | 7 |

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

---

## **1. Ausgangslage**

Der Grosse Rat hat in der Märzsession 2017 eine allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte per 2020 mittels Dekret angeordnet (Dekret über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte; AND). Entgegen dem Wortlaut von Art. 182 Abs. 1 des Steuergesetzes (StG) hat der Grosse Rat nicht nur den Stichtag (2020) und die Bemessungsperiode (2013 bis 2016) angeordnet, sondern in Art. 2 Abs. 3 AND auch eine Bestimmung zum Ziel-Medianwert der Bewertungen (70% des Verkehrswertes) eingefügt<sup>1</sup>.

Gegen diese Bestimmung des Dekrets wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben. Das entsprechende Urteil ([2C 463/2017, 2C 466/2017](#)) ist am 9. August 2019 ergangen. Das Bundesgericht hat entschieden, dass Art. 2 Abs. 3 AND keine genügende gesetzliche Grundlage im Steuergesetz aufweist und deshalb das Prinzip der Gewaltentrennung verletzt. Das Bundesgericht hat Art. 2 Abs. 3 AND deshalb aufgehoben. Die übrigen Bestimmungen des Dekrets sind nach wie vor anwendbar.

Im Rahmen der Steuergesetzrevision 2021 hat die vorberatende Finanzkommission signalisiert, dass im Steuergesetz eine genügende gesetzliche Grundlage verankert werden soll<sup>2</sup>. Der Grosse Rat wird die Steuergesetzrevision 2021 in der Winteression 2019 in erster Lesung und in der Frühlingssession 2020 in zweiter Lesung beraten. Die neu einzufügende Delegationsnorm soll (rückwirkend) auf den 1. Januar 2020 in Kraft gesetzt werden.

Damit die allgemeine Neubewertung wie geplant auf das Jahr 2020 durchgeführt werden kann, soll mit der vorliegenden Revision des AND gestützt auf das revidierte Steuergesetz ein Ziel-Medianwert festgelegt werden. Die Revision des AND im Grossen Rat kann in der Frühlingssession 2020 beraten und verabschiedet werden. Die neu eingefügte Bestimmung soll ebenfalls (rückwirkend) auf den 1. Januar 2020 in Kraft gesetzt werden. So besteht für die allgemeine Neubewertung 2020 rechtzeitig ein vom zuständigen Organ beschlossener Ziel-Medianwert und die allgemeine Neubewertung 2020 kann wie geplant durchgeführt werden.

## **2. Festlegung eines Ziel-Medianwertes**

### *2.1 Zwei Varianten: 70 oder 77 Prozent*

Zur Vorbereitung der allgemeinen Neubewertung hat der Regierungsrat am 14. März 2018 eine kantonale Schatzungskommission bestellt. Die kantonale Schatzungskommission hat seither die von der Steuerverwaltung vorbereiteten nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen beraten und verabschiedet. Um den Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Verfahren vor Bundesgericht Rechnung zu tragen, wurden zwei Varianten (Ziel-Medianwerte von 70 und 77%) verabschiedet.

Da die allgemeine Neubewertung per 2020 erfolgen soll, ist zwingend eine dieser beiden Varianten anzuwenden. Andere Varianten könnten nicht mehr zeitgerecht berechnet, beraten und verabschiedet werden.

---

<sup>1</sup> Geschäftsnummer 2015.RRGR.828: <https://www.gr.be.ch/gr/de/index/geschaefte/geschaefte/suche/geschaefte.gid-b44a26b104994eb0a1dee2247395c975.html>

<sup>2</sup> Medienmitteilung vom 20.09.2019: [https://www.be.ch/portal/de/index/mediencenter/medienmitteilungen.meldungNeu.html/portal/de/meldungen/mm/2019/09/20190920\\_1002\\_neubewertung\\_dernichtlandwirtschaftlichengrundstueckesollper2020](https://www.be.ch/portal/de/index/mediencenter/medienmitteilungen.meldungNeu.html/portal/de/meldungen/mm/2019/09/20190920_1002_neubewertung_dernichtlandwirtschaftlichengrundstueckesollper2020)

## 2.2 Bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Zielwerten bei der amtlichen Bewertung

Das Bundesgericht hat im aktuellen Urteil vom 9. August 2019 offen gelassen, «ob der Zielwert von 70 Prozent mit Art. 14 Abs. 1 StHG - unter Berücksichtigung des Anliegens der Wohneigentumsförderung (Art. 108 BV und Art. 104 Abs. 2 KV/BE) und der ständigen bundesgerichtlichen Praxis ([BGE 124 I 145](#) E. 6b und 6c S. 158 f.; [124 I 159](#) E. 2h S. 168; [124 I 193](#) E. 4c S. 200; [128 I 240](#) E. 3.2.4 S. 250 und E. 3.4.2 S. 254) - vereinbar wäre.»

**Aus der zitierten «ständigen bundesgerichtlichen Praxis» ist jedoch ersichtlich, dass ein Zielwert von 70 Prozent verfassungswidrig wäre.**

Das ergibt sich aus dem jüngsten zitierten Urteil des Bundesgerichts (BGE [128 I 240](#) vom 10. Juli 2002):

**3.1.1 (...)** Den Kantonen verbleibt sowohl bei der Wahl der anzuwendenden Methode als auch in der Frage, ob und in welchem Mass der Ertragswert in die Bewertung einbezogen werden soll ("Kann-Vorschrift"), ein grosser Regelungs- und Anwendungsspielraum, wobei sie eigentumspolitische Aspekte mitberücksichtigen können. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass die so festgelegten Steuerwerte auch unter der Herrschaft des Steuerharmonisierungsgesetzes allgemein mehr oder weniger deutlich unter dem effektiven Verkehrs- oder Marktwert liegen ([BGE 124 I 145](#) E. 6b S. 158 mit Hinweis).

**3.2.2 (...)** Damit jeder Schätzung, unabhängig von der angewendeten Methode, ein Streubereich der Ungenauigkeit verbunden ist (vgl. oben E. 2.6), erachtet es das Bundesgericht als zulässig, den Vermögenssteuerwert von Grundstücken ebenfalls aufgrund vorsichtiger, schematischer Schätzungen festzulegen, auch wenn das dazu führt, dass die so ermittelten Werte in einem gewissen Mass von den effektiven Marktwerten abweichen ([BGE 124 I 193](#) E. 4a S. 199 mit Hinweis).

**3.2.3** Wie stark der Vermögenssteuerwert von Grundstücken vom Verkehrswert abweichen darf, damit er mit den verfassungs- und harmonisierungsrechtlichen Vorgaben noch vereinbar ist, hat das Bundesgericht bisher nicht entschieden. Insbesondere hat es für den Vermögenssteuerwert - im Unterschied zum Eigenmietwert (vgl. [BGE 124 I 145](#) E. 4d S. 156) - keine entsprechende Unter- oder Obergrenze (in Prozentzahlen des Verkehrswerts) festgelegt. Als verfassungswidrig, da mit dem Gebot der Rechtsgleichheit im Steuerrecht nicht mehr vereinbar, beurteilte das Bundesgericht aber eine kantonale Gesetzesbestimmung, die den steuerbaren Wert von Grundstücken in Abweichung von der für Mobilien geltenden Regelung generell auf 70 Prozent des Verkehrswerts festlegen wollte ([BGE 124 I 159](#) E. 2h S. 168). Als Verstoß sowohl gegen die Bundesverfassung (Art. 4 aBV; nunmehr Art. 8 Abs. 1 BV) als auch gegen Art. 14 Abs. 1 StHG qualifizierte es ferner eine Bewertungsvorschrift des Zürcher Steuergesetzgebers, wonach die Steuerwerte für Immobilien unabhängig vom jeweiligen Ertragswert 40 Prozent unter dem Marktwert liegen sollten; mit einer solchen generellen Reduktion werde der Ertragswert nicht "angemessen" berücksichtigt im Sinn von Art. 14 Abs. 1 StHG ([BGE 124 I 145](#) E. 6b und 6c S. 158 f. mit Hinweisen). Als verfassungs-, harmonisierungs- und gesetzeswidrig (§ 34 aStG, der die Vermögensbesteuerung zum Verkehrswert verlangte) erachtete das Bundesgericht schliesslich die vom Zürcher Regierungsrat am 21. August 1996 erlassenen Weisungen, die für den Vermögenssteuerwert zwar keine anzustrebenden Prozentzahlen vorsahen, im Ergebnis aber zu durchschnittlichen Werten für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum von 61 bzw. 59 Prozent des Marktwerts führten ([BGE 124 I 193](#) E. 4c S. 200).

Das Bundesgericht hält im Urteil weiter fest, dass grundsätzlich jede Form von Rabatten oder Abschlägen problematisch sei:

**3.2.4** Allgemein kann festgehalten werden, dass es mit dem Grundsatz von Art. 14 Abs. 1 StHG nicht vereinbar wäre, die Vermögensbesteuerung von Grundstücken auf einen bestimmten Prozentsatz des (geschätzten) Steuerwerts zu beschränken (DANIELLE YERSIN, Steuerharmonisierung und kantonales Recht, in: ASA 64 S. 97 ff., 117) oder einen generellen, z.B. rein eigentumspolitisch begründeten Abschlag auf dem Verkehrswert zu gewähren (BLUMENSTEIN/LOCHER, a.a.O., S. 234, mit Hinweisen) oder mit einer kantonalen Steuernorm von vornherein eine allgemein deutlich unter dem realen Wert liegende Bewertung anzustreben ([BGE 124 I 145](#) E. 6c S. 159 mit Hinweis; vgl. auch [BGE 124 I 193](#) E. 4b S. 200).

Zulässig sei jedoch die zürcherische Regelung, wonach die Vermögenssteuerwerte aufgrund der Formelbewertung nicht höher sein dürfen als der Verkehrswert. Dazu führt es aus:

3.3.1 (...) Diese Zielsetzung ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden; sie ist auch nicht gesetzeswidrig, sondern ergibt sich im Gegenteil schon aus § 39 Abs. 1 StG selber (vgl. **BGE 124 I 193** E. 4b S. 200), und sie ist auch mit Art. 14 Abs. 1 StHG vereinbar. In der Tat würde eine auf den Zielwert von 100 Prozent des Marktwerts ausgerichtete Formelbewertung viele über dem tatsächlichen Marktwert liegende Ergebnisse liefern, was insofern verfassungswidrig wäre und überdies zu dem vom Kantonsrat angedeuteten Vollzugaufwand führen würde. Es entspricht deshalb auch einer praktischen Notwendigkeit, die Bewertungsformel so vorsichtig zu wählen, dass die Ergebnisse zum grössten Teil zwar möglichst nahe beim Zielwert von 100 Prozent, aber nicht darüber liegen. Dass damit eine Verlagerung der unvermeidlichen Bandbreite nach unten in einem gewissen Ausmass in Kauf genommen werden muss, lässt sich aus veranlagungsökonomischen Gründen rechtfertigen und ist mit Art. 14 StHG vereinbar.

Für jene Einzelfälle, bei denen die formelmässige Bewertung dennoch zu einem höheren Vermögenssteuerwert führt, bestimmt das zürcherische Steuergesetz, dass eine individuelle Schätzung vorzunehmen und dabei ein Wert von 90 Prozent des effektiven Marktwerts anzustreben ist. Auch diese Regelung ist nach Auffassung des Bundesgerichts zulässig:

3.4.1 (...) Sie visiert in Wirklichkeit das gleiche Schätzungsziel an wie die - bundesrechtskonforme - grundsätzliche Regel von § 39 Abs. 3 StG, wonach die für schematische Bewertungen zu verwendende Formel so zu gestalten sei, "dass die am oberen Rand der Bandbreite liegenden Schätzungen nicht über dem effektiven Marktwert liegen".

3.4.2 (...) Der niedrigere Zielwert gilt indessen nicht für alle Immobilieneigentümer, sondern nur für jene mutmasslich kleine Minderheit, bei denen die formelmässige Bewertung wegen Besonderheiten des Grundstücks oder der örtlichen Verhältnisse zu einem übersetzten, über dem effektiven Marktwert liegenden Vermögenssteuerwert führt (was vom betroffenen Eigentümer nachgewiesen werden muss). Es handelt sich insofern nicht um einen "generellen" Abschlag. Sodann verlangt das Gesetz nur, dass bei der vorzunehmenden individuellen Schätzung ein Wert von 90 Prozent des effektiven Marktwerts "anzustreben" sei. Dadurch bringt der Gesetzgeber einerseits zum Ausdruck, dass sich der effektive Marktwert auch durch eine individuelle Schätzung nicht mathematisch genau ermitteln lässt; andererseits legt er damit lediglich einen Richt- oder Annäherungswert fest, der mit der individuellen Schätzung erreicht werden soll, und nicht etwa einen generellen linearen Abschlag von 10 Prozent auf dem individuell geschätzten Verkehrswert. Schliesslich fällt ins Gewicht, dass die anzustrebende Zielvorgabe ein nahe beim effektiven Marktwert liegender Wert ist, nämlich 90 Prozent. Die Differenz zum "Soll-Wert" gemäss Art. 14 Abs. 1 StHG ("Verkehrswert") beträgt 10 Prozent und ist damit weitaus kleiner als die in den erwähnten Fällen (BGE 124 I 145 ff., 159 ff., 193 ff.; vgl. oben E. 3.2.3) als verfassungswidrig beurteilten generellen Abschläge von 30 und 40 Prozent. Die angefochtene Zielvorgabe führt weder im Grundsatz noch in der Höhe zu einer Bewertung, die dem Verkehrswert unter angemessener Berücksichtigung des Ertragswerts im Sinne von Art. 14 StHG zum Vorneherein widerspricht.

### 2.3 Vorläufige Schlussfolgerungen des Regierungsrates

Aus der Rechtsprechung des Bundesgerichts geht nicht eindeutig hervor, welche Ziel-Medianwerte der kantonale Gesetzgeber festlegen darf. Absolut ausgeschlossen scheint ein Ziel-Medianwert von 70 Prozent. Würde der Grosse Rat einen solchen Ziel-Medianwert bestimmen, würde eine allfällige Beschwerde vom Bundesgericht mit hoher Wahrscheinlichkeit gutgeheissen.

### 2.4 Mitberücksichtigung der Belastung mit der Liegenschaftssteuer

Die vorberatende Kommission des Grossen Rates hat bei der Beratung der Steuergesetzrevision 2021 die folgende Ergänzung des Art. 56 StG vorgesehen:

**Art. 56 Bewertungsgrundsätze**

1 Die Bewertung erfolgt

...

d für die übrigen Grundstücke und die ihnen gleichgestellten Rechte sowie für Konzessionen aufgrund des Verkehrswerts unter Berücksichtigung von Ertrags- und Realwert, soweit dieses Gesetz keine Ausnahme vorsieht; die Festlegung erfolgt massvoll unter Berücksichtigung der Förderung der Vorsorge, der Eigentumbildung **und der Belastung mit der Liegenschaftssteuer.**

Mit der vorgeschlagenen Ergänzung bringt der kantonale Gesetzgeber zum Ausdruck, dass bei der Festlegung der Höhe der amtlichen Werte auch die bereits bestehende Belastung mit der Liegenschaftssteuer berücksichtigt werden soll.

Ob eine Mitberücksichtigung der Liegenschaftssteuer bei der Festsetzung der amtlichen Werte zulässig ist, hat das Bundesgericht bisher nicht explizit geprüft. Im Urteil vom 9. August 2019 hat das Bundesgericht dazu festgehalten:

**2.6 (...)** Ebenso kann offenbleiben, ob, wie der Kanton Bern vorbringt, ein genereller Einschlag aufgrund dessen zulässig sein könnte, dass unbewegliches Vermögen im Kanton nebst der Vermögenssteuer auch mit der Liegenschaftssteuer belastet wird (dazu [BGE 124 I 159](#) E. 2i S. 168 f.).

Der Steuersatz für die Liegenschaftssteuer beträgt maximal 1.5 Promille des amtlichen Wertes (Art. 261 Abs. 2 StG). Daraus resultiert in vielen Fällen eine zusätzliche Belastung, die in etwa der Belastung mit der Vermögenssteuer entspricht.

Das folgende **Beispiel** kann das veranschaulichen: Bei einem Verkehrswert von 700'000 Franken bzw. einem amtlichen Wert von 490'000 Franken (70% des Verkehrswertes) resultiert bei einem Steuersatz von 1.5 Promille eine Liegenschaftssteuer von 735 Franken. Das ist relativ viel im Vergleich zur geschuldeten Vermögenssteuer. Da der Vermögenssteuer nur das Nettovermögen (Vermögen nach Abzug der Schulden) unterliegt, beträgt die Liegenschaftssteuer in vielen Fällen sogar mehr als die Vermögenssteuer.

*Steuerbelastung Vermögensteuer und Liegenschaftssteuer (Steuerjahr 2019, ledige Person, Gemeinde Bern, kirchensteuerfrei)*<sup>3</sup>

|   | Verkehrswert | Amtlicher Wert (70%) | Hypothek | Steuerbares Vermögen | Vermögenssteuer (Kt./Gem.) | Liegenschaftssteuer (Gem.) |
|---|--------------|----------------------|----------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1 | 700'000      | 490'000              | 0        | 490'000              | 1'598.50                   | 735                        |
| 2 | 700'000      | 490'000              | 100'000  | 390'000              | 1'170.70                   | 735                        |
| 3 | 700'000      | 490'000              | 200'000  | 290'000              | 802.70                     | 735                        |
| 4 | 700'000      | 490'000              | 300'000  | 190'000              | 443.90                     | 735                        |
| 6 | 700'000      | 490'000              | 400'000  | 90'000               | 0                          | 735                        |
| 7 | 700'000      | 490'000              | 500'000  | 0                    | 0                          | 735                        |

Aus der Darstellung ist die **relativ hohe Zusatzbelastung** durch die Liegenschaftssteuer ersichtlich<sup>4</sup>. Das gleiche Bild zeigt sich bei den erwarteten Mehreinnahmen aus der AN 2020. Die erwarteten Mehreinnahmen bei der Liegenschaftssteuer sind höher als die erwarteten Mehreinnahmen bei der Vermögenssteuer (siehe dazu nachfolgend Ziffer 4 «Finanzielle Auswirkungen»).

<sup>3</sup> Steuerrechner für Privatpersonen: [https://www.sv.fin.be.ch/sv\\_fin/de/index/navi/index/steuern\\_berechnen/privatperson.html](https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/steuern_berechnen/privatperson.html)

<sup>4</sup> Die Zusatzbelastung würde bei einem tieferen Liegenschaftssteuersatz entsprechend tiefer ausfallen. Bei einem Steuersatz von 1.0 Promille läge die Zusatzbelastung bei 490 Franken.

Die bernische Verfassung (KV, BSG 101.1) bestimmt in Art. 24 Abs. 3 KV, dass Kanton und Gemeinden günstige Voraussetzungen zur breiten Streuung des privaten Grundeigentums, insbesondere zur Selbstnutzung und Selbstbewirtschaftung zu schaffen haben. Bei der amtlichen Bewertung der Liegenschaften darf dem Rechnung getragen werden, indem die zusätzlich zur Vermögenssteuer geschuldete Liegenschaftssteuer angemessen mitberücksichtigt wird. **Der Regierungsrat erachtet es deshalb als richtig, bei der Festlegung des Ziel-Medianwertes auch die bestehende Belastung mit der Liegenschaftssteuer mit zu berücksichtigen.**

Indem die Liegenschaftssteuer mitberücksichtigt wird, wird eine Mehrbelastung von Personen mit Liegenschaften im Vergleich zu Personen mit beweglichem Vermögen (z.B. Wertschriften) vermieden. Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der Steuerbelastung in den oben aufgeführten sieben Konstellationen, wenn die Liegenschaft zum Verkehrswert veräussert wird.

*Vergleich Steuerbelastung mit und ohne Liegenschaft (Steuerjahr 2019, ledige Person, Gemeinde Bern, kirchensteuerfrei, amtlicher Wert = 70% des Verkehrswertes)<sup>5</sup>*

|   | Konstellationen mit Liegenschaft |                      |          |                      |                            |                            |               | Konstellationen ohne Liegenschaft |                       |
|---|----------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------------------------|----------------------------|---------------|-----------------------------------|-----------------------|
|   | Verkehrswert / Erlös             | Amtlicher Wert (70%) | Schulden | Steuerbares Vermögen | Vermögenssteuer (Kt./Gem.) | Liegenschaftssteuer (Gem.) | Total Steuern | Steuerbares Vermögen              | Total Vermögenssteuer |
| 1 | 700'000                          | 490'000              | 0        | 490'000              | 1'598.50                   | 735                        | 2'333.5       | 700'000                           | 2'564.50              |
| 2 | 700'000                          | 490'000              | 100'000  | 390'000              | 1'170.70                   | 735                        | 1'905.7       | 600'000                           | 2'104.50              |
| 3 | 700'000                          | 490'000              | 200'000  | 290'000              | 802.70                     | 735                        | 1'537.7       | 500'000                           | 1'644.50              |
| 4 | 700'000                          | 490'000              | 300'000  | 190'000              | 443.90                     | 735                        | 1'178.9       | 400'000                           | 1'207.50              |
| 6 | 700'000                          | 490'000              | 400'000  | 90'000               | 0                          | 735                        | 735           | 300'000                           | 839.50                |
| 7 | 700'000                          | 490'000              | 500'000  | 0                    | 0                          | 735                        | 735           | 200'000                           | 476.10                |

Aus der Darstellung ist ersichtlich, dass in den Konstellationen mit Liegenschaften – trotz Liegenschaftssteuer mit dem maximalen Steuersatz von 1.5 Promille – fast durchwegs eine tiefere Steuerbelastung resultiert als in den Konstellationen ohne Liegenschaften. Eine etwas höhere Belastung des unbeweglichen Vermögens resultiert nur gerade bei Personen mit sehr tiefem steuerbarem Vermögen, da bei diesen die Vermögenssteuer nicht ins Gewicht fällt.

Eine fast gleich hohe Steuerbelastung würde resultieren, wenn der amtliche Wert von 70 auf 77 Prozent des Verkehrswertes erhöht wird. Die folgende Tabelle zeigt wiederum die Steuerbelastung mit und ohne Liegenschaft:

*Vergleich Steuerbelastung mit und ohne Liegenschaft (Steuerjahr 2019, ledige Person, Gemeinde Bern, kirchensteuerfrei, amtlicher Wert = 77% des Verkehrswertes)<sup>6</sup>*

<sup>5</sup> Steuerrechner für Privatpersonen: [https://www.sv.fin.be.ch/sv\\_fin/de/index/navi/index/steuern\\_berechnen/privatperson.html](https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/steuern_berechnen/privatperson.html)

<sup>6</sup> Steuerrechner für Privatpersonen: [https://www.sv.fin.be.ch/sv\\_fin/de/index/navi/index/steuern\\_berechnen/privatperson.html](https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/steuern_berechnen/privatperson.html)

|   | Konstellationen mit Liegenschaft |                      |          |                      |                            |                           |               | Konstellationen ohne Liegenschaft |                       |
|---|----------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------------------------|---------------------------|---------------|-----------------------------------|-----------------------|
|   | Verkehrswert / Erlös             | Amtlicher Wert (77%) | Schulden | Steuerbares Vermögen | Vermögenssteuer (Kt./Gem.) | Liegenschaftsteuer (Gem.) | Total Steuern | Steuerbares Vermögen              | Total Vermögenssteuer |
| 1 | 700'000                          | 539'000              | 0        | 539'000              | 1'823.90                   | 808.5                     | 2'632.4       | 700'000                           | 2'564.50              |
| 2 | 700'000                          | 539'000              | 100'000  | 439'000              | 1'363.90                   | 808.5                     | 2'172.4       | 600'000                           | 2'104.50              |
| 3 | 700'000                          | 539'000              | 200'000  | 339'000              | 983.00                     | 808.5                     | 1'791.5       | 500'000                           | 1'644.50              |
| 4 | 700'000                          | 539'000              | 300'000  | 239'000              | 615.00                     | 808.5                     | 1'423.5       | 400'000                           | 1'207.50              |
| 6 | 700'000                          | 539'000              | 400'000  | 139'000              | 279.70                     | 808.5                     | 1'088.2       | 300'000                           | 839.50                |
| 7 | 700'000                          | 539'000              | 500'000  | 39'000               | 0                          | 808.5                     | 808.5         | 200'000                           | 476.10                |

Aus der Darstellung ist ersichtlich, dass in den Konstellationen mit und ohne Liegenschaft eine ungefähr gleiche hohe Steuerbelastung resultiert. In Gemeinden mit einer Liegenschaftsteuer von weniger als 1.5 Promille läge die Steuerbelastung beim Liegenschaftsbesitz entsprechend tiefer. Die Konstellationen mit Liegenschaften würden wiederum weniger stark belastet als jene ohne Liegenschaften.

Nach Auffassung der Regierung wird mit einem Ziel-Medianwert von 77 Prozent eine verfassungskonforme Gleichbehandlung der steuerpflichtigen Personen mit und ohne Liegenschaften erreicht. Bei einem Ziel-Medianwert von 70 Prozent würde die Mehrbelastung mit der Liegenschaftsteuer überkompensiert.

Gestützt auf die ständige Rechtsprechung des Bundesgerichts kommt die Variante mit 70 Prozent nach Auffassung der Regierung nicht in Frage. Sie würde mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit angefochten und aufgehoben. Wird die allgemeine Neubewertung per 2020 durchgeführt, müsste der Ziel-Medianwert deshalb zwangsläufig bei ca. 77 Prozent liegen. Der Median der amtlichen Werte läge damit bei ca. 77 Prozent der getätigten Verkaufspreise in der Bemessungsperiode 2013 bis 2016. Da die Verkaufspreise ab 2017 bis heute weiter gestiegen sind, läge der Ziel-Median der amtlichen Werte jedoch bereits wieder deutlich unter 77 Prozent der aktuellen Verkehrswerte.

**Der Regierungsrat spricht sich aus diesen Gründe für einen Ziel-Medianwert von 77 Prozent aus.**

### 3. Die Änderungen im Einzelnen

#### Neuer Artikel 2 Absatz 4:

Art. 2 Abs. 3 wurde durch das Bundesgericht aufgehoben. Der neue Ziel-Medianwert wird in Art. 2 Abs. 4 festgelegt. Der Ziel-Medianwert beträgt 77 Prozent.

### 4. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen der allgemeinen Neubewertung sind abhängig von der Höhe des Ziel-Medianwertes. Je nach Höhe des Ziel-Medianwertes resultieren die folgenden Mehreinnahmen<sup>7</sup>:

<sup>7</sup> Nicht berücksichtigt sind allfällige Anpassungen (Reduktionen) der Liegenschaftssteuersätze durch die Gemeinden. Ebenfalls nicht dargestellt sind gewisse indirekte Auswirkungen. Zu erwartenden Mehreinnahmen bei den Erbschafts- und Schenkungssteuern stehen wegen der Abziehbarkeit der Liegenschaftssteuern gewisse Mindereinnahmen bei den Einkommens- und Gewinnsteuern sowie den Wasserzinsen gegenüber. Diese Effekte gleichen sich ungefähr aus.

### Mehreinnahmen AN 2020 mit Ziel-Medianwert 70%

| Steuer (in Mio. CHF) | Kanton      | Gemeinden         | Kirchgemeinden |
|----------------------|-------------|-------------------|----------------|
| Vermögenssteuer      | 33.6        | 17.8              | 2.1            |
| Liegenschaftsteuer   | ---         | 64.0 <sup>8</sup> | ---            |
| <b>Total</b>         | <b>33.6</b> | <b>81.8</b>       | <b>2.1</b>     |

### Mehreinnahmen AN 2020 mit Ziel-Medianwert 77%

| Steuer (in Mio. CHF) | Kanton      | Gemeinden    | Kirchgemeinden |
|----------------------|-------------|--------------|----------------|
| Vermögenssteuer      | 48.2        | 25.5         | 3.0            |
| Liegenschaftsteuer   | ---         | 90.0         | ---            |
| <b>Total</b>         | <b>48.2</b> | <b>115.5</b> | <b>3.0</b>     |

Zu den Kosten der allgemeinen Neubewertung kann auf den Vortrag des Regierungsrates vom 16. Dezember 2015 verwiesen werden<sup>9</sup>.

## 5. Auswirkungen der allgemeinen Neubewertung

Zu den Auswirkungen der allgemeinen Neubewertung auf die Gemeinden und die Volkswirtschaft kann auf den Vortrag des Regierungsrates vom 16. Dezember 2015 verwiesen werden<sup>10</sup>. Der Grosse Rat wird die vorliegende Änderung in der Frühlingssession 2020 beraten, so dass für die Gemeinden in den laufenden Budgetierungsprozessen für das Jahr 2020 Planungssicherheit besteht.

## 6. Antrag des Regierungsrates

Der Regierungsrat beantragt, die vorliegende Änderung des Dekrets auf den 1. Januar 2020 in Kraft zu setzen.

Damit gilt das vom Grossen Rat in der Märzsession 2017 beschlossene Dekret über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte ab dem 1. Januar 2020 unmittelbar in der revidierten Fassung. Das revidierte Dekret kann ab dem 1. Januar 2020 sowohl für die allgemeine Neubewertung (Art. 2 Abs. 1) wie auch für die ausserordentlichen Neubewertungen (Art. 4 Abs. 2) zur Anwendung kommen.

Bern, 13. November 2019

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: *Ammann*

Der Staatsschreiber: *Auer*

<sup>8</sup> Gemäss einer Hochrechnung vom 27.09.2019 werden die Liegenschaftssteuern in diesem Szenario lediglich um 56.2 Mio. Franken zunehmen. Zu den weiteren Werten sind noch keine aktuelleren Schätzungen vorhanden.

<sup>9</sup> Geschäftsnummer 2015.RRGR.828: <https://www.gr.be.ch/gr/de/index/geschaefte/geschaefte/suche/geschaefte.gid-b44a26b104994eb0a1dee2247395c975.html>

<sup>10</sup> Geschäftsnummer 2015.RRGR.828: <https://www.gr.be.ch/gr/de/index/geschaefte/geschaefte/suche/geschaefte.gid-b44a26b104994eb0a1dee2247395c975.html>

## Anträge des Regierungsrates und der Kommission

RRB Nr. 92

### 2019\_10\_Dekret über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte\_AND\_Änderung nach BGer-Urteil

| Geltendes Recht                          | Antrag Regierungsrat I                                                                                                                                                                                 | Antrag Kommission I |            | Antrag Regierungsrat II |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|-------------------------|
|                                          |                                                                                                                                                                                                        | Mehrheit            | Minderheit |                         |
|                                          | <b>Dekret<br/>über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte (AND)</b>                                                                                    |                     |            |                         |
|                                          | <i>Der Grosse Rat des Kantons Bern,<br/>gestützt auf Artikel 182 Absatz 1 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG)<sup>1)</sup>,<br/>auf Antrag des Regierungsrates,<br/>beschliesst:</i>             |                     |            |                         |
|                                          | <b>I.</b>                                                                                                                                                                                              |                     |            |                         |
|                                          | Der Erlass <a href="#">661.543</a> Dekret über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte vom 21.03.2017 (AND) (Stand 01.01.2020) wird wie folgt geändert: |                     |            |                         |
| <b>Art. 2</b><br>Allgemeine Neubewertung |                                                                                                                                                                                                        |                     |            |                         |

<sup>1)</sup> BSG [661.11](#)

| Geltendes Recht                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Antrag Regierungsrat I                                                                                                                    | Antrag Kommission I                                                                                                                                     |                        | Antrag Regierungsrat II                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                           | Mehrheit                                                                                                                                                | Minderheit             |                                                           |
| <sup>1</sup> Per 31. Dezember 2020 wird eine allgemeine Neubewertung der nicht-landwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte durchgeführt.<br><br><sup>2</sup> Die Neubewertung erfolgt aufgrund der Verhältnisse in der Bemessungsperiode vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2016.<br><br><sup>3</sup> ... | <sup>4</sup> Für die Festsetzung der amtlichen Werte ist ein Zielwert-Medianwert im Bereich von 77 Prozent der Verkehrswerte anzustreben. | <sup>4</sup> Für die Festsetzung der amtlichen Werte ist ein Zielwert-Medianwert im Bereich von <del>77</del> 70 Prozent der Verkehrswerte anzustreben. | Antrag Regierungsrat I | Antrag Regierungsrat I                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | II.                                                                                                                                       |                                                                                                                                                         |                        |                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Keine Änderung anderer Erlasse.                                                                                                           |                                                                                                                                                         |                        |                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | III.                                                                                                                                      |                                                                                                                                                         |                        |                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Keine Aufhebungen.                                                                                                                        |                                                                                                                                                         |                        |                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | IV.                                                                                                                                       |                                                                                                                                                         |                        |                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Diese Änderung tritt rückwirkend auf den 1. Januar 2020 in Kraft.                                                                         |                                                                                                                                                         |                        |                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Bern, 13. November 2019<br><br>Im Namen des Regierungsrates<br>Der Präsident: Ammann                                                      | Bern, 16. Januar 2020<br><br>Im Namen der Kommission<br>Der Präsident: Bichsel                                                                          |                        | Bern, 5. Februar 2020<br><br>Im Namen des Regierungsrates |

| Geltendes Recht | Antrag Regierungsrat I    | Antrag Kommission I |            | Antrag Regierungsrat II                                  |
|-----------------|---------------------------|---------------------|------------|----------------------------------------------------------|
|                 |                           | Mehrheit            | Minderheit |                                                          |
|                 | Der Staatsschreiber: Auer |                     |            | Der Präsident:<br>Ammann<br>Der Staatsschreiber:<br>Auer |