

Dekret über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte

vom 22.01.1997 (Stand 01.01.1998)

Der Grosse Rat des Kantons Bern,

gestützt auf Artikel 109 des Gesetzes vom 29. Oktober 1944 über die direkten Staats- und Gemeindesteuern¹⁾ (StG),

auf Antrag des Regierungsrates,

beschliesst:

1 Gegenstand

Art. 1

¹ Dieses Dekret regelt für die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte

- a* die Organisation und das Verfahren,
- b* die Bewertungsgrundsätze und
- c* den Zeitpunkt und die Bemessungsperiode für die allgemeine Neubewertung.

2 Organisation und Verfahren

Art. 2 *Aufsicht*

¹ Der Regierungsrat führt die Oberaufsicht über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte, ernennt die kantonale Schatzungskommission und regelt die Entschädigungen.

² Die Finanzdirektion führt die Aufsicht über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte.

Art. 3 *Kantonale Schatzungskommission*

¹ Die kantonale Schatzungskommission erstellt zuhanden der mit den Schätzungen beauftragten Personen Bewertungsnormen für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke. Diese Normen gelten bis zur nächsten allgemeinen oder teilweisen Neubewertung auch für ausserordentliche Neubewertungen.

¹⁾ Aufgehoben durch Steuergesetz vom 21. 5. 2000; BSG 661.11

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses
97-25

² Der Regierungsrat bestimmt die Vorsitzende oder den Vorsitzenden, deren oder dessen Stellvertreterin oder Stellvertreter, die übrigen Mitglieder sowie die Sekretärin oder den Sekretär.

³ Die Kommission ist beschlussfähig, wenn mindestens 16 Mitglieder anwesend sind. Sie beschliesst mit einfachem Mehr. Die oder der Vorsitzende stimmt mit und gibt bei Stimmgleichheit den Stichentscheid. Die Sekretärin oder der Sekretär stimmt nicht mit. Alle Beschlüsse werden mit einer kurzen Begründung protokolliert.

Art. 4 *Zuständige Stelle der Finanzdirektion **

¹ Die zuständige Stelle der Finanzdirektion *

- a erhebt die Bewertungsgrundlagen, namentlich die allgemeinen Einflussfaktoren im Sinne von Artikel 19,
- b nimmt an den Sitzungen der kantonalen Schatzungskommission mit beratender Stimme teil,
- c ernennt die Schätzerinnen und Schätzer, regelt deren Ausbildung und beauftragt sie mit den Bewertungen,
- d leitet und überwacht die Durchführung der amtlichen Bewertung,
- e eröffnet im Auftrag der Gemeinden die amtlichen Werte und führt das Einspracheverfahren durch.

Art. 5 *Bewertung*

¹ Die amtlichen Werte der einzelnen Grundstücke und Wasserkräfte werden auf Antrag der kantonalen Schätzerinnen und Schätzer oder von Expertinnen und Experten der zuständigen Stelle der Finanzdirektion durch die Gemeinde festgesetzt. *

² Grundstücke sowie die ihnen gleichgestellten Rechte werden bewertet, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind.

³ Wasserkräfte werden bewertet, wenn sie nutzbar gemacht sind oder wenn mit der Erstellung der für die Nutzbarmachung erforderlichen Anlagen begonnen worden ist.

Art. 6 *Verfügung*

¹ Die zuständige Stelle der Finanzdirektion eröffnet im Auftrag der Gemeinde die amtlichen Werte der Eigentümerin oder dem Eigentümer oder der Nutzniesserin oder dem Nutzniesser. *

² Die Parteien können das Bewertungsprotokoll auf der Gemeindeverwaltung einsehen oder von der Gemeinde eine Kopie davon verlangen.

³ Für die Gemeinde und die zuständige Stelle der Finanzdirektion beginnt die Einsprache- bzw. Rechtsmittelfrist mit der Eröffnung an die Eigentümerin oder den Eigentümer oder die Nutzniesserin oder den Nutzniesser *

Art. 7 *Rechtsbeständigkeit*

¹ Eine Anpassung des amtlichen Wertes wird jeweils auf den Beginn einer Veranlagungsperiode (Stichtag) wirksam.

² Der amtliche Wert gilt vorbehältlich einer teilweisen oder ausserordentlichen Neubewertung bis zur nächsten allgemeinen Neubewertung.

³ Haben im Hinblick auf einen Stichtag mehrere Bewertungen stattgefunden, so wird der amtliche Wert aufgrund von Bestand und Zustand am Stichtag und anhand der am Stichtag gültigen Bewertungsvorschriften und Berechnungsansätze festgesetzt. Wurde bereits aufgrund eines nicht mehr zutreffenden Bestandes ein amtlicher Wert eröffnet, so wird dieser mit der Eröffnung des neuen amtlichen Wertes hinfällig.

Art. 8 *Kosten*

¹ Der Kanton und die Gemeinden tragen je zur Hälfte die Kosten für

- a die Bewertung der einzelnen Grundstücke und Wasserkräfte,
- b die Kontrolle der Bewertung,
- c die erforderlichen Plankopien,
- d die Führung des Registers der amtlichen Werte,
- e die Eröffnung der amtlichen Werte und
- f die Datenverarbeitung.

² Die übrigen Kosten werden von dem Gemeinwesen getragen, bei dem sie anfallen.

³ Der Regierungsrat bestimmt

- a die Entschädigung der Schätzerinnen und Schätzer,
- b die Beiträge des Kantons an die Gemeinden und
- c die massgebenden Kosten der Datenverarbeitung.

Art. 9 *Verfahrensrecht*

¹ Das Verfahren richtet sich im übrigen nach dem Gesetz über die direkten Staats- und Gemeindesteuern¹⁾, insbesondere nach den Artikeln 91 bis 100, 107 bis 116, 134 bis 149 und 173 bis 188.

¹⁾ Aufgehoben durch Steuergesetz vom 21. 5. 2000; BSG 661.11

3 Bewertung

Art. 10 *Gemeinsame Bestimmungen a Gegenstand der Bewertung*

¹ Amtlich bewertet werden unter Vorbehalt von Artikel 11 die Grundstücke und Wasserkräfte im Sinne von Artikel 53 des Gesetzes über die direkten Staats- und Gemeindesteuern²⁾.

² Massgebend für die Festsetzung des amtlichen Wertes sind Bestand und Umfang der Grundstücke und Wasserkräfte am Stichtag (Art. 7).

³ Die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Lasten sind zu berücksichtigen, soweit sie für die amtliche Bewertung von Bedeutung sind.

⁴ Bestehen Zweifel an der Richtigkeit des Flächeninhaltes von nicht vermessenen Grundstücken, so ist die Fläche zu schätzen.

⁵ Sind Bauten oder für die Nutzbarmachung von Wasserkraften bestimmte Anlagen noch nicht vollendet, so steht der amtliche Wert am Stichtag zum amtlichen Wert nach Fertigstellung im gleichen Verhältnis wie die aufgelaufenen Anlagekosten zu den mutmasslichen Anlagekosten nach Fertigstellung.

Art. 11 *b Ausnahmen*

¹ Nicht bewertet werden

- a Grundstücke, die keinerlei Nutzbarmachung gestatten und weder einen Ertrag noch einen Verkehrswert aufweisen (Art. 49 Ziff. 2 StG³⁾),
- b öffentliche Strassen, Wege, Plätze, Brücken, Trottoirs, Parkanlagen und Friedhöfe,
- c Grundstücke, Grundstückteile und bauliche Anlagen im Eigentum der Eidgenossenschaft und ihrer Anstalten, sofern das Bundesrecht die Besteuerung ausschliesst, und
- d öffentliche Bauten und Werke auf dem Gebiet der Eigentümergemeinde.

² Wird bei Objekten gemäss Absatz 1 eine amtliche Bewertung erforderlich, ist sie nach Massgabe dieses Dekretes vorzunehmen.

²⁾ Aufgehoben durch Steuergesetz vom 21. 5. 2000; BSG 661.11

³⁾ Aufgehoben durch Steuergesetz vom 21. 5. 2000; BSG 661.11

Art. 12 *c Begriffe*

¹ Für die Begriffe des landwirtschaftlichen Gewerbes und des landwirtschaftlichen Grundstückes sind das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht¹⁾ (BGBB) sowie Artikel 1 des Gesetzes über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995²⁾ (BPG) massgebend. Als landwirtschaftlich gelten ebenfalls Grundstücke, die vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung dienen und deren Verkehrswert im wesentlichen durch diese Nutzung bestimmt wird.

² Als forstwirtschaftlich gelten Grundstücke, die vorwiegend der forstwirtschaftlichen Nutzung dienen und deren Verkehrswert im wesentlichen durch diese Nutzung bestimmt wird.

³ Als nichtlandwirtschaftlich gelten alle übrigen Grundstücke.

Art. 13 *Landwirtschaftliche Grundstücke*

¹ Landwirtschaftliche Gewerbe werden nach Massgabe des BGBB sowie der Verordnung des Bundesrates vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht³⁾ (VBB) mit ihren Anhängen bewertet.

² Landwirtschaftliche Grundstücke, die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, werden bewertet

- a für das Land nach Absatz 1 und
- b für die Gebäude nach den Artikeln 15 ff.

Art. 14 *Forstwirtschaftliche Grundstücke*

¹ Für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke wird der amtliche Wert nach den bisherigen Normen bestimmt, die sich nach dem Dekret vom 13. Februar 1973 betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte⁴⁾ ergeben haben.

Art. 15 *Nichtlandwirtschaftliche Grundstücke*
a Grundsatz

¹ Der amtliche Wert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken richtet sich nach dem Verkehrswert.

² Der amtliche Wert wird aufgrund des Ertrags- und des Realwertes ermittelt, soweit dieses Dekret nicht Ausnahmen vorsieht.

¹⁾ SR 211.412.11

²⁾ BSG 215.124.1

³⁾ SR 211.412.110

⁴⁾ Siehe Anhang 1, Art. 1-1

Art. 16 *b Verkehrswert*

¹ Die Bewertungsnormen (Art. 3) richten sich nach den Preisen, die in der betreffenden Gegend während einer vierjährigen Bemessungsperiode im Grundstückverkehr durchschnittlich bezahlt wurden und weiterhin erzielbar erscheinen. Ertrags- und Realwert werden dabei aufgrund der Marktverhältnisse angemessen berücksichtigt.

² Die unter dem Einfluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielten Preise von einzelnen Grundstücken sind nicht zu berücksichtigen.

Art. 17 *c Ertragswert*

¹ Als Ertragswert gilt der kapitalisierte, in der betreffenden Gegend während einer vierjährigen Bemessungsperiode im Mittel erzielte und weiterhin erzielbare Rohertrag.

² Dabei werden berücksichtigt

- a* das wirtschaftliche Alter, die Lage, der Zustand und die Ausstattung,
- b* die dem Eigenbedarf der Eigentümer oder Nutzniesser dienenden Nutzungen des Grundstücks zum ortsüblichen Marktwert und
- c* ein Kapitalisierungssatz zwischen fünf und zehn Prozent.

³ Unterhalts-, Sachversicherungs- und Verwaltungskosten sowie Schuldzinsen, Abschreibungen und Steuern werden nicht berücksichtigt.

Art. 18 *d Realwert*

¹ Der Realwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen, inklusive Nebenkosten, und dem relativen Landwert.

Art. 19 *e Einflussfaktoren*

¹ Allgemeine Einflussfaktoren für die Bewertung sind

- a* die Kaufpreise,
- b* die Mietzinse,
- c* die Hypothekarzinse,
- d* die Baukosten und
- e* bei Wasserkräften die Preise für elektrische Energie.

² Die zuständige Stelle der Finanzdirektion ermittelt *

- a* die durchschnittlichen Kaufpreise für verkaufte Grundstücke in den einzelnen Gemeinden aufgrund der Handänderungen,
- b* das durchschnittliche Mietzinsniveau aufgrund von eigenen Mietzinsenthebungen und

c den durchschnittlichen Hypothekarzins nach dem Zinssatz der Berner Kantonalbank für variable erste Hypotheken.

³ Die durchschnittlichen Baukosten bestimmen sich nach dem Berner Index der Wohnbaukosten des Amtes für Statistik der Stadt Bern.

⁴ Der durchschnittliche Preis für elektrische Energie bestimmt sich nach dem Produzenten- und Importpreisindex für Elektrizität des Bundesamtes für Statistik.

Art. 20 *f Wohn- und Geschäftshäuser*

¹ Bei Wohn- und Geschäftshäusern sowie bei Gastwirtschafts- und Beherbergungsbetrieben ist für die amtliche Bewertung vom Ertragswert auszugehen.

² Der Realwert wird nicht besonders ermittelt. Ihm wird mit einem Zuschlag oder Abzug Rechnung getragen.

Art. 21 *g Übrige überbaute Grundstücke*

¹ Bei allen anderen überbauten nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken wie industriellen Grundstücken, öffentlichen Bauten, Transportanlagen, Wasserversorgungs- und -entsorgungsanlagen, hergerichteten Plätzen und dergleichen ist für die Berechnung des amtlichen Wertes vom Realwert auszugehen.

² Der Ertragswert wird nicht gesondert ermittelt. Ihm wird mit einem Zuschlag oder Abzug Rechnung getragen.

Art. 22 *h Landwirtschaftliche Grundstücksteile*

¹ Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken sind die land- oder forstwirtschaftlich genutzten Teile, deren Verkehrswert im wesentlichen durch diese Nutzungsarten bestimmt ist, nach Artikel 13 und 14 zu bewerten.

Art. 23 *i Ungenügender Ertrag*

¹ Steht der Ertrag überbauter Grundstücke oder Grundstücksteile nach den Artikeln 20 und 21 in einem offensichtlichen Missverhältnis zum Verkehrswert des Bodens (Landwert), ist der amtliche Wert für Bauland (Art. 24 ff.) massgebend.

² Für kulturhistorisch bedeutsame Objekte kann der amtliche Wert bis auf 40 Prozent des Verkehrswertes des Bodens herabgesetzt werden.

Art. 24 *Land in der Bauzone* *a Grundsatz*

¹ Als Bauzonen im Sinne dieses Dekrets gelten die rechtskräftigen Bauzonen im Sinne der Baugesetzgebung.

Art. 25 *b Bewertung*

¹ Für unüberbautes Land in der Bauzone ist der Verkehrswert unter Berücksichtigung des Erschliessungsgrades festzusetzen.

² Der Ertragswert wird nicht gesondert ermittelt. Ihm wird Rechnung getragen, indem der amtliche Wert festgesetzt wird

- a* für Land in einer Zone für öffentliche Nutzungen auf 10 Prozent des Verkehrswertes und
- b* für Land in den übrigen Bauzonen auf 65 Prozent des Verkehrswertes.

Art. 26 *c Bauverbotsgebiete*

¹ Bei Grundstücken oder Grundstückteilen, die gestützt auf öffentlichrechtliche Vorschriften (Baugesetz, Baureglemente, Zonenpläne, Überbauungsordnungen und -vorschriften) rechtskräftig mit Bauverboten belegt sind, gilt als amtlicher Wert der landwirtschaftliche Ertragswert.

² Davon ausgenommen sind Grundstücke und Grundstücksteile, die als zusätzlicher Umschwung nichtlandwirtschaftlicher Bauten genutzt werden. Sie werden nach Artikel 25 bewertet.

³ Bauverbotsdienstbarkeiten, die gestützt auf Artikel 27 Absatz 2 des Dekretes vom 13. Februar 1973 betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte¹⁾ begründet oder verlängert worden sind, sind nicht mehr zu berücksichtigen, selbst wenn sie für eine längere Dauer im Grundbuch eingetragen sind.

Art. 27 *d Besondere Fälle*

¹ Land in der Bauzone ist zum Ertragswert zu bewerten,

- a* wenn es im Eigentum einer öffentlichrechtlichen Körperschaft steht,
- b* wenn es eigentumsrechtlich zu einem tatsächlich betriebenen landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 12 Abs. 1) gehört oder
- c* wenn es eigentumsrechtlich zu einem Landwirtschafts- oder Gärtnereibetrieb gehört, der eine wirtschaftliche Einheit von Land und Gebäuden bildet und dessen Ertrag namhaft zum Einkommen des Eigentümers oder seines Pächters beiträgt, auch wenn der Betrieb nicht als landwirtschaftliches Gewerbe gilt.

² Land in der Bauzone, das eigentumsrechtlich zu einem nichtlandwirtschaftlichen Gewerbebetrieb gehört und für diesen notwendig ist, wird zum Ertragswert entsprechend der gewerblichen Nutzung bewertet.

¹⁾ Siehe GS 1973/77

Art. 28 *Land ausserhalb der Bauzone*

¹ Nichtüberbautes Land ausserhalb der Bauzonen ist grundsätzlich nach dem Ertragswert zu bewerten.

² Nach dem Verkehrswert ist hingegen nichtüberbautes Land zu bewerten, das als zusätzlicher Umschwung nichtlandwirtschaftlicher Bauten genutzt wird oder dessen Verkehrswert sich nicht nach der landwirtschaftlichen Nutzung richtet.

Art. 29 *Baurecht
a Last*

¹ Als amtlicher Wert des mit einem Baurecht belasteten Grundstückes gilt

- a bei wiederkehrendem Entgelt der Ertragswert. Dieser berechnet sich in der Regel nach dem vereinbarten Baurechtszins, kapitalisiert zum Satz für variable erste Hypotheken der Berner Kantonalbank im Durchschnitt der Bemessungsperiode;
- b bei einem unentgeltlich oder gegen Einmalleistung eingeräumten Baurecht der Verkehrswert unter Berücksichtigung des Baurechts. Liegt das belastete Grundstück ausserhalb der Bauzone, muss der amtliche Wert mindestens dem landwirtschaftlichen Ertragswert entsprechen.

Art. 30 *b Recht*

¹ Der amtliche Wert von Baurechten wird unter Berücksichtigung des Baurechtsvertrages festgesetzt. Die Artikel 13 ff. sind sinngemäss anwendbar.

Art. 31 *Wasserkräfte*

¹ Wasserkräfte werden nach dem Verkehrswert bewertet, unter Berücksichtigung von Grösse, Beständigkeit und des aus ihnen gezogenen wirtschaftlichen Nutzens.

² Der Erzeugung von Wasserkraft unmittelbar dienende Anlagen, einschliesslich des dazugehörenden Bodens, sind im amtlichen Wert der Wasserkraft enthalten.

³ Nicht unmittelbar der Erzeugung von Wasserkraft dienende Anlagen, einschliesslich des dazugehörenden Bodens, sind gesondert zu bewerten.

4 Allgemeine Neubewertung**Art. 32**

¹ Per Stichtag 1. Januar 1999 wird eine allgemeine Neubewertung der Grundstücke und Wasserkräfte durchgeführt.

² Die Neubewertung erfolgt für die nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke aufgrund der Bemessungsperiode 1. Januar 1993 bis 31. Dezember 1996.

³ Sinken die Verkehrswerte im Kalenderjahr 1997 im kantonalen Durchschnitt um mehr als zwei Prozent, beschliesst der Regierungsrat analog zu den tieferen Verkehrswerten eine Reduktion der amtlichen Werte von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken.

5 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 33 *Aufhebung von Erlassen*

¹ Es werden aufgehoben:

- a das Dekret vom 19. November 1986 betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte,
- b das Dekret vom 13. Februar 1973 betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte mit Ausnahme von Artikel 16 und Artikel 14 Absatz 1 für die Bewertung von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sowie
- c der Grossratsbeschluss vom 4. November 1975 betreffend die authentische Auslegung von Artikel 27 Absatz 2 des Dekretes vom 13. Februar 1973 betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte.

² Das Dekret vom 19. November 1986 findet letztmals Anwendung für ausserordentliche Neubewertungen per 1. Januar 1997.

Art. 34 *Inkrafttreten*

¹ Dieses Dekret tritt am 1. April 1997 in Kraft.

² Die nach diesem Dekret bestimmten amtlichen Werte gelten ab 1. Januar 1999 beziehungsweise vom Stichtag an, auf den hin eine ausserordentliche Neubewertung vorgenommen wird.

A1 Anhang 1: Hinweis auf beschränkt weitergeltendes Recht:

Art. A1-1 *Dekret vom 13. Februar 1973 betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte: Art. 16*

¹ Als amtlicher Wert von Waldungen gilt der zu 4¼ Prozent kapitalisierte nachhaltige Ertrag.

² Als Ertrag im Sinne von Absatz 1 gilt der auf Grund des nachhaltigen Ertrages und unter Berücksichtigung von bestehenden Wortschaftsplänen ermittelte Rohertrag, vermindert um den Betriebsaufwand. Die Bestimmungen des Artikels 14¹⁾ sind sinngemäss anwendbar.

Bern, 22. Januar. 1997

Im Namen des Grossen Rates
Der Präsident: Kaufmann
Der Staatsschreiber: Nuspliger

¹⁾ Artikel 14 Absatz 1 legte dem Ertragswert den Durchschnitt der Jahre 1963 bis 1972 zu Grunde (zehnjährige Bemessungsperiode).

Änderungstabelle - nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	BAG-Fundstelle
22.01.1997	01.04.1997	Erlass	Erstfassung	97-25
29.10.1997	01.01.1998	Art. 4	Titel geändert	97-98
29.10.1997	01.01.1998	Art. 4 Abs. 1	geändert	97-98
29.10.1997	01.01.1998	Art. 5 Abs. 1	geändert	97-98
29.10.1997	01.01.1998	Art. 6 Abs. 1	geändert	97-98
29.10.1997	01.01.1998	Art. 6 Abs. 3	geändert	97-98
29.10.1997	01.01.1998	Art. 19 Abs. 2	geändert	97-98

Änderungstabelle - nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	BAG-Fundstelle
Erlass	22.01.1997	01.04.1997	Erstfassung	97-25
Art. 4	29.10.1997	01.01.1998	Titel geändert	97-98
Art. 4 Abs. 1	29.10.1997	01.01.1998	geändert	97-98
Art. 5 Abs. 1	29.10.1997	01.01.1998	geändert	97-98
Art. 6 Abs. 1	29.10.1997	01.01.1998	geändert	97-98
Art. 6 Abs. 3	29.10.1997	01.01.1998	geändert	97-98
Art. 19 Abs. 2	29.10.1997	01.01.1998	geändert	97-98