



# Parlamentarischer Vorstoss

## Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 260-2020  
Vorstossart: Motion  
Richtlinienmotion: ☒  
Geschäftsnummer: 2020.RRGR.344

Eingereicht am: 16.10.2020

Fraktionsvorstoss: Nein  
Kommissionsvorstoss: Nein  
Eingereicht von: Schär (Schönried, FDP) (Sprecher/in)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Ja  
Dringlichkeit gewährt: Ja 26.11.2020

RRB-Nr.: 172/2021 vom 17. Februar 2021  
Direktion: Finanzdirektion  
Klassifizierung: Nicht klassifiziert  
Antrag Regierungsrat: **Punktweise beschlossen**  
**Ziffer 1: Annahme und gleichzeitige Abschreibung**  
**Ziffern 2 und 3: Ablehnung**

## Korrekte Umsetzung des grossrätlichen Dekrets über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte (AND)

Der Regierungsrat wird wie folgt beauftragt:

1. Das Dekret über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte (AND) muss korrekt und massvoll – gemäss Auftrag des Grossen Rates – umgesetzt werden.
2. Falls der Auftrag des Grossen Rates mit einer allgemeinen Berechnungsformel für die Gemeinden Gsteig, Lauenen und Saanen nicht zielführend erledigt werden kann, muss eine Spezialformel erarbeitet werden oder es ist eine individuelle Schätzung vor Ort vorzunehmen.
3. Artikel 56 des bernischen Steuergesetzes muss beachtet werden, Mietwertkategorien und Landrichtwerte müssen pro Objekt auch gemeindeübergreifend vergleichbar und transparent sein.

Begründung:

Zu Punkt 1:

Im Dekret des Grossen Rates wird per 2020 eine korrekte und massvolle Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke gefordert. Für die Festsetzung der amtlichen Werte ist ein Ziel-Medianwert im Bereich von 70 Prozent der Verkehrswerte anzustreben.

Die Realität sieht aber oft anders aus:

- Erhöhungen um den Faktor 2,5 bis 3
- Quadratmeter von einfachem Wohnraum von 9000 auf 17 000 Franken

- Landpreise: fünffache Steigerung
- 60-jähriges Zweifamilienhaus auf 784 m<sup>2</sup> Land von 773 000 Franken auf 2,032 Millionen Franken
- alte Liegenschaft in Abländschen von 186 000 auf 487 000 Franken

Solche Beispiele sind leider keine Einzelfälle. Sie zeigen offensichtlich auf, dass der Grundsatz einer gerechten Einschätzung der beweglichen und unbeweglichen Vermögen nicht erreicht wurde.

Zu Punkt 2:

Mir ist bewusst, dass es für die Speziaalschätzungskommission sehr schwierig war, eine Berechnungsformel auszuarbeiten, die für alle Gemeinden im ganzen Kanton anwendbar ist. Aus den Eröffnungen der neuen amtlichen Werte in den Gemeinden Saanen (Mitte September), Gsteig und Lauenen (Juni/Juli 2020) zeigte sich, dass diese Formel im Saanenland nicht anwendbar ist. Die 26 Objekte, die in der Gemeinde Lauenen in den Jahren 2013 bis 2016 (im Premiumsegment) gehandelt wurden, können doch nicht auch die Grundlage für die restlichen 700 Liegenschaften sein.

Neubewertete Wohnungen können nicht zum eingeschätzten Wert verkauft werden. Wurde der Anteil der sehr teuren Chalets und Luxusobjekte gegenüber den normalen Eigenheimen in der Formel beachtet? Der Faktor Erst- oder Zweitwohnung müsste berücksichtigt werden. Auch im Saanenland haben wir sehr exklusive und andere Wohnlagen. Abländschen ist im Winter nur über den Jaunpass via Zweisimmen und Boltigen erreichbar. Die Gemeinden Gsteig, Lauenen und Saanen haben derart viele spezielle Situationen, die nicht mit anderen Gemeinden vergleichbar sind. Es wäre für die Steuerverwaltung einfacher, die Formel für die drei Gemeinden zu überarbeiten, anstatt sich mit den vielen Einsprachen befassen zu müssen, die eingegangen sind. Zudem könnten so Gerichtsaufwendungen eingespart werden.

Zu Punkt 3:

Laut Artikel 56 des bernischen Steuergesetzes soll die Förderung des Wohneigentums und der Altersvorsorge berücksichtigt werden. Einheimische Familien, die sich nach langen Sparanstrengungen ein Eigenheim realisieren konnten, dürfen nicht durch eine massive Mehrbelastung in finanzielle und soziale Probleme getrieben werden. Pensionierte Wohnungsbesitzer mit nur noch geringem Einkommen können über-rissene Mehrkosten ohne jeglichen Mehrwert nicht mehr stemmen. Zwangsverkäufe, Ausverkauf der Heimat, Zunahme der Sozialleistungsbezüger wären die Auswirkungen. Bei einer Erbteilung sind weitere Probleme bereits vorprogrammiert.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die durchschnittliche Mietwertkategorie in Saanen höher sein sollte als in der Berner Altstadt? Der Landrichtwert für die Gemeinde Gsteig ist höher als der Wert in Spiez. Viele Berechnungsfaktoren sind nicht nachvollziehbar und mit anderen Gemeinden nicht vergleichbar.

Begründung der Dringlichkeit: Aufgrund der Eröffnungen im Rahmen der AN20 und der vielen Einsprachen wird Dringlichkeit verlangt.

## Antwort des Regierungsrates

*Die Motion betrifft Fragen im abschliessenden Zuständigkeitsbereich des Regierungsrats (Richtlinienmotion). Der Regierungsrat hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags. Die Entscheidungsverantwortung bleibt beim Regierungsrat.*

Die Allgemeine Neubewertung richtet sich nach den Bestimmungen des bernischen Steuergesetzes (StG; BSG 661.11) und des Dekrets über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte (AND<sup>1</sup>; BSG 661.543). Die neuen amtlichen Werte werden weitgehend automatisiert

<sup>1</sup> <https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1831?locale=de>

berechnet und basieren auf den Bewertungsnormen<sup>2</sup>, die von der mit externen Expertinnen und Experten bestückten Schatzungskommission im Oktober 2018 erlassen wurden, wobei diesen ein Ziel-Medianwert von 70 Prozent der Verkehrswerte zugrunde gelegt wurden (Art. 2 Abs. 4 AND).

### **Zu Ziffer 1**

Mit Ziffer 1 der Motion soll der Regierungsrat beauftragt werden, das AND korrekt und massvoll umzusetzen. Dem Anliegen einer korrekten Umsetzung des AND stimmt die Regierung selbstverständlich zu.

Entgegen der Ansicht des Motionärs kann aus einer 2.5- bis 3-fachen Erhöhung des amtlichen Wertes nicht geschlossen werden, dass das AND nicht korrekt umgesetzt wurde. Da sich die Verkehrswerte seit der letzten allgemeinen Neubewertung im Jahr 1999 regional unterschiedlich entwickelt haben, müssen die bestehenden amtlichen Werte unterschiedlich stark angepasst werden, um im Ergebnis rund 70 Prozent des Verkehrswertes zu betragen. Bei einer Liegenschaft, deren amtlicher Wert nur 25 Prozent des Verkehrswertes beträgt, muss der bisherige amtliche Wert um den Faktor 2.8 erhöht werden, damit der neue amtliche Wert rund 70 Prozent des Verkehrswertes ausmacht. Eine entsprechend vorgenommene Erhöhung des amtlichen Wertes entspricht in diesen Fällen den Vorgaben des Grossen Rates und ist deshalb im Ergebnis auch angemessen und korrekt.

Der Regierungsrat beantragt aus diesen Gründen **Annahme und gleichzeitige Abschreibung der Ziffer 1** der Motion.

### **Zu Ziffer 2**

Mit Ziffer 2 der Motion soll der Regierungsrat beauftragt werden, im Rahmen der Allgemeinen Neubewertung 2020 Spezialformeln für die Gemeinden Gsteig, Lauenen und Saanen zu entwickeln, falls der Auftrag des Grossen Rates mit einer allgemeinen Berechnungsformel nicht zielführend erledigt werden könne. Die Steuerverwaltung hat mit der Eröffnung der neuen amtlichen Werte im Mai 2020 begonnen. In der Zwischenzeit (Stand 21.1.2021) wurden bereits rund 635'000 amtliche Werte eröffnet (von insgesamt rund 720'000), und die entsprechenden Verfügungen sind zum grössten Teil in Rechtskraft erwachsen. Diejenigen Grundstückbesitzerinnen und Grundstückbesitzer, welche mit dem eröffneten amtlichen Wert nicht einverstanden waren, konnten sich mit Einsprache zur Wehr setzen. Von dieser Möglichkeit haben bisher 8'700 betroffene steuerpflichtige Personen Gebrauch gemacht.

Eine Anpassung der Bewertungsnormen und Berechnungsformeln ist in diesem Stadium des Verfahrens nicht mehr möglich. Die Grundstücke in den drei Gemeinden sind nach den im Steuergesetz im heutigen Zeitpunkt vorgegebenen Bewertungsgrundsätzen aufgrund des Verkehrswerts unter Berücksichtigung von Ertrags- und Realwert zu bewerten. Nach Auffassung des Regierungsrates wäre die Einführung von Spezialformeln für einzelne Gemeinden auch aus Gründen der Gleichbehandlung abzulehnen.

Der Regierungsrat beantragt Ihnen deshalb die **Ablehnung der Ziffer 2** der Motion.

### **Zu Ziffer 3**

Mit Ziffer 3 der Motion wird verlangt, dass Mietwertkategorien und Landrichtwerte pro Objekt auch gemeindeübergreifend vergleichbar und transparent sein sollen. Im erwähnten Artikel 56 StG ist allerdings nirgends vorgeschrieben, dass Mietwertkategorien und Landrichtwerte pro Objekt auch gemeindeübergreifend vergleichbar und transparent sein sollen. Die Mietwertkategorie wie auch der Landrichtwert gelten jeweils für eine ganze Gemeinde und nicht pro Objekt unterschiedlich. Die Mietwertkategorie als Bestandteil des ertragswertorientierten Teils der Verkehrswertberechnung dient dazu, die Position der jeweiligen

<sup>2</sup> [https://www.sv.fin.be.ch/sv\\_fin/de/index/navi/index/steuersituationen/kauf-verkauf\\_liegenschaft/amtlicher\\_wert/allgemeine-neubewertung20.asse-tref/dam/documents/FIN/SV/de/ab\\_nichtlandwirtschaftliche\\_bewertungsnormen-an20\\_de.pdf](https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/steuersituationen/kauf-verkauf_liegenschaft/amtlicher_wert/allgemeine-neubewertung20.asse-tref/dam/documents/FIN/SV/de/ab_nichtlandwirtschaftliche_bewertungsnormen-an20_de.pdf)

Gemeinde im Kaufmarkt der Immobilien des ganzen Kantons für die überbauten Grundstücke vergleichsweise zu erkennen. Für den Landrichtwert gilt dasselbe für unüberbaute Grundstücke. Die beiden Kategorien sind somit jeweils als Teil der Berechnung der amtlichen Werte pro Gemeinde konzipiert und nicht als Vergleichsinstrument zwischen den Gemeinden.

Der Regierungsrat beantragt Ihnen deshalb die **Ablehnung der Ziffer 3** der Motion.

Verteiler

– Grosser Rat