



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

Inhaltsverzeichnis

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

Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zum 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 2020 gelten. Als Bemessungsperiode sollen die Jahre 2013 bis 2016 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 bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.413.11) und der Verordnung des Bundesrats über das bäuerliche 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.

Der Regierungsrat hatte im September 2015 erstmals einen Antrag an den Grossen Rat bezüglich einer allgemeinen Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte per 31. Dezember **2019** verabschiedet. Die allgemeine Neubewertung per Ende 2019 wurde bereits im Rahmen der Angebots- und Strukturüberprüfung (ASP 2014) in Aussicht gestellt.

Die Behandlung dieser ersten Vorlage zur allgemeinen Neubewertung hat im Grossen Rat in der Januarsession 2016 stattgefunden. Der Grosse Rat hat damals mit sehr knapper Mehrheit beschlossen, die Vorlage an den Regierungsrat zurückzuweisen. Der Grosse Rat sah den Zeitpunkt für eine allgemeine Neubewertung als verfrüht an und wünschte, dass die Regierung die Vorlage im Jahr 2017 dem Grossen Rat erneut vorlegt.

Im Rahmen der Beratung des Aufgaben-/Finanzplans 2018-2020 in der Novembersession 2016 hat der Grosse Rat mittels Planungserklärung gewünscht, dass die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte unverzüglich an die Hand zu nehmen ist.

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).

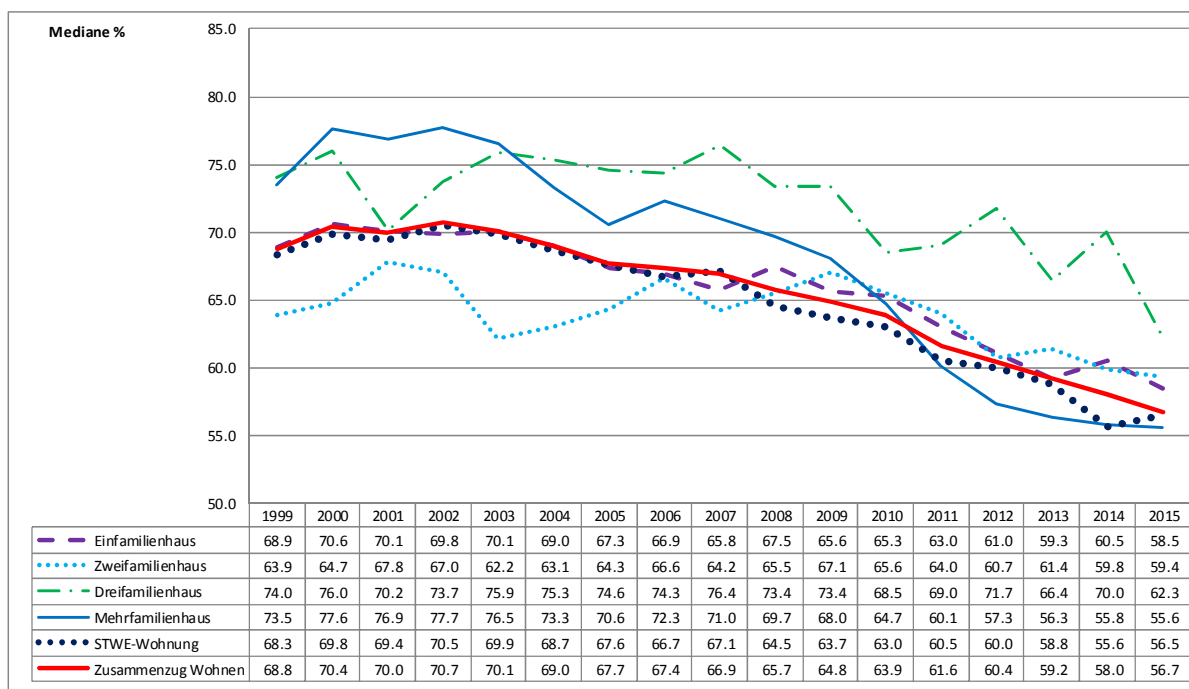
Seither haben sich die Verkehrs- oder Ertragswerte im ganzen Kanton erheblich verändert. Die Veränderungen betreffen alle Gebäudearten und alle Regionen, wobei die Entwicklungen unterschiedlich verlaufen sind. Eine rechtsgleiche Besteuerung der Personen mit Grundeigen-

tum 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 bis 31. Dezember 2015. 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 2015 (Stand 08.08.2016).

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

Bei den **Einfamilienhäusern** hat sich der Anteil des amtlichen Wertes am Verkehrswert von 1999 bis 2015 im Mittel von 68,9% auf 58,5% reduziert. Die relative Veränderung beträgt hier rund 15%. Bei den **Mehrfamilienhäusern** beträgt die relative Veränderung sogar rund 24%, beim **Zusammenzug Wohnen** rund 17%. Bei einer Veränderung von insgesamt mehr als 10% kann von einer erheblichen Veränderung gesprochen werden. Auch bei **anderen Gebäudearten** (wie Bauten 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 ebenfalls grosse Unterschiede festzustellen: Beim Zusammenzug Wohnen be-

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.

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,

trägt der Median des Anteils des amtlichen Wertes am Verkehrswert im Jahr 2015 gesamtkantonal 56.7% (vgl. Grafik oben). Aus den detaillierten Statistiken der Steuerverwaltung ist ersichtlich, dass diese Verhältniszahl in den verschiedenen Regionen zwischen 22.2% (ehemaliger Amtsbezirk Saanen) und 68.5% (ehemaliger Amtsbezirk Moutier) beträgt. Das sind enorme Differenzen.

Ein gleiches Bild zeigt sich auf Stufe **Gemeinden**: Auch hier fällt diese Verhältniszahl sehr unterschiedlich aus. So beträgt sie zum Beispiel 56.6% für die Gemeinde Langenthal und 38.8% für die Gemeinde Grindelwald. Damit ist auch beim Zusammenzug Wohnen die Gleichbehandlung von Eigentümerinnen und Eigentümern in unterschiedlichen Regionen und Gemeinden nicht mehr gewährleistet. In der *Beilage 1* 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) 2015 handelt. Bei der beantragten allgemeinen Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte wird die Bemessungsperiode jedoch den zu Vergleichszwecken aussagekräftigeren Zeitraum von 2013 bis 2016 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. Damit ist der Grosse Rat aufgrund von Art. 182 StG verpflichtet, eine allgemeine Neubewertung anzuordnen.

Mit der allgemeinen Neubewertung per Ende 2020 sollen 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 unterschiedlicher Regionen untereinander ist wiederhergestellt.
- Die steuerliche Gleichbehandlung 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 Übersicht in der Beilage). Es handelt sich daher nicht um eine Massnahme zur generellen Erzielung von steuerlichen Mehreinnahmen.

dass die Betrachtungsregionen genügend klein sind, um zuverlässige statistische Aussagen zu ermöglichen. Ein Wechsel zu den (deutlich grösseren) Verwaltungskreisen würde die Ergebnisse verwässern.

³ Der amtliche Wert ist der **Vermögenssteuerwert** eines Grundstückes. Der **amtliche Wert ist insbesondere vom Eigenmietwert zu unterscheiden: Letzterer widerspiegelt den** 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 2020 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» (abrufbar auf www.fin.be.ch → Steuern → Steuererklärung → amtlicher Wert) entnommen werden.

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 2020 vor. Als Bemessungsperiode sollen die Jahre 2013 bis 2016 festgelegt werden (vgl. hierzu nachfolgend Ziffer 3.2).

Sobald der Grosse Rat die allgemeine Neubewertung angeordnet hat, wird die Regierung die kantonale Schatzungskommission einberufen, welche 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 aktualisierten Bewertungsnormen werden sodann die Grundlage für die von der kantonalen Steuerverwaltung vorzunehmende allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte per 31. Dezember 2020 sein (vgl. nachfolgend Ziffer 3.3). Die Eröffnung der neuen Werte erfolgt im Verlauf des Jahres 2020. 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 erfolgt immer nur für die betroffenen Grundstücke und 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 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 2020 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) sowie der letztjährigen Verschiebung durch den Grossen Rat (vgl. Ziffer 1) 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 breit abgesicherte Zahlen stützen können. Die jüngsten gesicherten Zahlen liegen im Zeitpunkt der Arbeiten der kantonalen Schatzungskommission Ende 2017 für die Jahre 2013 bis 2016 vor. Als massgebliche Bemessungsperiode für die Erhebungsdaten werden deshalb die Jahre 2013 bis 2016 festgelegt.

3.3 Bewertungsnormen der kantonalen Schatzungskommission

Im Rahmen einer allgemeinen Neubewertung per 31. Dezember 2020 sind die Bewertungsnormen an die neu festgelegte Bemessungsperiode (1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2016) anzupassen. Der Regierungsrat wird hierzu eine kantonale Schatzungskommission bestellen, welche die Anpassungen vornimmt. Die neuen Bewertungsnormen werden ab dem 1. Januar

2020 gültig sein. Sie gelten für die allgemeine Neubewertung per 31. Dezember 2020 und für alle Sachverhalte ab dem 1. Januar 2020, die eine ausserordentliche Neubewertung nötig machen.

Bei der Aktualisierung 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). Das bedeutet, dass im Kanton Bern die amtlichen Werte unter dem Verkehrswert liegen. Bei der konkreten Festlegung des amtlichen Werts werden die Ergebnisse, die sich aus den Beratungen des Grossen Rates zur letzten allgemeinen Neubewertung ergeben haben, sowie die Rechtsprechung des Bundesgerichts zu diesem Thema herangezogen:

- Aus den Beratungen im **Grossen Rat** zur letzten allgemeinen Neubewertung ergeben sich Hinweise für eine **Obergrenze** des amtlichen Wertes. Damals wurde der von der Regierung vorgeschlagenen Zielgrösse von 70% des Verkehrswertes in den meisten Voten zugestimmt. Dabei wurde anerkannt, dass amtliche Bewertungen mit Unsicherheiten verbunden sind und eine exakte Bestimmung des 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).
- Das **Bundesgericht** hat demgegenüber festgehalten, dass es **unzulässig** ist, eine generell **deutlich unter dem realen Wert liegende Bewertung** anzustreben: 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 von der Schatzungskommission zu aktualisierenden Bewertungsnormen sicherstellen sollen, dass die amtlichen Werte möglichst ausnahmslos unter 100% des Verkehrswertes zu liegen kommen. Gleichzeitig ist zu gewährleisten, dass die amtlichen Werte wann immer möglich mehr als 70% des Verkehrswertes betragen. **Harmonisierungskonform sind somit amtliche Werte, die zwischen 70 und 100% des Verkehrswertes betragen.** Vor diesem Hintergrund kann für den **Kanton Bern als Zielwert** für die Festsetzung der amtlichen Werte ein Median von **ungefähr 77%** des Verkehrswertes angestrebt werden. Geht man von einer realistischen Schätzungsungenauigkeit von plus/minus 10% aus, so wird der Grossteil der 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 hinreichend Rechnung getragen.

Die von der kantonalen Schatzungskommission festgelegten Bewertungsnormen werden Grundlage für die von der kantonalen Steuerverwaltung vorzunehmende allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte per 31. Dezember 2020 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 Benützungsart oder andere Veränderungen nach Art. 183 StG), wird eine ausserordentliche Neubewertung vorgenommen (Art. 183

StG). Die von der kantonalen Schatzungskommission aktualisierten Bewertungsnormen werden auch bei diesen ausserordentlichen Neubewertungen zur Anwendung kommen.

Diese Bewertungsnormen gelten erstmals für alle Sachverhalte ab dem 1. Januar 2020, die eine ausserordentliche Neubewertung per 31. Dezember 2020 nötig machen. Können beispielsweise bauliche Veränderungen im Sommer 2020 bei der allgemeinen Neubewertung per 31. Dezember 2020 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 2020 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 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 (1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2016).

Wie bei einer allgemeinen Neubewertung steht auch bei einer ausserordentlichen Neubewertung der Rechtsmittelweg offen (vgl. oben Ziffer 3.1). 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 2019 und kann per 1. Januar 2020 aufgehoben werden.

5. Nächste Schritte/Terminplan

Damit die allgemeine Neubewertung per 31. Dezember 2020 erfolgen kann, müssen folgende Fristen eingehalten werden.

Wer	Was	Abschluss/Frist
Regierungsrat	Antrag des Regierungsrates an den Grossen Rat (grüne Vorlage)	21.12.2016
Regierungsrat und Finanzkommission	Gemeinsamer Antrag des Regierungsrates und der Finanzkommission an den Grossen Rat (graue Vorlage)	15.02.2017
Grosser Rat	Erlass des Dekrets über die allgemeine Neubewertung	Märzsession 2017
Regierungsrat	Bestellung Schatzungskommission	31.06.2017
Kantonale Schatzungskommission (mit Steuerverwaltung)	Erarbeitung Bewertungsnormen	31.12.2017
Steuerverwaltung	Systemanpassungen Informatik und weitere Vorarbeiten	31.12.2019
Steuerverwaltung	Eröffnung der neuen amtlichen Werte	31.12.2020

6. Finanzielle Auswirkungen

Aus einer allgemeinen Neubewertung per 31. Dezember 2020 würden voraussichtlich zusätzliche **Vermögenssteuern** von jährlich rund CHF 32 Mio. (Kanton) bzw. CHF 17 Mio. (Gemeinden) resultieren. Die entsprechenden Mehreinnahmen werden erstmals im Folgejahr 2021 liquiditätswirksam sein, da eine Berücksichtigung bereits bei der Festlegung der provisorischen Ratenrechnungen im Jahr 2020 nicht möglich ist. Das würde grundsätzlich bedeuten, dass im Jahr 2021 ein Doppeleffekt eintritt und sich die Mehreinnahmen auf CHF 64 Mio. belaufen. Die Steuerverwaltung sieht jedoch vor, diesbezüglich für das Jahr 2020 eine Abgrenzung vorzunehmen, so dass auch die Mehreinnahmen von CHF 32 Mio. buchhalterisch bereits im Jahr 2020 wirksam werden.

Die Gemeinden könnten ab dem Steuerjahr 2020 ausserdem mit zusätzlichen **Liegenschaftssteuern** von jährlich rund CHF 60 Mio. rechnen. Hinzu kommen in einzelnen Gemeinden Mehreinnahmen aus der Schwellentelle. Die folgende Darstellung gibt eine Übersicht über die erwarteten Mehreinnahmen⁴:

Kanton

In Mio. CHF	2020	2021	2022	2023
Höhere Vermögenssteuer	32 ⁵	32	32	32
Erhöhung Liegenschaftssteuer	--	--	--	--
Total	32	32	32	32

Bernische Gemeinden

In Mio. CHF	2020	2021	2022	2023
Höhere Vermögenssteuer	17 ⁶	17	17	17
Erhöhung Liegenschaftssteuer	60 ⁷	60	60	60
Total	77	77	77	77

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. Informatikaufwand inkl. Drucksachen und Versandkosten

Der Personalaufwand von CHF 9.32 Mio. setzt sich wie folgt zusammen:

⁴ 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 gegenüber. Diese Effekte gleichen sich ungefähr aus.

⁵ Rechnungsmässige Abgrenzung

⁶ Rechnungsmässige Abgrenzung

⁷ Die höheren amtlichen Werte wirken sich erstmals bei der Liegenschaftssteuer pro 2020 aus. Eine rechnungsmässige Abgrenzung ist hier nicht erforderlich.

In CHF	Ab Mitte 2017	2018	2019	2020	2021	2022	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 ½ Jahr)	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 ⁸		600 000 (für ½ Jahr)	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): Konkret werden ab 2017 bis Ende 2022 zwei zusätzliche Fachexpertinnen/Fachexperten, ab 2018 bis Ende 2022 drei zusätzliche Sachbearbeiterinnen/Sachbearbeiter in der Administration und für die Datenbewirtschaftung sowie ab 2018 bis Ende 2022 zusätzliche Einsätze von nebenamtlichen Schätzerinnen und Schätzern nötig sein.

8. Auswirkungen auf die Gemeinden

Die Gemeinden werden nur am Rande und zeitlich beschränkt mit Archivierungsarbeiten sowie Auskunftserteilung bei Akteneinsichtnahme durch Betroffene auf der Gemeinde belastet. Längerfristig profitieren sie stark von den zusätzlichen Liegenschafts- und Vermögenssteuern (vgl. Ziffer 6).

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 (Alleinverdiener-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 den im Kanton Bern wohnhaften Personen getragen werden muss, lässt sich aufgrund

⁸ Es werden keine zusätzlichen Schätzerinnen und Schätzer eingesetzt.

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 2020 in Kraft zu setzen.

Bern, 7. Dezember 2016

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin: *Simon*

Der Staatsschreiber: *Auer*

Anhänge:

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

Verhältnis amtliche Werte zu Handänderungspreisen der Wohnbauten („Zusammenzug Wohnen“) im Jahr 2015, Ebene HAST-Regionen (= ehemalige Amtsbezirke)

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

Die eingetragenen Farben / Tonwerte zeigen den Median der %-Werte.

Erläuterung als Lesehilfe:

In der Tourismusregion Saanen beträgt der Median z.B. 22.2%.

In den Stadtregionen Bern und Thun, in der Bielersee-Region La Neuveville sowie in den Tourismusregionen Frutigen, Interlaken, Niedersimmental und Obersimmental betragen die Mediane zwischen 49.0% und 55.6%.

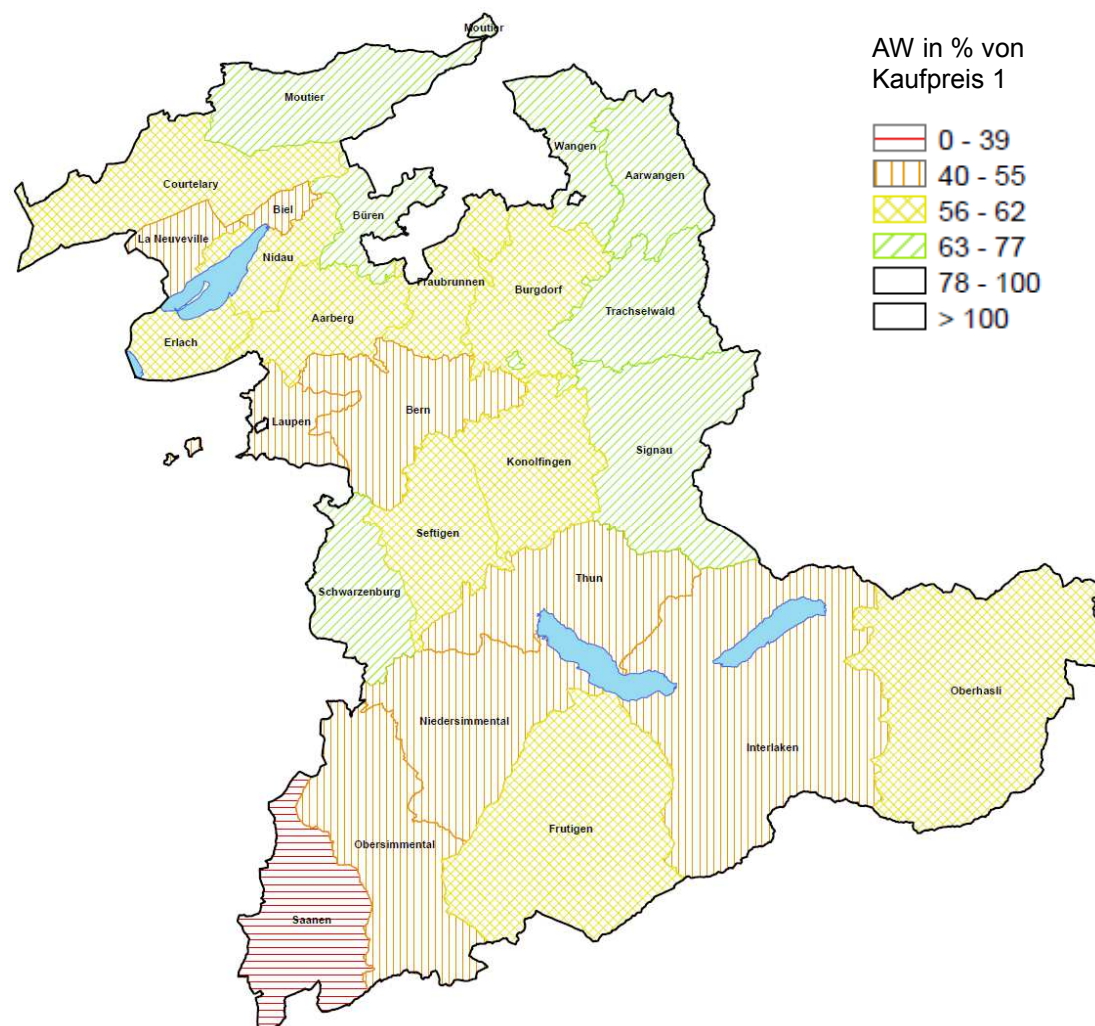
In der Stadtregion Biel Bienne, in den Nebenzentrums-Regionen Aarberg und Burgdorf, in den Agglomerations-Regionen Laupen, Konolfingen und Seftigen, in den ländlichen Regionen Büren und Fraubrunnen in der Jura-Region Courtelary sowie in den dezentralen Regionen Aarwangen, Oberhasli, Schwarzenburg und Signau betragen die Mediane zwischen 56.1% und 62.8%.

In der Jura-Region Moutier sowie in den dezentralen Regionen Trachselwald und Wangen betragen die Mediane zwischen 65.1% und 69.2%.

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 Tourismusregion Interlaken, die insgesamt einen Median von 49.2% aufweist: In der Gemeinde Grindelwald beträgt der Median 38.8%, in der Gemeinde Lauterbrunnen 38.2%, in der Gemeinde Interlaken 54.4% und in der Gemeinde Brienz gar 60.1%.

Quelle: Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Amtliche Bewertung



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

Anträge des Regierungsrates und der Kommission

RRB Nr. 151

2016_09_FIN_Dekret über die allgemeine Neubewertung der nicht-landwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte_AND

Antrag Regierungsrat I	Antrag Kommission I	Antrag Regierungsrat II
	Dekret über die allgemeine Neubewertung der nicht- landwirtschaftlichen Grundstücke und Was- serkräfte (AND)	
	<i>Der Grosse Rat des Kantons Bern,</i> gestützt auf Artikel 182 Absatz 1 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) ¹⁾ , auf Antrag des Regierungsrates, <i>beschliesst:</i>	
	I.	
Art. 1 Gegenstand ¹ Dieses Dekret regelt die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Was- serkräfte.		
Art. 2 Allgemeine Neubewertung ¹ Per 31. Dezember 2020 wird eine allgemeine Neu- bewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte durchgeführt. ² Die Neubewertung erfolgt aufgrund der Verhältni- se in der Bemessungsperiode vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2016.		

¹⁾ BSG 661.11

Antrag Regierungsrat I	Antrag Kommission I	Antrag Regierungsrat II
	³ Für die Festsetzung der amtlichen Werte ist als Zielwert ein Median im Bereich von 70% des Verkehrswertes anzustreben.	³ Streichen.
Art. 3 Ausserordentliche Neubewertungen ¹ Die von der kantonalen Schatzungskommission zu erstellenden Bewertungsnormen (Art. 182 Abs. 3 StG) gelten bis zur nächsten allgemeinen Neubewertung auch für ausserordentliche Neubewertungen.		
Art. 4 Übergang bei den ausserordentlichen Neubewertungen ¹ Das Dekret vom 22. Januar 1997 über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte (ABD) ¹⁾ findet letztmals Anwendung für ausserordentliche Neubewertungen per 31. Dezember 2019. ² Die neuen Bewertungsnormen gemäss Artikel 3 finden erstmals Anwendung auf ausserordentliche Neubewertungen per 31. Dezember 2020.		
Art. 5 Aufhebung eines Erlasses ¹ Das Dekret vom 22. Januar 1997 über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte (ABD) (BSG 661.543) wird aufgehoben.		
Art. 6 Inkrafttreten ¹ Dieses Dekret tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.		

¹⁾ BSG 661.543

	II.	
	<i>Keine Änderung anderer Erlasse.</i>	
	III.	
	<i>Keine Aufhebungen.</i>	
	IV.	
	Dieses Dekret tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.	
Bern, 7. Dezember 2016 Im Namen des Regierungsrates Die Präsidentin: Simon Der Staatsschreiber: Auer	Bern, 9. Februar 2017 Im Namen der Kommission Der Präsident: Bichsel	Bern, 15. Februar 2017 Im Namen des Regierungsrates Die Präsidentin: Simon Der Staatsschreiber: Auer