



**Amtliche Bewertung**

# Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften



Der amtliche Wert	3
<b>Grundlage für Vermögens- und Liegenschaftssteuern</b>	3
<b>Die Höhe des amtlichen Wertes</b>	3
<b>Alterung und amtlicher Wert</b>	3
Der Eigenmietwert	5
<b>Ertrag aus selbst benutzten Grundstücken</b>	5
<b>Zwei verschiedene Eigenmietwerte für Bund und Kanton</b>	5
<b>Die Höhe des Eigenmietwertes</b>	5
<b>Wie wird der Eigenmietwert in der Praxis festgesetzt?</b>	5
Berechnungsschema Eigenmietwert	6
Nichtlandwirtschaftliche Bewertungen	7
<b>Verkehrswert, Ertragswert und Realwert</b>	7
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	7
Bewertung ausgehend vom Ertragswert	7
<b>Industrielienschaften und Grundstücke mit öffentlichen Bauten</b>	8
<b>Land in der Bauzone</b>	8
Bewertung ausgehend vom Realwert	8
Bewertung ausgehend vom Verkehrswert	8
Landwirtschaftliche Bewertungen	9
<b>Landwirtschaftlicher Ertragswert</b>	9
<b>Abgrenzung landwirtschaftliche zu nichtlandwirtschaftlicher Bewertung</b>	9
<b>Land in der Bauzone</b>	9
Nachbesteuerung	9
Sachliche Bemessung der Nachbesteuerung	10
Landwirtschaftlicher Ertragswert – Amtlicher Wert	10
<b>Eigenmietwert bei landwirtschaftlichem Gewerbe</b>	11
Berechnungsschema Eigenmietwert Landwirtschaft	11
Wie prüfe ich meinen amtlichen Wert?	12
<b>Überblick</b>	12
<b>Aufnahmeprotokoll</b>	12
Aufnahmeprotokoll: Raumaufnahme	14
<b>Übertrag vom Aufnahmeprotokoll ins Objektprotokoll «E»</b>	15
<b>Das Objektprotokoll «E»</b>	16
Berechnungsschema Objektprotokoll E	17
Objektprotokoll «E»: Benotung	18
Objektprotokoll «E»: Wirtschaftliches Alter	19
Objektprotokoll «E»: Eigenmietwert/Ausscheidung EMW	20
Weitere Informationen und Adressen	21

# Der amtliche Wert

## Grundlage für Vermögens- und Liegenschaftssteuern

Der amtliche Wert ist der Vermögenssteuerwert eines Grundstückes. Die Gemeinden verwenden den amtlichen Wert im Weiteren zur Berechnung der Liegenschaftsteuer – einige Gemeinden auch zur Berechnung der Schwellentellen. Massgebend für die amtliche Bewertung sind die Vorschriften des kantonalen Steuergesetzes (StG) und die nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen der kantonalen Schatzungskommission. Ergänzend dazu werden bei der amtlichen Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) mit seinen Ausführungsbestimmungen und Anhängen sowie das kantonale Gesetz über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht (BPG) angewendet.

Der amtliche Wert gilt bis zu einer nächsten allgemeinen oder ausserordentlichen Neubewertung. Änderungen im Bestand, Zustand oder in der Nutzung von Grundstücken und Gebäuden lösen eine ausserordentliche Neubewertung dieses Grundstückes aus. Demgegenüber werden bei einer allgemeinen Neubewertung (AN) alle Grundstücke im ganzen Kanton neu bewertet. Eine allgemeine Neubewertung wird durch den Grosse Rat angeordnet, wenn sich seit der letzten allgemeinen Neubewertung die Verkehrs- oder Ertragswerte im Grossteil des Kantons erheblich verändert haben. Das kantonale Steuergesetz regelt die Einzelheiten in Art. 181 bis 184.

Der amtliche Wert wird in der Regel aufgrund eines Augenscheins und einer Beurteilung durch einen kantonalen Schätzer oder eine kantonale Schätzerin festgesetzt. Dabei wird den besonderen Verhältnissen jedes einzelnen Grundstückes Rechnung getragen. Die vom Schätzer oder von der Schätzerin zu einem Grundstück festgehaltenen Daten finden sich im Grundstückprotokoll («Bewertungsdossier») wieder. Eigentümer, Eigentümerin, Nutzniesser oder Nutzniesserin können das Grundstückprotokoll auf der Verwaltung der Standortgemeinde des Grundstückes einsehen.

Die vorliegenden Erläuterungen dienen der Veranschaulichung des Bewertungsvorgangs. Sie enthalten Ausführungen zu den hauptsächlichsten Grundstücksarten: Wohn- und Geschäftshäuser, Industrieliegenschaften und Grundstücke mit öffentlichen Bauten, Land in der Bauzone sowie Hinweise auf landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke. Auskünfte zur amtlichen Bewertung von weniger verbreiteten Grundstücksarten wie Gastgewerbe, Tankstellen, Transportanlagen, baurechtsbelastete Grundstücke, Baurechte und andere Dienstbarkeiten, Wasserkräfte usw. erhalten Sie entweder bei Ihrer Gemeindeverwaltung oder bei der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung Amtliche Bewertung.

## Die Höhe des amtlichen Wertes

Das Vermögen in Form von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken soll gemäss Art. 14 Abs. 1 des Steuerharmonisierungsgesetzes (StHG) für die Vermögenssteuer zum Verkehrswert bewertet werden, wobei jedoch der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann. Art. 56 Abs. 1 Bst. d des Steuergesetzes des Kantons Bern (StG) gibt als Leitlinie vor: Die amtlichen

Werte sind aufgrund des Verkehrswertes unter Berücksichtigung der Förderung der Vorsorge und der Eigentumbildung massvoll festzulegen. Daraus folgt, dass die amtlichen Werte möglichst ausnahmslos unter 100 % des Verkehrswertes liegen sollen.

Das Steuerharmonisierungsgesetz lässt einen erheblichen Spielraum offen, der die Berücksichtigung eigentumspolitischer Aspekte nicht ausschliesst und im Ergebnis dazu führen kann, dass die amtlichen Werte allgemein unter den durchschnittlichen Verkehrswerten liegen. Allerdings hat das Bundesgericht in zwei begleitenden Urteilen vom 20. März 1998 (BGE 124 I 145 E. 6c und BGE 124 I 167 E. 2h) festgehalten, dass Zielwerte deutlich unter dem Verkehrswert nicht zulässig seien, weil daraus eine zu starke Begünstigung von Personen mit Grundeigentum im Vergleich zu Personen mit beweglichem Vermögen resultiere.

Die mathematische genaue Bestimmung der Höhe des amtlichen Wertes und damit eine exakte Gleichbehandlung aller steuerpflichtigen Personen ist aus praktischen Gründen – auch nach Ansicht des Bundesgerichtes – nicht möglich (BGE 124 I 193, E. 3e S. 197 unter Hinweis auf BGE 112 I a 240 E. 4b S. 244). Vielmehr ist sicherzustellen, dass sich die Bewertungen in der gewünschten Bandbreite befinden. Diese Bandbreite wird durch die Festlegung eines sogenannten Ziel-Medianwertes der amtlichen Werte in den kantonalen Schatzungsnormen bestimmt. Dabei wird das anzupeilende Verhältnis des amtlichen Werts zum Verkehrswert in Prozenten festgehalten.

Der Grosse Rat hat in der Frühlingssession 2020 einen Ziel-Medianwert von 70 % für die Allgemeine Neubewertung 2020 beschlossen. Das bedeutet nun nicht, dass ein durchsetzbarer Rechtsanspruch auf einen amtlichen Wert von genau 70 % des Verkehrswertes besteht. Vielmehr sollen möglichst viele amtlichen Werte um die 70 % des Verkehrswertes betragen, wobei je die Hälfte der Fälle unter bzw. über 70 % zu liegen kommen. Vor diesem Hintergrund würde sich auch dann keine Herabsetzung im Einzelfall rechtfertigen, wenn ein gemäss Gesetz und Bewertungsnormen festgesetzter amtlicher Wert beispielsweise auf 95 % eines angeblichen Verkehrswertes geschätzt wäre. Massgebend ist einzig, dass sich die amtlichen Werte in der gewünschten Bandbreite der durchschnittlichen Verkehrswerte vergleichbarer Objekte bzw. Grundstücke in der gleichen Gegend bewegen und bei der Festsetzung des amtlichen Wertes die Bewertungsnormen korrekt angewendet wurden.

## Alterung und amtlicher Wert

Bauten werden mit der Zeit älter und unterliegen einer Altersentwertung. Im System der amtlichen Bewertung wird diesem Umstand durch die «Rückindexierung» aller Berechnungsansätze auf die Bemessungsperiode Rechnung getragen: Alle Berechnungsansätze (wie zum Beispiel Mietwertansätze, aber auch Realwertzuschläge und Kapitalisierungssätze) als Ausgangsbasis für die amtliche Bewertung von Grundstücken im Kanton Bern stammen aus der jeweiligen Bemessungsperiode.

Wirtschaftliche Alter haben grundsätzlich als Bezugsjahr das Jahr der jeweiligen Allgemeinen Neubewertung.

- Für die Periode 1999–2019 gilt einheitlich das Jahr 1998 (Stichtag der Allgemeinen Neubewertung 1999 mit Bemessungsperiode 1993–1996). Bauten, welche nach 1998 erstellt worden sind, haben als Bezugsjahr das Jahr ihrer Erstellung.
- Für die Periode ab 2020 gilt einheitlich das Jahr 2020 (Stichtag der Allgemeinen Neubewertung 2020 mit Bemessungsperiode 2013–2016). Bauten, die nach 2020 erstellt worden sind, haben das Bezugsjahr ihrer Erstellung.

Das führt dazu, dass identische Neubauten an identischer Lage identische amtliche Werte aufweisen, selbst wenn sie beispielsweise im einen Fall im Jahr 1998 und im anderen Fall im Jahr 2006 (bei teureren Grundstücks- und Baukosten) erstellt worden sind. Erst im Zuge der allgemeinen Neubewertung 2020 wird dem unterschiedlichen Alter beim amtlichen Wert erneut detailliert Rechnung getragen, indem der jüngere Bau zu Recht ein tieferes wirtschaftliches Alter (und damit einen leicht höheren amtlichen Wert) aufweisen wird als der ältere Bau.

Auf der einen Seite werden Bauten somit laufend älter und dadurch weniger wert. Auf der anderen Seite unterliegen Immobilien in aller Regel längerfristig einer Teuerung, insbesondere, was den Landwert anbelangt. Zwischen zwei allgemeinen Neubewertungen werden diese beiden gegenläufigen Aspekte durch die geschilderte «Rückindexierung» der amtlichen Bewertung auf eine Bemessungsperiode bewusst ausgeblendet, da sie sich gegenseitig aufheben. Somit spielen weder die Preisentwicklung noch die Altersentwertung zwischen zwei allgemeinen Neubewertungen im Einzelfall bei der Festsetzung des amtlichen Wertes eine Rolle. Vielmehr wird durch dieses System sichergestellt, dass alle Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen steuerlich gleichbehandelt werden.

# Der Eigenmietwert

## Ertrag aus selbst benutzten Grundstücken

Sowohl das Steuerharmonisierungsgesetz (StHG), das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), als auch das Bernische Steuergesetz (StG) schreiben vor, dass Erträge (Einkommen) unter anderem aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern sind, also auch der Vermögensertrag aus selbst benutzten Grundstücken (Eigenmietwert).

Bei Eigengebrauch eines Grundstückes oder Grundstückteils bezieht der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin eine Naturalleistung aus seinem oder ihrem Grundstück, die er oder sie als Einkommen zu versteuern hat. Die Naturalleistung entspricht dem Betrag, den der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin bei Fremdvermietung erwirtschaften würde, bzw. den ein Mieter oder eine Mieterin als Miete bezahlen müsste.

## Zwei verschiedene Eigenmietwerte für Bund und Kanton

Die Eigenmietwerte sind **zum** (ortsüblichen) **Marktwert** anzurechnen, allerdings bestehen Unterschiede in der Gesetzgebung von Bund und Kanton:

Das Bernische Steuergesetz erlaubt, Mietwerte bei Eigengebrauch (Eigenmietwerte) – ausgehend vom ortsüblichen Marktwert – unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumsbildung und Selbstvorsorge **massvoll** festzulegen (Art. 25 Abs. 2 StG), während für den Bund die Forderung nach Besteuerung **zum Marktwert** gilt. Diese unterschiedlichen gesetzlichen Forderungen führen dazu, dass zwei verschiedene Eigenmietwerte festgesetzt werden: Ein etwas höherer für die direkte Bundessteuer und ein etwas tieferer für die Kantons- und Gemeindesteuern.

## Die Höhe des Eigenmietwertes

Wie viel Mietzins bei Fremdvermietung für ein Grundstück verlangt werden kann bzw. vom Mieter oder von der Mieterin bezahlt werden muss, ist eine Frage von Angebot und Nachfrage. Mangels effektiver Mietzinse muss beim Eigenmietwert allen Berechnungen statistisches Vergleichsmaterial zugrunde gelegt werden.

**Laut** Rechtsprechung des **Bundesgerichts** muss aus Verfassungsgründen der **Eigenmietwert** bei der **Kantons- und Gemeindesteuer** im Kanton Bern **mindestens 60% der Marktmiete** – bzw. bei der **direkten Bundessteuer mindestens 70% der Marktmiete** – betragen (vgl. dazu BGE vom 11.12.96, publ. in StE 1997 A 21.11 Nr. 41 und BGE vom 13.2.97, Nr. 2A.254/1996 besprochen in NZZ vom 2./3.5.98, S.57).

Für die **Kantons- und Gemeindesteuern** liegt die **Zielgrösse** der **Eigenmietwerte** seit 1991 unverändert bei **mindestens 60% der Marktmieten**.

Bei der **direkten Bundessteuer** wird der Eigenmietwert **grundsätzlich nach dem Marktwert** festgelegt. Eine so genannt «massvolle» Eigenmietwertbesteuerung, wie sie der Kanton Bern für seine Kantons- und Gemeindesteuern vorgibt, hat nach Ansicht des Bundesgerichts bei der direkten Bundessteuer

keinen Raum. Das Bundesgericht hat es aber als zulässig bezeichnet, die Eigenmietwerte für die Bundessteuer trotzdem wie bisher auf **mindestens 70% des theoretisch erzielbaren Ertrages** (Mietzins) festzulegen.

Eine Herabsetzung des Bundessteuer-Eigenmietwertes ist nur dann am Platz, wenn der Marktmietwert des betreffenden Grundstücks oder Grundstückteils in den massgebenden Bemessungsjahren erwiesenermassen unter diesem Eigenmietwert gelegen hat (RE vom 11.8.98, VGE vom 18.2.99 i.S.P.; publiziert in Neue Steuerpraxis 1999, S. 7).

## Wie wird der Eigenmietwert in der Praxis festgesetzt?

Grundsätzlich wird der Eigenmietwert für jedes Grundstück individuell festgesetzt. Dies geschieht im Rahmen der amtlichen Bewertung der Grundstücke nach den Normen der kantonalen Schatzungskommission, wobei als erster Schritt der so genannte **Protokollmietwert** (Basismietwert) berechnet wird. Der Protokollmietwert berücksichtigt die individuellen Gegebenheiten jedes Grundstücks bezüglich Quantität (Raumaufnahme), Qualität (Benotung), Lage (Wohnlage, Verkehrslage, Mietwertkategorie) und Alterung (Wirtschaftliches Alter). Er bildet einerseits die Grundlage zur Berechnung des amtlichen Wertes als Basis zur Besteuerung des in Grundstücken angelegten Vermögens. Andererseits ist er Ausgangspunkt zur Festsetzung des Eigenmietwertes, welcher Bestandteil der Einkommensbesteuerung ist.

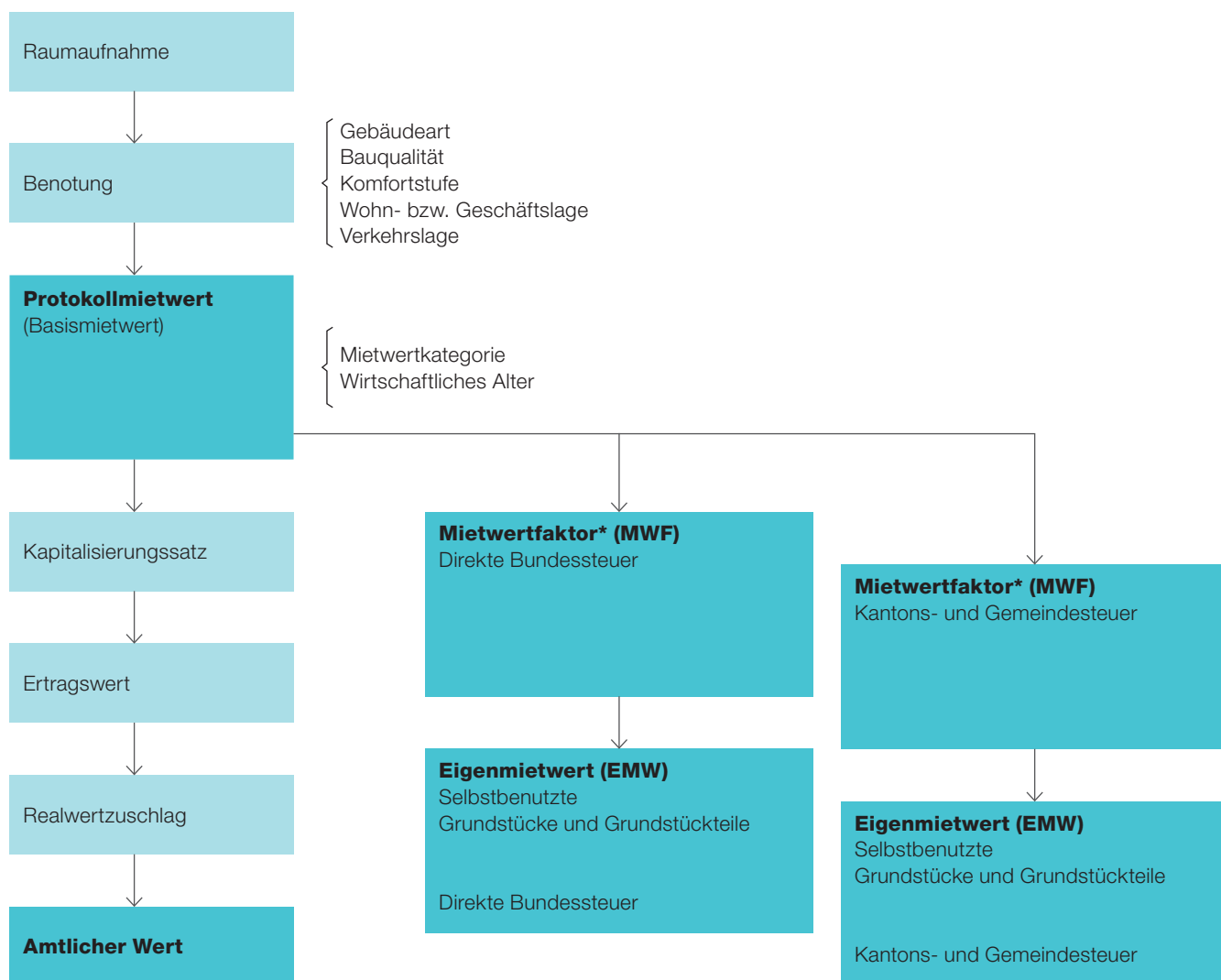
Der Protokollmietwert orientiert sich an den erzielbaren Einnahmen (Ertrag) eines Grundstückes im Zeitraum früherer Bemessungsperioden für die Festsetzung des amtlichen Wertes. Die Protokollmietwerte haben sich im Verlauf der Jahre natürlich immer mehr von der Wirklichkeit entfernt. Um nun den gesetzlich vorgeschriebenen Aktualitätsbezug des Eigenmietwertes trotzdem sicherzustellen, hat die kantonale Steuerverwaltung bereits Anfang der neunziger Jahre den so genannten **Mietwertfaktor** eingeführt. Der Mietwertfaktor wird anhand statistischer Vergleichszahlen aus der Mietzinsstatistik der Steuerverwaltung durch diese pro Gemeinde oder Gemeindeteil festgelegt. Die Statistik basiert auf tatsächlich und aktuell erzielten Mietzinsen. Durch den Mietwertfaktor wird der individuelle Protokollmietwert so an das Mietzinsniveau der Gemeinde in der betreffenden Periode angepasst.

Der mit dem entsprechenden Mietwertfaktor multiplizierte Protokollmietwert (Basismietwert) ergibt den für die Einkommenssteuer massgeblichen Eigenmietwert. Anders als der amtliche Wert, welcher dem Mechanismus der AN folgt, kann der Eigenmietwert als reiner Gesetzesvollzug theoretisch jedes Jahr neu festgelegt werden.

Zur Berechnung des Eigenmietwertes für die Kantons- und Gemeindesteuern gelangt ein tieferer Mietwertfaktor zur Anwendung, als dies bei der Berechnung des Eigenmietwertes für die direkte Bundessteuer der Fall ist. Das hat zur Folge: **Der Kantonssteuer-Eigenmietwert liegt 14,5% tiefer als der Bundessteuer-Eigenmietwert**. Damit wird der in Art. 25 Abs. 4 StG geforderten «massvollen» Besteuerung der Eigenmietwerte genügend Rechnung getragen.

## Berechnungsschema Eigenmietwert

Der Eigenmietwert ist **nicht** ein Prozentteil des amtlichen Wertes!



\* Mit Mietwertfaktoren, welche von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich hoch sein können, wird der regionalen Marktsituation differenziert Rechnung getragen.

# Nichtlandwirtschaftliche Bewertungen

## Verkehrswert, Ertragswert und Realwert

Der amtliche Wert von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken wird aufgrund des Verkehrswertes unter Berücksichtigung von Ertrags- und Realwert ermittelt.

Unter **Verkehrswert** wird der auf dem Markt unter normalen Verhältnissen erzielbare Verkaufspreis verstanden. Der **Ertragswert** entspricht dem kapitalisierten, auf dem Markt erzielbaren Ertrag. Die Summe aus Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen, inklusive Baunebenkosten, und dem relativen Landwert, wird **Realwert** genannt.

Der Immobilienmarkt – also die tatsächlich realisierten durchschnittlichen Kauf- bzw. Verkaufspreise – in der massgebenden Bemessungsperiode bildet die statistische Grundlage für die Bemessung der Bewertungsnormen. Dabei wird berücksichtigt, ob sich die durchschnittlichen Verkehrswerte der verschiedenen Objektarten mehr nach dem Ertragswert oder mehr nach dem Realwert richten. Diesen Markteinflüssen wird mit den jeweiligen nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen der kantonalen Schatzungskommission bei der Festsetzung der aktuellen amtlichen Werte Rechnung getragen.

Die bei der Bewertung angewandten Normen richten sich nach den tatsächlich erzielten Verkaufspreisen und Mietzinsen sowie den üblichen Kosten im Bauwesen in der Bemessungsperiode. Damit leiten sich die geschätzten Ertrags- und Realwerte – und damit die amtlichen Werte – aus den Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt in dieser Bemessungsperiode ab.

Somit gilt ab 1.1.1999 bis 31.12.2019 die Bemessungsperiode von 1993–1996 (Allgemeine Neubewertung 1999) und ab dem Jahr 2020 die Bemessungsperiode von 2013–2016 (Allgemeine Neubewertung 2020).

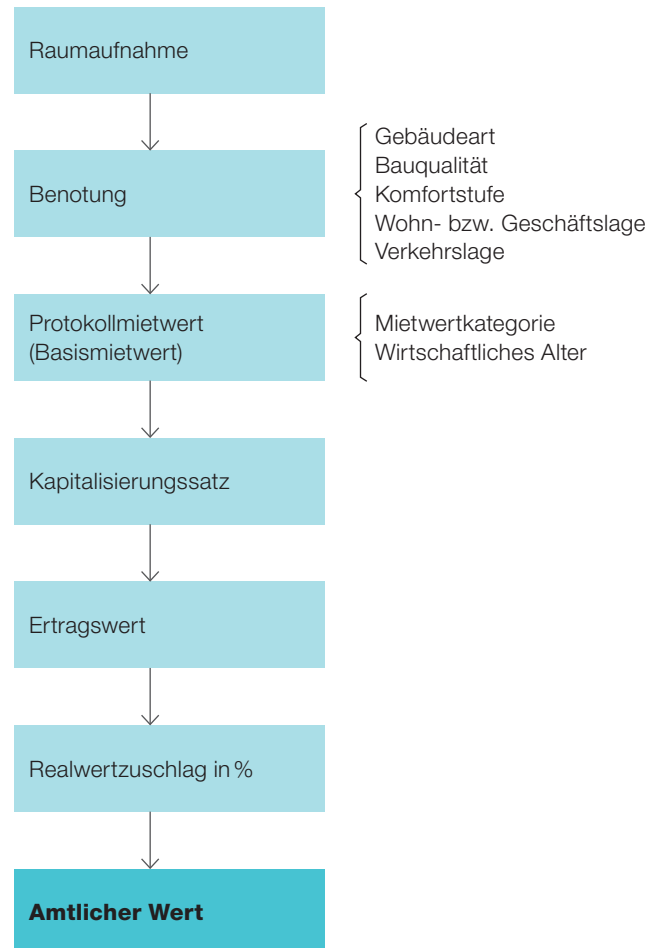
## Wohn- und Geschäftshäuser

Zu Beginn jeder Bewertung erstellt der Schätzer oder die Schätzerin ein **Aufnahmeprotokoll** vor Ort. Ihm können die Beschreibung des Gebäudes sowie die ungefähre Grösse der Räume entnommen werden. Sie werden ausgedrückt in Raumeinheiten (RE) für Wohnteile oder in m<sup>2</sup> für Garagen, Einstell- und Abstellplätze, Parkplätze, Nebengebäude, Büro, Laden, Gewerbe usw.

Das **Objektprotokoll** zeigt die Beurteilung des Gebäudes, wie sie der Schätzer oder die Schätzerin festgehalten haben. Dabei gelangt eine **Benotung** zur Anwendung für die **Gebäudeart** (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Stockwerkeigentumswohnung, Wohn- und Geschäftshaus usw.), für die **Bauqualität**, die **Komfortstufe**, die **Wohn- bzw. Geschäftslage** und die **Verkehrslage**. Die schlechteste Note ist 1, die beste Note ist 9. Das Objektprotokoll zeigt ausserdem das geschätzte **wirtschaftliche Alter** des Gebäudes.

Ausgehend von Raumaufnahme, Benotung, wirtschaftlichem Alter und der Berücksichtigung der Mietwertkategorie einer Gemeinde lässt sich der **Protokollmietwert** (Basismietwert) eines

## Bewertung ausgehend vom Ertragswert zum Beispiel bei Wohn- und Geschäftshäusern



Gebäudes aus den [Tabellen der Bewertungsnormen](#) ablesen. Diese wiederum sind das Ergebnis umfangreicher Erhebungen tatsächlich bezahlter Mietzinsen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in früheren Bemessungsperioden.

Die **Mietwertkategorie** drückt das Mietzinsniveau einer Gemeinde im Vergleich zu den übrigen Gemeinden des Kantons aus (Makrolage). Den unterschiedlichen Verhältnissen bezüglich Mietzinsniveau innerhalb einer Gemeinde werden durch die bereits erwähnten Lagenoten (Wohn- bzw. Geschäfts- und Verkehrslage) Rechnung getragen (Mikrolage).

Mit einem in den Bewertungsnormen fest vorgegebenen **Kapitalisierungssatz** wird der Protokollmietwert (Basismietwert) zum **Ertragswert** kapitalisiert.

Nebst dem Ertragswert beeinflusst der **Realwert** den Verkehrswert und damit auch den amtlichen Wert. Er wird durch den sogenannten **Realwertzuschlag** berücksichtigt, der den [Tabellen der Bewertungsnormen](#) entnommen wird. Diese Tabellen sind

das Ergebnis umfangreicher Auswertungen von Preisen von tatsächlichen Liegenschaftsverkäufen in der Bemessungsperiode.

Die Höhe des Realwertzuschlages ist hauptsächlich abhängig von der Gebäudeart: Der Verkehrswert von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentumswohnungen orientiert sich erfahrungsgemäss auf dem Markt hauptsächlich am Realwert, was einen hohen Realwertzuschlag zum geschätzten Ertragswert rechtfertigt. Im Gegensatz dazu bestimmt bei Mehrfamilien- und Geschäftshäusern derzeit auf dem Markt hauptsächlich der Ertrag den Verkehrswert, so dass der Realwertzuschlag entsprechend gering ausfällt.

Der um den Realwertzuschlag erhöhte Ertragswert ergibt den **amtlichen Wert** von Wohn- und Geschäftshäusern.

### Industrielliegenschaften und Grundstücke mit öffentlichen Bauten

Im Gegensatz zu Wohn- und Geschäftshäusern wird bei diesen Grundstücken beim Augenschein vor Ort kein Aufnahmeprotokoll erstellt. Ausgangspunkt für die Bewertung sind in der Regel die geschätzten **Baukosten**. Unter Berücksichtigung der **Altersentwertung** und des **relativen Landwertes** wird der **Realwert** des Grundstückes berechnet. Der Einfluss des **Ertragswerts** wird durch den so genannten **Ertragswertabzug**

berücksichtigt, der sich aufgrund der Benotung durch den Schätzer oder die Schätzerin rechnerisch ergibt.

Der um den Ertragswertabzug reduzierte Realwert ergibt den **amtlichen Wert** von Industrieliegenschaften und Grundstücken mit öffentlichen Bauten.

### Land in der Bauzone

Mit dem Begriff **Land in der Bauzone** sind ausschliesslich bebaubare aber unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile gemeint. Ausgangspunkt für die Bewertung ist der so genannte **Landrichtwert**, der in den [Tabellen der Bewertungsnormen](#) für jede Gemeinde aufgeführt ist. Die erhobenen tatsächlichen Kaufpreise in der Bemessungsperiode bilden die Grundlage für diese Tabellen.

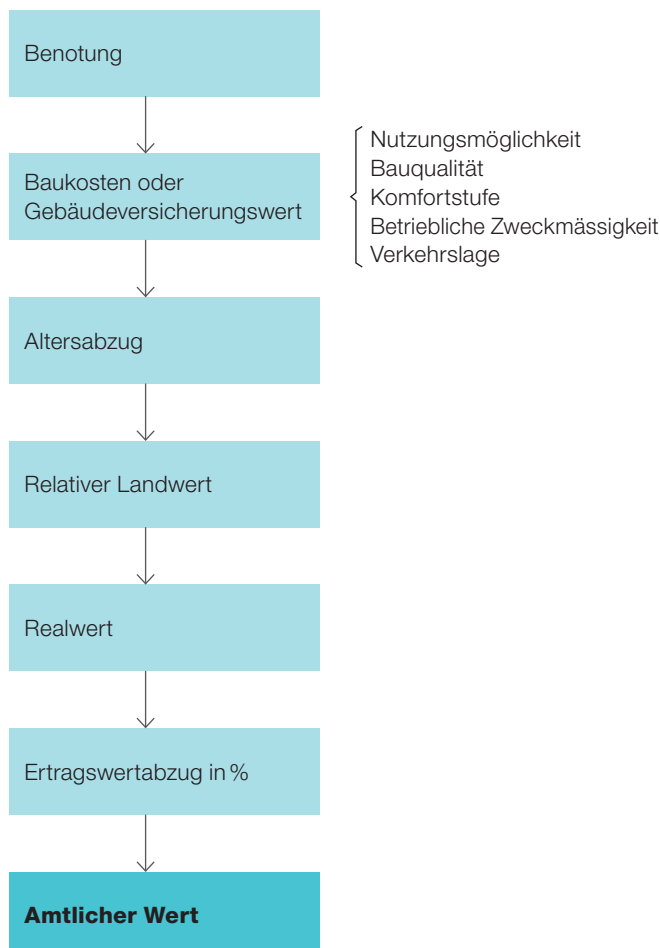
Der **Verkehrswert** für Land in der Bauzone wird mit Hilfe der **Benotung** individuell für jedes Grundstück geschätzt.

Aus der Multiplikation des geschätzten Verkehrswertes mit dem so genannten **AW-Faktor** errechnet sich der amtliche Landwert pro m<sup>2</sup>.

Der amtliche Landwert pro m<sup>2</sup> multipliziert mit der Grundstücksfläche ergibt den **amtlichen Wert** von unüberbautem Land in der Bauzone.

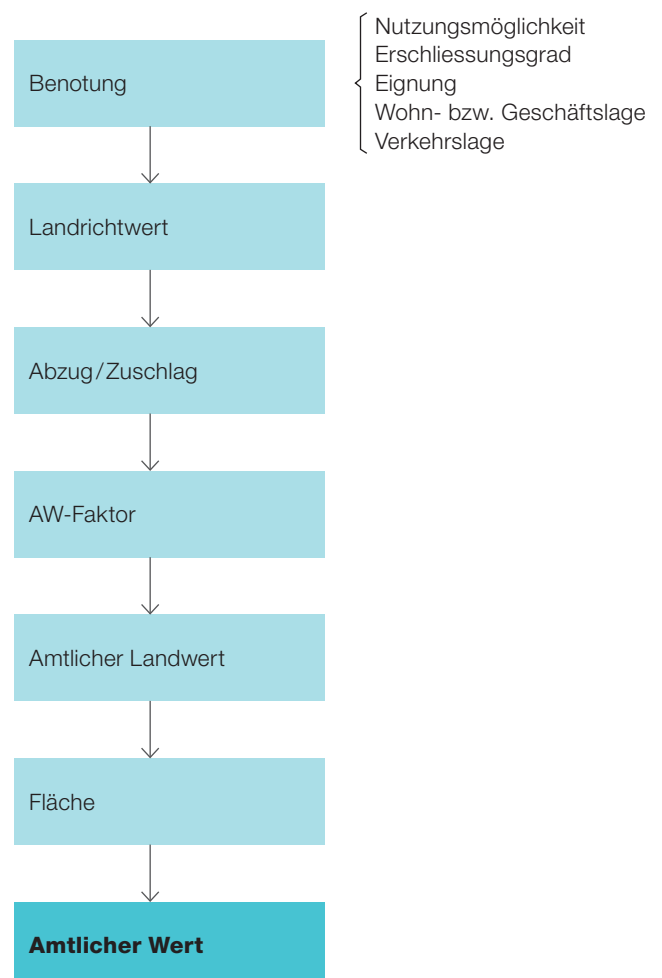
### Bewertung ausgehend vom Realwert

zum Beispiel bei Industrieliegenschaften und Grundstücken mit öffentlichen Bauten



### Bewertung ausgehend vom Verkehrswert

für Land in der Bauzone





# Landwirtschaftliche Bewertungen

## Landwirtschaftlicher Ertragswert

Das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz StHG) schreibt vor, dass land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke zum Ertragswert bewertet werden. Der Ertragswert und dessen Festsetzung sind im Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) definiert. Die Einzelheiten regelt die eidgenössische «Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes» vom 31. Januar 2018 (Schätzungsanleitung 2018). Diese stützt sich auf die Bemessungsperiode 2009–2024 und berücksichtigt dadurch die sich verändernden Zukunftsaussichten für die Landwirtschaft.

Landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB werden mit allen erforderlichen Gebäuden nach der Schätzungsanleitung bewertet. Von der Schätzungsanleitung vorgegebene bewertungstechnische Zusammenhänge bedingen bei jeder Neubewertung den Einbezug aller zum Gewerbe gehörenden Bauten und Anlagen – unabhängig davon, ob sich diese auf einem oder mehreren Grundstücken befinden und ob daran Veränderungen vorgenommen worden sind.

Der amtliche Wert landwirtschaftlicher Grundstücke und Gewerbe dient im Kanton Bern – nebst den auf Seite 3 erwähnten Verwendungen – als Grundlage

- zur Berechnung der Belastungsgrenze
- zur Festsetzung des Preises für die Hofübergabe
- zur Berechnung des Pachtzinses
- bei erbrechtlichen Auseinandersetzungen

## Abgrenzung landwirtschaftliche zu nichtlandwirtschaftlicher Bewertung

Die landwirtschaftliche Nutzung ist Grundvoraussetzung, damit eine landwirtschaftliche Bewertung in Betracht gezogen werden kann. Wesentlichstes Kriterium für den Entscheid, ob eine landwirtschaftliche Bewertung nach Bundesrecht angebracht ist, ist der für die Bewirtschaftung eines Betriebes erforderliche Arbeitsaufwand. Ansonsten wird für die Gebäude eine nichtlandwirtschaftliche Bewertung vorgenommen, bei der in der Regel hauptsächlich aus dem Wohnteil höhere Werte resultieren. In der Abgrenzungsfrage übernimmt die Amtliche Bewertung allfällige bodenrechtlich verbindliche Entscheide des zuständigen Regierungsverwaltungsrates.

Landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB werden mit allen erforderlichen Gebäuden nach der Anleitung zur Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes bewertet. Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, falls sie landesüblich ist, mindestens 0.85 Standardarbeitskräfte (SAK) nötig sind. Landwirtschaftliche Betriebe im Berg- und Hügelland nach landwirtschaftlichem Produktionskataster sind den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe bereits unterstellt, falls für ihre Bewirtschaftung mindestens 0.60 Standardarbeitskräfte (SAK) nötig sind. Die Standardarbeitskräfte

(SAK) errechnen sich nach den Vorgaben der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) und der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV).

Bauten auf landwirtschaftlichen Grundstücken, die nicht Teil eines landwirtschaftlichen Gewerbes sind, werden in Übereinstimmung mit den landwirtschaftlichen Bundesvorschriften nach den nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen der kantonalen Schatzungskommission bewertet.

Die nichtlandwirtschaftlichen Mietwertansätze für landwirtschaftlich genutzte Ökonomieteile sind dabei so gewählt, dass rechnerisch das gleiche Ergebnis erzielt wird wie bei einer Bewertung nach landwirtschaftlichen Normen.

Für die Festsetzung des amtlichen Wertes der Wohnungen und nichtlandwirtschaftlich genutzter Ökonomieteile dienen die Durchschnitte der in der jeweiligen Bemessungsperiode tatsächlich erzielten Verkaufspreise als Grundlage. Damit wird sichergestellt, dass kleine landwirtschaftliche Betriebe bei der Vermögensbesteuerung gleichbehandelt werden wie vergleichbare nichtlandwirtschaftliche Gewerbebetriebe und deren Wohnteile.

Bei Wohngebäuden erfolgt die Bewertung der Betriebsleiterwohnung entsprechend der eidgenössischen Schätzungsanleitung 2018 landwirtschaftlich und von allen weiteren Wohnungen nach nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen.

Ökonomiegebäude oder Teile davon werden nach nichtlandwirtschaftlichen Normen bewertet, sofern sie nicht der Landwirtschaft dienen (vgl. Seite 7 ff).

## Land in der Bauzone

Land in der Bauzone wird zum Verkehrswert bewertet (vgl. Seite 8).

Als Ausnahme davon wird landwirtschaftlich genutztes Land in der Bauzone entsprechend seiner Nutzung zum Ertragswert bewertet, wenn es

- im Eigentum einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft steht oder
- eigentumsrechtlich zu einem tatsächlich betriebenen landwirtschaftlichen Gewerbe gehört oder
- eigentumsrechtlich zu einem Landwirtschafts- oder Gärtnerbetrieb gehört, der eine wirtschaftliche Einheit von Land und Gebäuden bildet und dessen Ertrag namhaft zum Einkommen der Eigentümerin, des Eigentümers, der Pächterin oder des Pächters beiträgt, auch wenn der Betrieb nicht als landwirtschaftliches Gewerbe gilt.

## Nachbesteuerung

Die Voraussetzung für eine derartige Besteuerung zum Ertragswert kann aus unterschiedlichen Gründen wegfallen, beispielsweise

- bei Veräusserung des Baulandes
- bei beachtlicher und dauerhafter Reduktion des landwirtschaftlichen Einkommens
- bei Aufgabe des Betriebes
- bei Abtretung des Betriebes ohne das Bauland
- bei parzellenweiser Verpachtung

Es erfolgt dann eine Nachbesteuerung rückwirkend auf den Beginn der Besteuerung zum Ertragswert, jedoch höchstens für zehn Jahre.

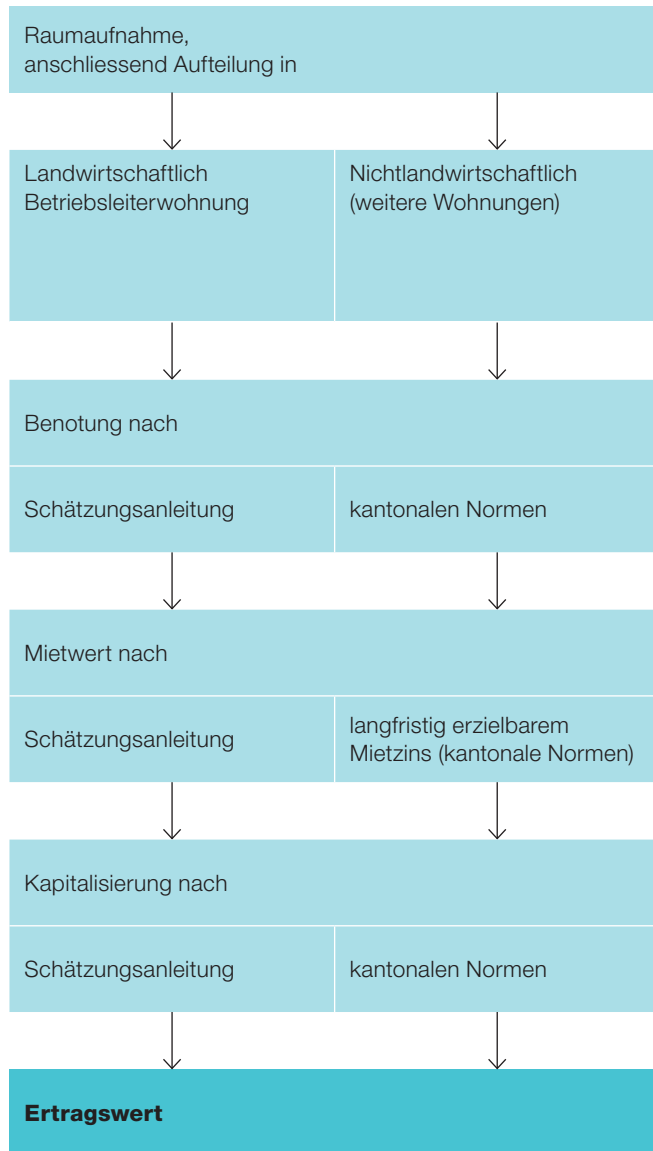
**Sachliche Bemessung der Nachbesteuerung**

Die Nachbesteuerung des Vermögens bzw. des Kapitals bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Ertragswert und dem amtlichen Wert aufgrund der für das jeweilige Jahr massgebenden Bewertungsnormen.

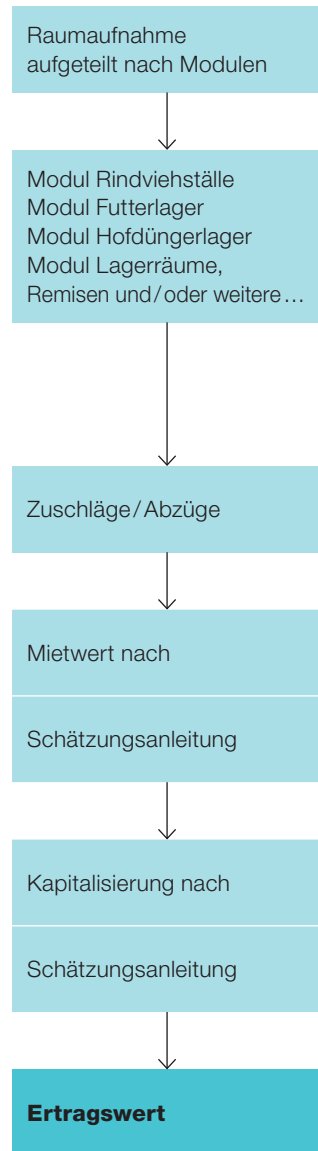
**Landwirtschaftlicher Ertragswert – Amtlicher Wert**

Bewertung nach der eidgenössischen Schätzungsanleitung 2018

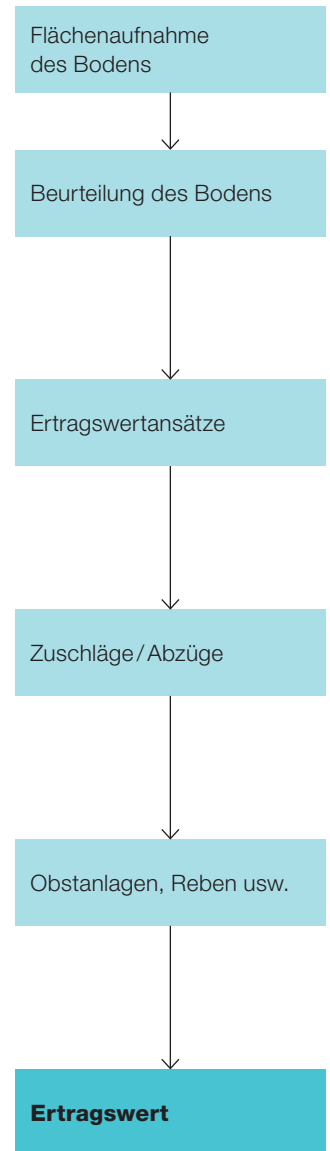
**Wohngebäude**



**Ökonomiegebäude**



**Land**



Realwertzuschlag

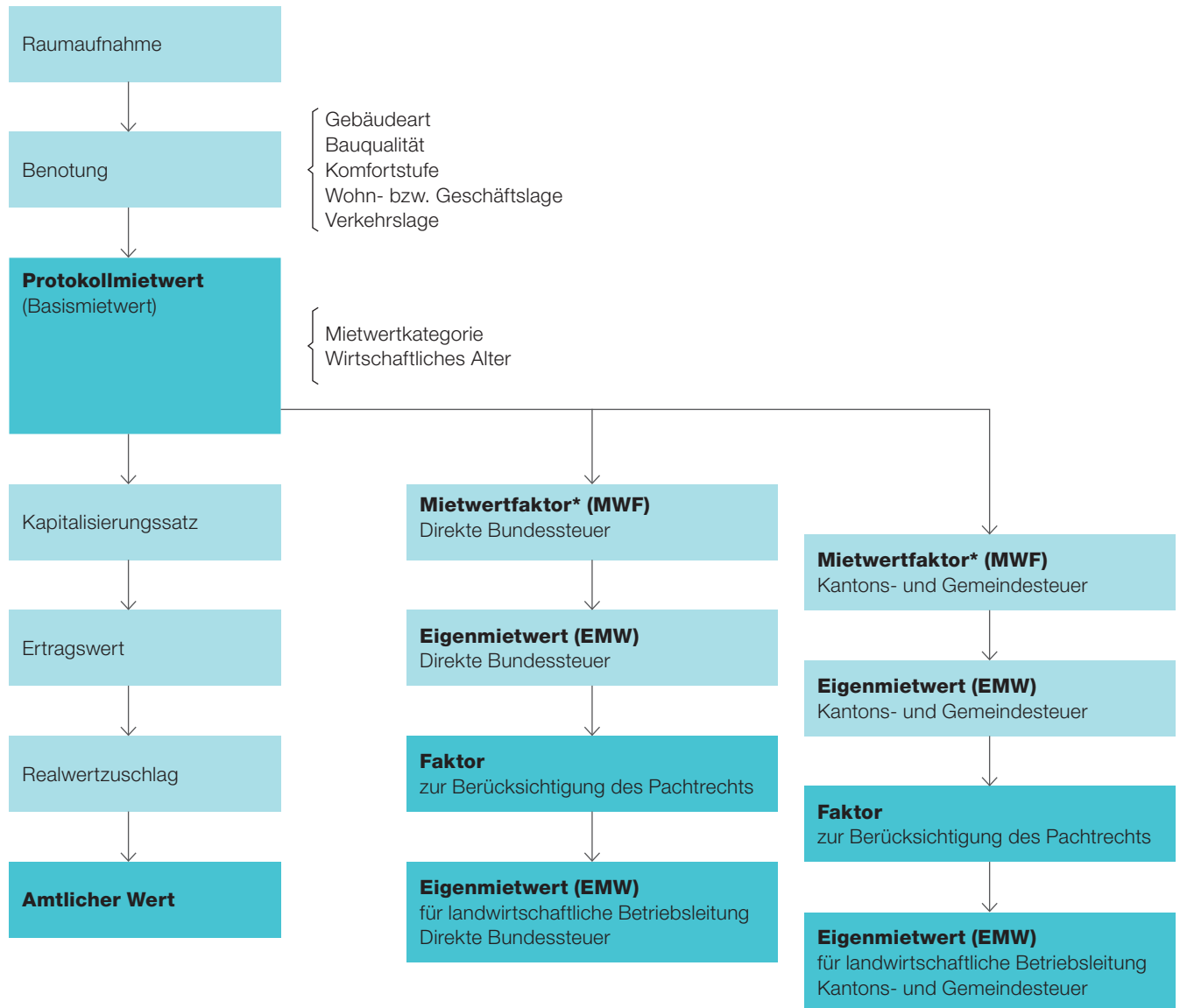
**Amtlicher Wert**

Das Schema zeigt, wie sich der amtliche Wert zusammensetzt.

## Eigenmietwert bei landwirtschaftlichem Gewerbe

Bei der Betriebsleiterwohnung eines landwirtschaftlichen Gewerbes – und nur bei dieser – gilt das Prinzip, dass der Marktwert dem entsprechenden Pachtzinsanteil zu entsprechen hat. Rechnerisch wird dieser Einschränkung mit einem Faktor Rechnung getragen.

### Berechnungsschema Eigenmietwert Landwirtschaft



\* Mit Mietwertfaktoren, welche von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich hoch sein können, wird der regionalen Marktsituation differenziert Rechnung getragen.

# Wie prüfe ich meinen amtlichen Wert?

Für den amtlichen Wert sind zwei Formulare entscheidend, das Aufnahmeprotokoll und das Objektprotokoll «E». Nachfolgend wird Ihnen die Bewertung im Überblick und im Detail erläutert.

## Überblick

Das Aufnahmeprotokoll (Seiten 13 und 14) gibt den Bestand des Grundstücks in Form von Objekten wieder – also alles was auf dem Grundstück am Stichtag existiert.

**> Prüfen Sie, ob die Einträge den realen Gegebenheiten vor Ort entsprechen** und gemäss Tabelle 3.1 der Nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen ([NL-Normen](#)) aufgeführt sind.

Der Bestand aus dem Aufnahmeprotokoll wird auf das **Objektprotokoll «E»** übertragen (Seite 15). Pro Objekt wird ein Objektprotokoll erstellt und nummeriert. Auf einem Objektprotokoll können mehrere Teilobjekte berechnet werden. Z.B. wird eine eingebaute Garage in einem Einfamilienhaus auf demselben Objektprotokoll aber mit eigener Berechnung als Teilobjekt bewertet.

**> Prüfen Sie, ob der Übertrag korrekt vorgenommen wurde.**

Auf dem Objektprotokoll wird die eigentliche Bewertung vollzogen (Seite 16). Die Zuordnung zur Mietwertkategorie erfolgt pro Gemeinde und automatisch. Danach erfolgt von oben nach unten zuerst die Benotung (Details Seite 18), dann die Festlegung des wirtschaftlichen Alters (Details Seite 19).

**> Prüfen Sie, ob diese Parameter plausibel sind.**

Das Notenendtotal multipliziert mit dem «Mietwert pro Punkt und Einheit» ergibt den «Mietwert pro Einheit». Dieser multipliziert mit mit den Raumeinheiten/m<sup>2</sup> ergibt den Protokollmietwert. Dieser wird durch den Kapitalisierungssatz dividiert und mit dem Realwertzuschlag in % multipliziert. Das Resultat ist der amtliche Wert vor Abzug. Der Abzug kommt nur bei Objekten die im Baurecht erstellt wurden zum Tragen und wird separat berechnet. Durch Addition aller Teilobjekte erhält man den amtlichen Wert des Objekts. Die amtlichen Werte aller Objekte ergeben dann den amtlichen Wert des ganzen Grundstücks.

Die grauen Felder auf dem Objektprotokoll «E» bezeichnen die Eigenschaften der Liegenschaft und werden vom Schätzer oder von der Schätzerin pro Objekt individuell ausgefüllt. Die weissen Felder sind Berechnungsfelder gemäss den NL-Normen. **Die Ansätze der NL-Normen** (weisse Felder) **können nicht bestritten werden, die Inhalte der grauen Felder hingegen schon**. Allerdings ist der Mietwertcode «00» bei Wohnbauten zwingend einzusetzen (Seite 16).

**> Auch die Ausscheidung und Berechnung des Eigenmietwerts können Sie überprüfen** (Seiten 17 und 20), aber dann erst im Rahmen Ihrer ordentlichen Veranlagung anfechten. Zur Berechnung des Eigenmietwerts wird der Protokollmietwert

des Objektteils mit dem Mietwertfaktor der Gemeinde multipliziert (Seite 17). Die Ausscheidung erfolgt pro Objekt bzw. Objektteil, d. h. die Ausscheidung bezeichnet die Teile die selbst genutzt werden (auch Wohnrecht und Nutzniessung). Manchmal wird zur Ausscheidung und Berechnung des Eigenmietwerts ein Objektteil nur deswegen erfasst und mit einem separaten internen Verarbeitungscode versehen, ein amtlicher Wert wird dabei nicht berechnet (Beispiel: Seite 16, Spalte 2 und 3 des Objektprotokolls).

## Hinweis

Wertquotenanteile, die dem Grundstück zugeteilt sind, können natürlich auf dieselbe Art geprüft werden. Dabei müssen die Unterlagen des Grundstücks geprüft werden auf welchem die Bewertung vorgenommen wird (z.B. Stammgrundstück bei Stockwerkeigentum).

## Aufnahmeprotokoll

- Erfassung und Kontrolle der Gegebenheiten vor Ort. Alles wird erfasst. Bewertet wird nur das, was gemäss NL-Normen auch bewertet werden muss.
- Durchgestrichene Zahlen und Objekte  
= nicht mehr gültige Zustände
- Einfach unterstrichen  
= Zwischenresultat für die Mietwertausscheidung (ganz rechte Spalte). Beeinflusst den amtlichen Wert nicht direkt.
- Doppelt unterstrichen  
= Übertrag auf «Objektprotokoll-E» zur Berechnung, pro Objektteil wird dabei ein amtlicher Wert gerechnet.
- Raumeinheiten (RE) bei Wohnnutzung (Mietwertcode 00), [Tabelle 3.2 der NL-Normen](#)
- m<sup>2</sup> = restliche Objektarten (Gewerbe, Parkplätze usw.), [Tabelle 3.2 der NL-Normen](#)
- Zusätzliche Ausbauten, die über den normalen Standard hinausgehen, werden gemäss Vorgaben in [Tabelle 3.1 der NL-Normen](#) bewertet und sind meist als «spez. Ausbau» z. B. Sauna, Ofen usw. bezeichnet.
- «-» = nicht bewertet
- Kleine Indexpfeile am linken Rand beziehen sich auf das Datum des Augenscheins (zuerst auf dem Protokoll ersichtlich). So lässt sich nachvollziehen, was wann verändert wurde.

## Hinweis

- Die ältere Version des Aufnahmeprotokolls ist grün und doppelseitig (Seite 13).
- Die neuere Version des Aufnahmeprotokolls ist weiss und einseitig (Seite 13).

Das Alter des Formulars hat selbstverständlich keinen Einfluss auf die Raumaufnahme oder den amtlichen Wert.

### Aufnahmeprotokoll

#### Allgemeine Erläuterung I

Muster zu 4.02.01  
Ausgabe Dez. 2008

Steuerverwaltung des Kantons Bern  
Amtliche Bewertung der Grundstücke

Gemeinde: \_\_\_\_\_  
Gemeinde-Nr.: \_\_\_\_\_  
Grundstück-Nr.: \_\_\_\_\_

#### Aufnahmeprotokoll Ertragswert

Blatt 1

Wohn- und Geschäftshäuser  
Geschäftsdarüberliege

Objekt-Nr.	Beschreibung pro Objekt	Code Mietwert	Raumeinheiten RE		Quadratmeter m <sup>2</sup>		Code Mietwert-anzuschlagung
			im Detail	pro Objekt	im Detail	pro Objekt	
01	Musterstrasse, 2 FH angeb.	HA 8					
U	Heizraum ZHO / Ww / Tank 20'000 Waschküche WMA Keller						
E	3 Zi-Wo						
A)	Entrée		1,1				
A)	Küche, KS, DA, BAO, Steam, Skin		0,9				
A)	Essplatz		0,5				
A)	Bad, WC, Lav, Dusche 19,5		1,0				
A)	3 Zi 1,2 + 1,1 + 0,9 <del>21,2 / 18,6 / 14,4</del>		3,2				
	gedeckter Sitzplatz		0,5	6,70			72
1	3 Zi-Wo						
A)	Entrée		0,9				
A)	Küche		0,5				
A)	Essplatz		1,0				
A)	Bad, WC, Lav, Dusche		1,2				
	3 Zi 1,2 + 1,1 + 0,9 21,2 / 18,6 / 14,4		3,2	5,64			2
D	Estrich						
	TOTAL RE 00			11,74			
02	Garage	2PW	49		15		2
			49		15		72
03	Gartenhaus	00	0,2	0,2			1
	Übtrug						

### Aufnahmeprotokoll

#### Allgemeine Erläuterungen II

Muster zu 4.02.02  
Ausgabe Dez. 2006

Objekt-Nr.	Beschreibung pro Objekt	Code Mietwert	Raumeinheiten RE		Quadratmeter m <sup>2</sup>		Code Mietwert-anzuschlagung
			im Detail	pro Objekt	im Detail	pro Objekt	
	Übtrug auf Blatt Nr. ...						

**Stockwerke**

U Erdgeschoss  
E 1. Stock unter  
D Dachstock

**Apparate, Einbauten**

WA Waschautomat  
TA Trocknerautomat  
GWA Geschirrspülerautomat  
DA Dampfplatt  
BAO Backofen oberliegend  
KS Kühlchrank  
TKS Tiefkühlchrank  
EBS Einbauschrank

**Warmwasserversorgung**

BO Boiler  
ZWW Zentrale Warmwasserversorgung

**Heizungsart (Nöte als Richtlinie)**

KLA 9 Klimaanlage, Zentralheizung vollautomatisch mit 2 oder mehr Energiequellen  
ZHO 8 Zentralheizung Öl  
ZHO 8 Zentralheizung Gas  
ZHP 8 Zentralheizung Wärmepumpe  
ZHE 8 Zentralheizung elektrisch

EHO 7 Fliesenheizung Öl  
EHO 7 Fliesenheizung Gas  
EET 7 Elektr. Einzelheizung thermostatisch

CHD 6 Einzelöfen mit Tank und Pumpe  
EE 6 Elektr. Einzelöfen

ZWK 4 Zentralheizung Holz / Kohle  
EHK 4 Einzelzentralheizung Holz / Kohle  
LH 3 Wärmelieferung  
EO 2 Einzelöfen Öl, Gas, elektr.  
OH 1 Einzelöfen Holz / Kohle

**Garagen, Einstellhallen**

PW Personwagen  
LV Lastwagen

**Spezialbauten**

Chemie, zusätzliche Küchenbauten, Sauna etc.  
Backofen mit 5% verdrängen und Maßwert in RE bzw. m<sup>2</sup> umrechnen.  
Fr. 1800- = 1,0 RE  
Fr. 120- = 1,0 m<sup>2</sup>  
15 m<sup>2</sup> = 1,0 RE

**Runden**

RE auf eine Dezimalstelle runden  
m<sup>2</sup> auf ganze Zahlen runden

Mutationsgrund: detaillierte Angaben über Kosten, Mietzins	Unterschrift der Schätzer	
AN99	xy	xy
	Augenschein*) ja nein	
1) Umbau	xy	yy
	Augenschein*) ja nein	
	Augenschein*) ja nein	
	Augenschein*) ja nein	

\*) Zutreffendes bitte ankreuzen

Steuerverwaltung des Kantons Bern  
Amtliche Bewertung der Grundstücke

Gemeinde: \_\_\_\_\_  
Gemeinde-Nr.: \_\_\_\_\_  
Grundstück-Nr.: \_\_\_\_\_

#### Aufnahmeprotokoll Ertragswert

Blatt 1

Wohn- und Geschäftshäuser  
Geschäftsdarüberliege

Objekt-Nr.	Beschreibung pro Objekt	Code Mietwert	Raumeinheiten RE		Quadratmeter m <sup>2</sup>		Code Mietwert-anzuschlagung
			im Detail	pro Objekt	im Detail	pro Objekt	
01	Musterstrasse, 2 FH angeb.	HA 8 (ZHO)					
U	Heizraum ZHO / Ww / Tank 20'000 Waschküche WMA Keller						
E	3 Zi-Wo						
A)	Entrée		1,1				
A)	Küche, KS, DA, BAO, Steam, Skin		0,9				
A)	Essplatz		0,5				
A)	Bad, WC, Lav, Dusche 19,5		1,0				
A)	3 Zi 1,2 + 1,1 + 0,9 <del>21,2 / 18,6 / 14,4</del>		3,2				
	gedeckter Sitzplatz		0,5	6,70			72
1	3 Zi-Wo						
A)	Entrée		0,9				
A)	Küche		0,5				
A)	Essplatz		1,0				
A)	Bad, WC, Lav, Dusche		1,2				
	3 Zi 1,2 + 1,1 + 0,9 21,2 / 18,6 / 14,4		3,2	5,64			02
D	Estrich						
	TOTAL RE 00			11,74			
02	Garage	2PW	49		15		72
			49		15		02
03	Gartenhaus	00	0,2	0,2			01

Mutations- oder Bewertungsgrund	Datum	Unterschrift und Schätzer-Code
Verfügung nach Art. 181.4 STG	...	xy
	Augenschein*) ja nein	
01 Umbau	xy	yy
	Augenschein*) ja nein	
	Augenschein*) ja nein	
	Augenschein*) ja nein	

Ausgabe Dezember 2018 \*) Zutreffendes einzeichnen

Die neuere Version des Aufnahmeprotokolls ist weiss und einseitig.

Die ältere Version des Aufnahmeprotokolls ist grün und doppelseitig.

## Aufnahmeprotokoll: Raumaufnahme Glossar / Abkürzungen

RE Raumeinheiten

### Apparate, Einbauten

WA Waschautomat

TA Trockneautomat

GWA Geschirrwashautomat

DA Dampfabzug

BAO Backofen obenliegend

KS Kühlschrank

TKS Tiefkühlschrank

EBS Einbauschränke

FFK Funktionale Fachkoordination (Wärmerückgewinnung)

### Warmwasserversorgung

BO Boiler

ZWV Zentrale Warmwasserversorgung

### Heizungsart (Note als Richtlinie)

KLA 9 Klimaanlage bzw. Zentralheizung vollautomatisch, mit 2 oder mehr bedarfsgenügenden Energiequellen. Zudem ist in diesem Kapitel beschrieben, wie die Bewertung des zweiten Systems zu erfolgen hat.

ZHO 8 Zentralheizung Öl

ZHG 8 Zentralheizung Gas

ZHP 8 Zentralheizung Wärmepumpe

ZHE 8 Zentralheizung Elektrisch

ZHF 8 Zentralheizung Fernwärme

ZHS 8 Zentralheizung Solarenergie

EHO 7 Etagenheizung Öl

EHG 7 Etagenheizung Gas

EET 7 Einzelspeicherheizung elektrisch, Thermostat gesteuert

EIT 7 Infrarotpanel elektrisch, Thermostat gesteuert

OHO 6 Einzelöfen Öl mit Tank und Pumpe

EE 6 Einzelspeicher elektrisch

EI 6 Infrarotpanel ohne Thermostat

ZHK 5 Zentralheizung Holz/Kohle

EHK 4 Etagenheizung Holz/Kohle

LH 3 Warmluftheizung

EO 2 Einzelöfen Öl, Gas, elektr.

OH 1 Einzelöfen Holz/Kohle

### Zusätzliche Ausbauten Normen AN99 gültig für Bewertungen bis 31.12.2019

Cheminée, zusätzliche Küchenausbauten, Sauna usw.  
Baukosten mit 5 % verzinsen und Mietwert in RE  
bzw. m<sup>2</sup> umrechnen

CHF 1'800 = 1,0 RE

CHF 120 = 1 m<sup>2</sup>

15 m<sup>2</sup> = 1,0 RE

Runden

RE auf eine Dezimalstelle runden

m<sup>2</sup> auf ganze Zahlen runden

### Zusätzliche Ausbauten Normen AN20 gültig für Bewertungen ab 1.1.2020

Cheminée, zusätzliche Küchenausbauten, Sauna usw.  
Baukosten mit 5 % verzinsen und Mietwert in RE  
bzw. m<sup>2</sup> umrechnen

CHF 2'100 = 1,0 RE

CHF 140 = 1 m<sup>2</sup>

15 m<sup>2</sup> = 1,0 RE


Runden

RE auf eine Dezimalstelle runden

m<sup>2</sup> auf ganze Zahlen runden




### Übertrag vom Aufnahmeprotokoll ins Objektprotokoll «E»



**Kanton Bern**  
Canton de Berne

Steuerverwaltung, Amtliche Bewertung  
Intendance des impôts, Evaluation officielle



---

#### Objektdaten

##### Données d'objet d'immeuble

Gemeinde Nr.: N° commune:	554	(Wiler bei Utzenorf)	Lage: Situation:	Musterstrasse
Grundstück-Nr.: N° immeuble:			Kommentar: Commentaire:	
Mietwert-Kat.: Cat. De val. Locat.:	11		Objektbezeichnung / Nr.: Design de l'objet / N°:	Wohnhaus
Objekt-Nr.: N° objet:	001		Schätzer-Code: Code d'estimateur:	
Art-Code: Code genre:	32		Bearbeitungsdatum: Date de traitement:	...
Code Mutationsgrund: Code du motif de modif.:	50 Neubewertung nach Art. 181 bzw. 183 STG			


---

#### Objektprotokoll Ertragswert für Wohn- und Geschäftshäuser

##### Procès-verbal de l'objet d'immeuble, val. De rendement pour maisons d'habitation et bâtiments commerciaux

Bewertungs-Notation	1		2		3					
	Wohnhaus		Wohnung EG		Wohnung OG					
Grundstück	3		3		3					
Bauqualität		8								
Qualité de construction		8								
Konfortstufe		8								
Degré de confort		8								
oder										
ou										
Wohnlage		8		8		8				
Situation de l'habitation		7								
Geschäftslage		7		7		7				
Situation de commerce		7								
Verkehrslage		8		8		8				
Accessibilité		8		8		8				
Neon Erdote		34		34		34				
Total final des points		34		34		34				
Wertschalter										
Age économique										
Gross oeuvre 1	1	35				35				
Rombau 2	2	20				20				
Gross oeuvre 2	2	20				20				
Ausbau	3	10				10				
Anlage	4	10				10				
Installationen	4	10				10				
Installation										
Total des points		15		15		15				
Total des points		15		15		15				
Bezeichnung										
Code de désignation de la valeur locative										
Mietwert-Code		00		72		02				
Mietwert pro Punkt und Einheit	CHF	51.90		51.90		51.90				
Value locative par point par unité	CHF	1764.60		1764.60		1764.60				
Mietwert pro Objekt (Protokollmietwert)	CHF	20'116		10'588		9'529				
Value locative par partie d'objet (PV)	CHF	20'116		10'588		9'529				
Mietwert pro Objekt (Realmietwert)	CHF	423'345								
Value officielle par partie d'objet avant déduct.	CHF	423'345								
Mietwert pro Objekt (Zusatz)	CHF	423'345								
Value officielle par partie d'objet avant déduct.	CHF	423'345								
Mietwert pro Objekt (Zusatz)	CHF	423'345								
Value officielle par partie d'objet avant déduct.	CHF	423'345								
Mietwert pro Objekt (Zusatz)	CHF	423'345								
Value officielle par partie d'objet avant déduct.	CHF	423'345								
Mietwert pro Objekt (Zusatz)	CHF	423'345								
Value officielle par partie d'objet avant déduct.	CHF	423'345								
Mietwert pro Objekt (Zusatz)	CHF	423'345								
Value officielle par partie d'objet avant déduct.	CHF	423'345								

**Steuerverwaltung des Kantons Bern**  
Amtliche Bewertung der Grundstücke



**Aufnahmeprotokoll** Blatt 1

**Ertragswert**

Wohn- und Geschäftshäuser  
Gastwirtschaftsbetriebe

---

Gemeinde: \_\_\_\_\_

Gemeinde-Nr.: \_\_\_\_\_

Grundstück-Nr.: \_\_\_\_\_

Code Mietwert

Code Mietwert

---


Flussnr.	Objekt-Nr.	Beschreibung pro Objekt	Code Mietwert	Raumeinheiten RE		Quadratmeter m <sup>2</sup>		Code Mietwert-ausscheidung
				pro Objekt	pro Objekt	pro Objekt	pro Objekt	
01	U	Musterstrasse, 2 FH angeb. Heizraum ZHO / Ww / Tank 20'000 Waschküche WMA Keller	HA 8 (ZHO)					
	E	3 Zi-Wo						
	A)	Entrée Küche, KS, DA, <i>BAO, Steam, Stein</i> Essplatz		11.0	0.5			
	A)	Bad, WC, Lav, <i>Dusche</i> 3 Zi <i>11.4 + 1.1 + 0.9</i> <i>19.5</i> gedeckter Sitzplatz <i>21.2 / 18.6 / 14.4</i>		08.0	3.2	6.0	72	
	1	3 Zi-Wo						
	A)	Entrée Küche Essplatz Bad, WC, Lav, <i>Dusche</i> 3 Zi <i>1.2 + 1.1 + 0.9</i> <i>21.2 / 18.6 / 14.4</i>		0.9	0.5	5.4	02	
	B	Estrich						
		Total RE	00	11.74				
	02	Garage	2 PW				15	72
							15	30.0
	03	Gartenhaus	00	0.2	0.2			01

---

Mutations- oder Bewertungsgrund	Datum	Unterschrift und Schätzer-Code
Verfügung nach Art. 181.4 STG	...	xy
Augenschein: ja / nein	xy	xy
Augenschein: ja / nein	xy	xy
Augenschein: ja / nein		


Ausgabe Dezember 2019 \*) Zutreffendes einkreisen

## Das Objektprotokoll «E»



**Kanton Bern**  
Canton de Berne

Steuerverwaltung, Amtliche Bewertung  
Intendance des impôts, Evaluation officielle



**Objektdaten**  
Données d'objet d'immeuble

Gemeinde Nr.:	554	(Wiler bei Utzenstorf)	Lage:	Musterstrasse
N° commune:			Situation:	
Grundstück-Nr.:			Kommentar:	
N° immeuble:			Objektbezeichnung / Nr.:	Wohnhaus
Mietwert-Kat.:	11		Désign. de l'objet / N°:	
Cat. De val. Locat.:			Schätzer-Code:	
Objekt-Nr.:	001		Code d'estimateur:	
Art-Code:	32		Bearbeitungsdatum:	...
Code genre:			Date de traitement:	
Code Mutationsgrund:	50 Neubewertung nach Art. 181 bzw. 183 StG			
Code du motif de modif.:				

**Objektprotokoll Ertragswert für Wohn- und Geschäftshäuser**  
Procès-verbal d'objet d'immeuble, val. De rendement pour maisons d'habitation et bâtiments commerciaux

		1		2		3					
		Wohnhaus		Wohnung EG		Wohnung OG					
Bewertung											
Notation											
Berechnung des Objektwerts:											
Gebäudeart		3		3		3					
Bauqualität	Baumaterial		8								
Qualité de construction	Maçonnerie		8								
	Isolation		8								
Konfortnote	Etat de la constr.	8		8		8					
	Bauzeitland										
Degré de confort	Ausbau		8								
	Aménagement		7								
Interieur	Rénovation des loc.		8								
	Installations		8								
Wohnlage	Rehaus		8	8		8					
	Chauffage										
Situation de l'habitation	Aussicht		7								
	Vue		7								
	Beleuchtung		7								
Geschäftslage	Erpediment		7								
	Nachbarschaft		7								
	Vestibule		7	8		7		7			
Verkehrslage	Seconde Lage		7	8		7		7			
	Situation parts										
	Umgebung										
Verkehrslage	Verkehr		8			8		8			
	Trafik										
	Station										
Wirtschaftliches Alter	Emploiment										
	Age économique										
	Année de référence Age économique		2003		2003		2003				
Berechnung											
Code Mietwertauscheidung											
Code de dissociation de la valeur locative				72		02					
Mietwert-Code			00		00		00				
Code de dissociation de la valeur locative											
Mietwert pro Punkt und Einheit		CHF	51.90		51.90		51.90				
Valeur locative par point par unité		CHF	1'764.60		1'764.60		1'764.60				
Mietwert pro Einheit		CHF	1'764.60		1'764.60		1'764.60				
Valeur par unité		CHF	1'764.60		1'764.60		1'764.60				
Anzahl Einheiten		RE-ULm <sup>2</sup>	11.4		6.0		5.4				
Mietwert pro Objekt (Protokollwert)		CHF	20'116		10'588		9'529				
Valeur locative par partie d'objet (PV)		CHF	20'116		10'588		9'529				
Kb. Satz		%	6.7								
Taux de capitalisation		%	6.7								
Ertragswert pro Objektteil		CHF	300'245								
Valeur de rend. Par partie d'objet		CHF	300'245								
Reinwert-Zuschlag		%	41								
Majoration de la valeur réelle		%	41								
Anti. Wert pro Objektteil vor Abzug		CHF	423'345								
Valeur officielle par partie d'objet avant déduct.		CHF	423'345								
Abzug		%									
Déduction		%									
Anti. Wert pro Objektteil nach Abzug		CHF	423'345								
Valeur officielle par partie d'objet après déduct.		CHF	423'345								
Anti. Wert pro Objekt vor Zuschlag		CHF	423'345								
Valeur officielle par objet avant supplément		CHF	423'345								
Individualer Abzug / Zuschlag		%									
Déduction/majoration individuelle		%									
Anti. Wert pro Objekt		CHF	423'300								
Valeur officielle par objet		CHF	423'300								

Mietwertkategorie ist gemeindeweise durch Normen vordefiniert

Gebäudeartnote 1–5  
 >> Objektprotokoll «E»: Benotung

Hauptnoten  
 >> Objektprotokoll «E»: Benotung

Wirtschaftliches Alter  
 >> Objektprotokoll «E»: Wirtschaftliches Alter

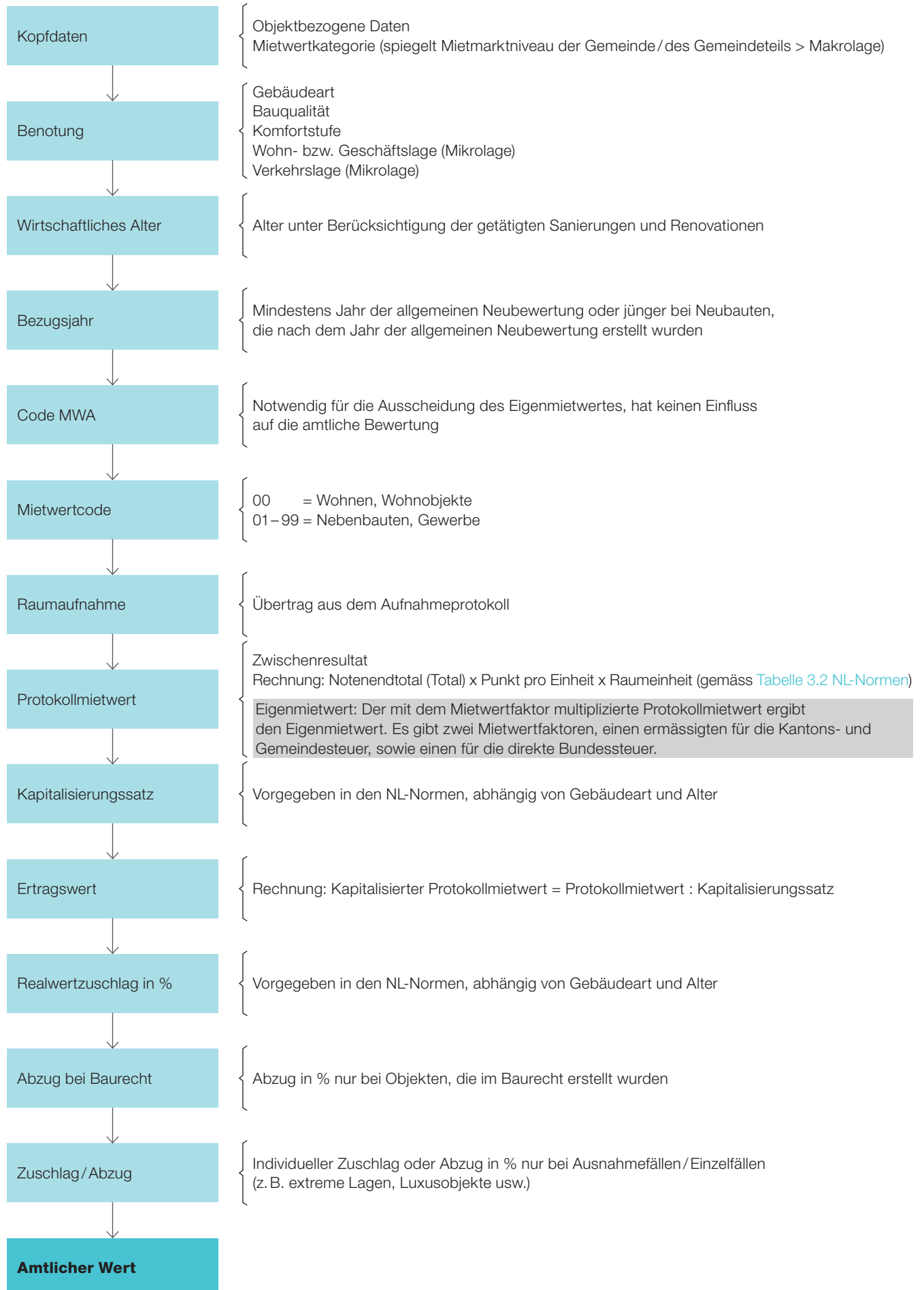
**Graue Zellen**  
 Bearbeitbare Schätzungsdaten, tragen der individuellen Situation des Grundstücks / Baute Rechnung.

**Weisse Zellen**  
 Unveränderbare Zahlen, berechnet durch System, abhängig von den NL-Normen.

Detailnoten 1–9  
 >> Objektprotokoll «E»: Benotung

Code Mietwertauscheidung  
 >> Objektprotokoll «E»: Eigenmietwert / Ausscheidung EMW



**Berechnungsschema Objektprotokoll E**

**Objektprotokoll «E»: Benotung**

Die **Hauptnoten** sind für jeden Objektteil obligatorisch.

Die **Detailnoten** dienen zur genaueren Bestimmung der Hauptnoten, bei Hauptgebäuden sind sie obligatorisch. Die Hauptnote errechnet sich aus den Detailnoten.

Bei Nebenbauten wie Garagen, Parkplätzen, nur für den Eigenmietwert ausgedehnten Objektteilen usw. sind keine Detailnoten einzusetzen. Die Benotung erfolgt für das Objekt/Teilobjekt isoliert. Zum Beispiel ist eine angebaute Scheune für sich gesehen als Scheune mit der entsprechenden Bauqualität und Komfortstufe zu benoten und nicht wie das dazugehörige Wohnhaus.

**Noten Endtotal** = Summe der 5 Hauptnoten

<b>Gebäudeart</b>	Note 1–5	Immer gleiche Gebäudeart pro Objekt Ausnahme: Garage/Autounterstand/Einstellhalle u.ä. Note 1 > <b>Tabelle 3.3 NL-Normen</b> (ab Seite 155)
<b>Bauqualität</b>	Note 1–9	In der Regel besteht zwischen diesen Hauptnoten und dem wirtschaftlichen Alter ein Zusammenhang. Die Benotung der Bauqualität wird nicht linear festgesetzt. Noten unter 5 bei Hauptbauten sind in der Regel für Objekte am Ende ihrer Nutzungsdauer bestimmt.
<b>Komfortstufe</b>	Note 1–9	Ausbau, Raumaufteilung, Installationen, Heizungsart
<b>Wohnlage/Geschäftslage</b>	Note 1–9	Bewertung der individuellen Situation mittels Augenschein <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnlage für Wohnhäuser</li> <li>– Geschäftslage für Geschäftshäuser</li> <li>– Nur eine Note pro Objektteil möglich</li> </ul>
<b>Verkehrslage</b>	Note 1–9	Nach Verkehrslagenoten-Plan der jeweiligen Gemeinde > <b>Geoportal</b>

**Objektprotokoll «E»: Wirtschaftliches Alter**

Unter wirtschaftlichem Alter versteht man das Alter einer Baute, ausgehend vom Erstellungsjahr unter Berücksichtigung der Altersentwertung infolge Abnutzung, Altersschäden und unzeitgemäßem Ausbaustand (Demodierung) sowie der Verjüngung infolge Renovationen, Sanierungen oder baulicher Veränderungen.

Die Festsetzung und Bestimmung des wirtschaftlichen Alters von Bauten ist im Bewertungssystem ein zentraler Bestandteil. Für jedes wirtschaftliche Alter wird ein unterschiedlicher Mietwertansatz verwendet.

> **Tabelle 3.2 NL-Normen** (ab Seite 50)

Die Altersbestimmung von Bauten erfolgt in Anlehnung an den Baukostenplan (BKP) für die vier folgenden Hauptgruppen, wobei für jede Hauptgruppe das wirtschaftliche Alter festgelegt oder geschätzt werden soll.

<b>Rohbau 1</b>	Grund- und Tragkonstruktion: Fassaden, Wände, Decken- und Dachkonstruktionen, Treppenanlagen, Natur- und Kunststeinarbeiten
<b>Rohbau 2</b>	Fenster, Aussentüren, Tore, Glasabschlüsse, Spenglerarbeiten, Bedachungen, Gebäudeisolationen (Wärme- und Schallisolationen, Wasserabdichtungen, Feuerschutz)
<b>Ausbau</b>	Gipser-, Schlosser- und Schreinerarbeiten (Türen, Wandschränke, Wand- und Deckentäfer usw.), Boden- und Wandbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Hafnerarbeiten (Cheminées, Kachelöfen usw.), Malerarbeiten
<b>Installationen</b>	Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälte- und Sanitäreanlagen (inkl. Apparate, Kücheneinrichtungen usw.), Transportanlagen (Aufzüge, Rolltreppen usw.)

Das pro Hauptgruppe bestimmte wirtschaftliche Alter wird mit der entsprechenden Gewichtung multipliziert. Dies ergibt die Punktezahl pro Hauptgruppe. Das Total der Punktezahlen dividiert durch das Total der Gewichtung (= 10) ergibt das mittlere wirtschaftliche Alter pro Objekt oder Objektteil.

Die vier Hauptgruppen sind wie folgt zu gewichten:

<b>Rohbau 1</b>	Gewichtung <b>1x</b>
<b>Rohbau 2</b>	Gewichtung <b>2x</b>
<b>Ausbau</b>	Gewichtung <b>3x</b>
<b>Installationen</b>	Gewichtung <b>4x</b>
Total Gewichtung	10x
Total Punkte	<b>Summe</b> (Rohbau 1 + Rohbau 2 + Ausbau + Installationen) <b>:10</b>

**Objektprotokoll «E»: Eigenmietwert/Ausscheidung EMW**

Als steuerlich massgebender Mietwert gilt der Betrag, den die steuerpflichtige Person bei Fremdvermietung erwirtschaften würde bzw. den ein Mieter oder eine Mieterin als Miete bezahlen müsste.

- Der Eigenmietwert hat sämtliche Räume und Einrichtungen zu umfassen, die der Eigentümer oder die Eigentümerin in seiner/ihrer Liegenschaft selbst benützen kann. Ob diese räumlich oder zeitlich nur beschränkt benützt werden, spielt grundsätzlich bei der Kantons- und Gemeindesteuer keine Rolle, ebenso wenig die finanziellen und sozialen Verhältnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin. Ein **Unternutzungsabzug** kann nur bei der direkten Bundessteuer geltend gemacht werden.
- Zur selbstbenutzten Wohnung gehören ebenfalls Einstellräume, Bastelräume, Garagen, Parkplätze, Gartenhäuser, Sitzplätze, private Hallen- und Gartenbäder, privater Pferdestall, Carnotzet usw. und auch Mietwerte aus Miteigentum und Zugehör usw., soweit im Normalfall eine Miete dafür bezahlt würde.
- Räume zur Berufsausübung innerhalb der selbstbenutzten Wohnung wie Büros usw. sind ebenfalls steuerlich zu erfassen. Einen allfälligen Anspruch auf Abzug von der Einkommensteuer hat die steuerpflichtige Person beim Ausfüllen der jährlichen Steuererklärung geltend zu machen. Räume zur Berufsausübung ausserhalb der selbstbenutzten Wohnung wie Werkstätten, Läden, Kleintierställe usw., sind dem Eigenmietwert nicht zuzurechnen.

**Code Mietwertausscheidung/Regelfall**

Der Code Mietwertausscheidung bewirkt im System der Amtlichen Bewertung, dass die Information über die Ausscheidung des Eigenmietwertes und dessen Höhe an die Veranlagung weiter gemeldet wird. Je nach Nutzungs- bzw. Eigentumsform ist der entsprechende Code zu setzen.

- **Code «01»** bewirkt, dass die Eigenmietwert-Berechnung gleichzeitig mit der Berechnung des amtlichen Wertes erfolgt. Dieser Code ist zu verwenden, wenn die gesamten Einheiten des Objektes oder Objektteils als Eigenmietwert zu versteuern sind.
- **Code «02»** (Landwirtschaft Code «03») bewirkt, dass die Eigenmietwert-Berechnung getrennt von der Berechnung des amtlichen Wertes erfolgt. Dieser Code ist für die Einheiten der selbstbenutzten Räume zu verwenden, wenn diese nur einen Teil der gesamten Einheiten des Objektes oder Objektteils ausmachen. Aus der Berechnung mit Code 02 und 03 resultiert der Eigenmietwert ohne Berechnung eines amtlichen Wertes (nur bis zur Rubrik «Mietwert pro Objektteil»).
- **Code «71»** (Landwirtschaft Code «81») ist für Eigenmietwertausscheidung bei Nutzniessung, die das ganze Grundstück betrifft, zu verwenden. Die Nutzniessung muss im Grundbuch eingetragen sein.
- **Code «72»** (Landwirtschaft Code «82») ist für Eigenmietwertausscheidung bei Wohnrechten zu verwenden. Das Wohnrecht muss im Grundbuch eingetragen sein. Das Wohnrecht muss ausgeübt sein, d.h. der oder die Berechtigte wohnt in einem Objekt auf dem belasteten Grundstück.
- **Code «83»** Landwirtschaft ist für Eigenmietwertausscheidung Pächter oder Pächterin zu verwenden.
- **Code «91»** wird nur verwendet, wenn ein Einfamilienhaus oder eine Stockwerkwohnung vermietet werden und dient alleine der Mietwertstatistik der Steuerverwaltung und hat keine Bedeutung für die steuerpflichtige Person.

# Weitere Informationen und Adressen

Haben Sie Fragen zum amtlichen Wert, zum Eigenmietwert oder zur Abgrenzung landwirtschaftlicher zu nichtlandwirtschaftlicher Bewertung?

Ihre Gemeindeverwaltung oder die Amtliche Bewertung der Steuerverwaltung des Kantons Bern geben Ihnen gerne Auskunft.

Sollten Sie nach der Akteneinsicht auf der Gemeinde und nach der Lektüre dieser Informationsschrift weitere Fragen zur Bewertung Ihres Grundstückes haben, steht Ihnen das **Auskunfts-telefon der Amtlichen Bewertung** zur Verfügung.

**+41 31 633 66 44** oder **+41 31 633 60 01**

Montag, Mittwoch und Freitag 8–13 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 12–16.30 Uhr

## **Steuerverwaltung des Kantons Bern**

Amtliche Bewertung  
Postfach  
3001 Bern

## **Standortadresse**

Brünnenstrasse 66  
3018 Bern

[ab.sv@be.ch](mailto:ab.sv@be.ch)  
[www.taxme.ch](http://www.taxme.ch)