



Parlamentarischer Vorstoss

Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 227-2023
Vorstossart: Interpellation
Richtlinienmotion: ☐
Geschäftsnummer: 2023.RRGR.306

Eingereicht am: 06.11.2023

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

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Nein
Dringlichkeit gewährt:

RRB-Nr.: 288/2024 vom 20. März 2024
Direktion: Finanzdirektion
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Amtliche Bewertungen der Liegenschaften AN2020

Viele Einsprachen nach den Verfügungen sind noch unbeantwortet, einige Liegenschaftsbesitzende haben bereits den Einspracheentscheid erhalten. Zu den Antworten und zur «Umsetzungsformel» sind zusätzliche Fragen entstanden.

Der Regierungsrat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Nutzungsbeschränkungen haben bei den Bewertungen der Liegenschaften anscheinend keinen relevanten Einfluss. Müssen sich die Gemeinden auch nicht vollumfänglich an das Zweitwohnungsgesetz halten, wenn schon die Steuerverwaltung nicht differenziert?
2. Aus welchen Gründen können nur in einigen Gemeinden mehrere Mietwertkategorien gebildet werden?
3. Weshalb werden Gefahrenzonen bei den Bewertungen nicht berücksichtigt?
4. Wie lange muss ein Objekt zum Preis des von der Steuerverwaltung verfügbaren Verkehrswertes erfolglos auf dem Markt angeboten werden, damit eine Reduktion des amtlichen Wertes beantragt werden kann?
5. Weshalb wurden in einigen Gemeinden die amtlichen Werte ohne Berücksichtigung der effektiven Ertragswerte verfügt (Gemeinden mit Mietwertfaktoren < 60 Prozent)?

Viele weitere Fragen werden laufend an mich gestellt, die bei der zukünftigen Anpassung mitberücksichtigt werden müssen (Informationen folgen). Dringlichkeit wird nicht verlangt: Das Anliegen sollte trotzdem bei der NewAB berücksichtigt werden!

Antwort des Regierungsrates

1. *Nutzungsbeschränkungen haben bei den Bewertungen der Liegenschaften anscheinend keinen relevanten Einfluss. Müssen sich die Gemeinden auch nicht vollumfänglich an das Zweitwohnungsgesetz halten, wenn schon die Steuerverwaltung nicht differenziert?*

Nutzungsbeschränkungen werden bei der amtlichen Bewertung berücksichtigt, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind und den Wert des Grundstücks beeinflussen.¹ Sind Nutzungsbeschränkungen nicht im Grundbuch eingetragen, werden sie bei der amtlichen Bewertung dagegen nicht berücksichtigt.² Die Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung wird im Grundbuch eingetragen³ und daher bei der amtlichen Bewertung berücksichtigt. Nutzungsbeschränkungen führen aber nicht in jedem Fall zu einem tieferen Verkehrswert, wie aus den Daten tatsächlich erfolgter Grundstückveräusserungen ersichtlich ist.⁴

Die angesprochene Bundesgesetzgebung zu Zweitwohnungen⁵ ist sowohl für den Kanton und seine Organisationseinheiten wie auch für die Gemeinden verbindlich.

2. *Aus welchen Gründen können nur in einigen Gemeinden mehrere Mietwertkategorien gebildet werden?*

Mietwertkategorien sind ein technisches Hilfsmittel im Bewertungssystem des Kantons Bern und widerspiegeln entgegen der Bezeichnung den Verkaufsmarkt bei einer Bewertung. Die Mietwertkategorien enthalten Ansätze, die für die Berechnung und die Festsetzung des amtlichen Wertes benötigt werden. Die Mietwertkategorie beschreibt also die übergeordnete Lage, in der sich das Grundstück befindet.⁶ In den meisten Fällen gibt es pro Gemeinde nur eine Mietwertkategorie. Nur wenn einer Gemeinde vom Bundesamt für Statistik mehrere Gemeindenummern zugewiesen wurden⁷, können diese Gemeindegebiete in unterschiedliche Mietwertkategorien eingeteilt werden. Besteht innerhalb einer Gemeinde nur eine Mietwertkategorie, welche sich für ein bestimmtes Grundstück als unpassend erweist, kann dies individuell durch die Wohn- und Verkehrslagenote korrigiert werden.

3. *Weshalb werden Gefahrenzonen bei den Bewertungen nicht berücksichtigt?*

Zonenänderungen können ein Grund für eine ausserordentliche Neubewertung sein.⁸ Bei überbauten Grundstücken wirkt sich die Einstufung eines Grundstückes in eine Gefahrenzone ohne Nutzungseinschränkungen aber oft nicht auf die Handänderungspreise aus. Wenn sich unüberbautes Land gemäss Zonenplan in einer Gefahrenzone befindet und die Nutzung als Bauland entsprechend eingeschränkt ist, erfolgt dagegen meist eine Reduktion.

¹ Art. 56 Abs. 4 des Steuergesetzes des Kantons Bern (StG; BSG 661.11)

² Praxiskommentar zum Berner Steuergesetz, Kästli/Bärtschi, N 26 zu Art. 56.

³ Art. 7 Abs. 4 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702)

⁴ Antwort des Regierungsrates zur Motion 145-2023 «Tragbare Bewertungen der amtlichen Werte für den Mittelstand»

⁵ Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) und Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1)

⁶ Allgemeine Neubewertung 2020 (AN20), Häufige Fragen, S. 4., abrufbar unter: https://www.sv.fin.be.ch/content/dam/sv_fin/dokumente/de/an20_faq_extern_de.pdf

⁷ Amtliches Gemeindeverzeichnis der Schweiz, abrufbar unter: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/grundlagen/agvch.html>

⁸ Art. 183 Abs. 1 Bst. f StG

4. *Wie lange muss ein Objekt zum Preis des von der Steuerverwaltung verfügbaren Verkehrswertes erfolglos auf dem Markt angeboten werden, damit eine Reduktion des amtlichen Wertes beantragt werden kann?*

Das Steuergesetz regelt abschliessend, wann ein amtlicher Wert angepasst werden kann: bei einer allgemeinen Neubewertung⁹, wenn ein Grund für eine ausserordentliche Neubewertung vorliegt¹⁰ sowie ausnahmsweise bei Auslassungen und offensichtlichen Unrichtigkeiten rechtskräftiger Bewertungen¹¹. Der erfolglose Versuch, eine Liegenschaft zu einem Preis in der Höhe des amtlichen Werts zu verkaufen, stellt gemäss Steuergesetz keinen Grund für eine Neubewertung oder eine Korrektur der Bewertung dar und kann deshalb im heutigen System nicht zu einer Reduktion des amtlichen Werts führen.

5. *Weshalb wurden in einigen Gemeinden die amtlichen Werte ohne Berücksichtigung der effektiven Ertragswerte verfügt (Gemeinden mit Mietwertfaktoren < 60 Prozent)?*

Der Frage ist nicht genau zu entnehmen, ob die Festsetzung der amtlichen Werte oder der Eigenmietwerte angesprochen wird.

«Effektive» Ertragswerte, also tatsächliche Mieterträge, werden bei der amtlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Das System der amtlichen Bewertung basiert auf einem Protokollmietwert, welcher Ausgangslage sowohl für den amtlichen Wert als auch für den Eigenmietwert bildet. Wird der Protokollmietwert angepasst, verändern sich deshalb beide Werte. Durch den sogenannten Mietwertfaktor wird der individuelle Protokollmietwert an das Mietzinsniveau in der Gemeinde angepasst, zumal die Entwicklung des Mietmarktes nicht im ganzen Kanton einheitlich verläuft. Bei der Allgemeinen Neubewertung 2020 (AN20) wurden die Mietwertfaktoren, welche sich nicht auf die Höhe des amtlichen Werts, sondern nur auf den Eigenmietwert auswirken, so angepasst, dass die AN20 nicht zu unerwünschten, übermässigen Veränderungen beim Eigenmietwert führte.¹²

Verteiler

– Grosser Rat

⁹ Art. 182 StG

¹⁰ Art. 183 StG

¹¹ Art. 181 Abs. 4 StG

¹² Vgl. Tabelle S. 6 der Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften, Ausgabe 2020