Allgemeine Neubewertung 2020 (AN20)

Häufige Fragen

Was ist der amtliche Wert und wofür wird dieser eingesetzt?	Der amtliche Wert bildet den Vermögenssteuerwert eines Grundstücks. Er wird durch die kantonale Steuerverwaltung festgesetzt. Oftmals findet dazu ein Augenschein vor Ort durch eine kantonale Schätzerin oder einen kantonalen Schätzer statt. Den besonderen Verhältnissen jedes einzelnen Grundstücks wird bei der Bewertung Rechnung getragen. Die Gemeinde verwendet den amtlichen Wert ausserdem zur Berechnung der Liegenschaftssteuer und gegebenenfalls der Schwellentelle. Änderungen an Grundstücken werden laufend nachgetragen bzw. nachbewertet. Die Bewertungsunterlagen befinden sich auf der Verwaltung der Gemeinde, in der sich das Grundstück befindet und können dort vom Eigentümer/Eigentümerin oder Nutzniesser/Nutzniesserin jederzeit eingesehen werden.
Was wird alles amtlich bewertet?	Amtlich zu bewerten sind sämtliche Grundstücke und Wasserkräfte und die im Grundbuch eingetragenen Rechte und Lasten, soweit diese gemäss Steuergesetz für die amtliche Bewertung von Bedeutung sind.
Was ist eine allgemeine Neubewertung?	Bei einer allgemeinen Neubewertung werden, im Gegensatz zur ausserordentlichen Neubewertung, alle Grundstücke im Kanton neu bewertet. Sie wird durch den Grossen Rat angeordnet und ist im Steuergesetz geregelt (Art. 182).
Wieso muss eine allgemeine Neubewertung durchgeführt werden?	Eine allgemeine Neubewertung der Grundstücke und Wasserkräfte wurde per 1. Januar 1999 durchgeführt. Bis ins Jahr 2020 haben sich die Immobilienpreise (Verkehrs- oder Ertragswerte) im ganzen Kanton bei allen Gebäudearten und in allen Regionen erheblich und fast ausnahmslos nach oben entwickelt, wobei die Entwicklungen teilweise sehr unterschiedlich verlaufen sind. Die amtlichen Werte standen somit im Jahr 2020 teilweise in einem sehr realitätsfernen Verhältnis zum aktuellen Verkehrswert. Aus diesem Grund wurde die durch den grossen Rat angeordnete Allgemeine Neubewertung per 1. Januar 2020 durchgeführt.

Weshalb wird zwischen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken unterschieden?	Es gibt unterschiedliche rechtliche Grundlagen. Bei landwirtschaftlichen Grundstücken wird das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) zu Grunde gelegt. Bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken – also alle anderen – gelten die kantonalen nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen.
Wie wird zwischen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken unterschieden?	Als landwirtschaftlich gelten Grundstücke, die vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung dienen und deren Verkehrswert im Wesentlichen durch diese Nutzung bestimmt wird. Für den Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes und des landwirtschaftlichen Grundstückes sind das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) sowie Art. 1 des Gesetzes über das bäuerliche Boden- und Pachtrecht vom 21. Juni 1995 (BPG) und die jeweiligen späteren Anpassungen und Ergänzungen massgebend. Ebenso spielen die Standardarbeitskräfte (SAK) bei landwirtschaftlichen Gewerbebetrieben eine grosse Rolle. Als nichtlandwirtschaftlich gelten alle übrigen Grundstücke.
Auf welchen Grundlagen basiert der amtliche Wert ab Steuerjahr 2020?	Zur Berechnung der neuen amtlichen Werte wurden im Oktober 2018 von der Kantonalen Schatzungskommission die neuen nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen verabschiedet. Sie basieren auf der Bemessungsperiode 2013 bis 2016 und bilden die Grundlage zur Neuberechnung der amtlichen Werte.
Warum unterscheidet sich der amtliche Wert ähnlicher Objekte?	Die Marktpreise von Immobilien werden von Angebot und Nachfrage bestimmt. Am Markt spielen etliche Faktoren bei der Preisbildung eine Rolle (Lage, Grösse, Zustand des Objektes, Käufersegment, finanzielle Möglichkeiten der Käufer, allgemeines Marktumfeld usw.). Bei der Festsetzung von Verkehrswerten wie auch amtlichen Werten ist deshalb eine Ungenauigkeit von +/- 10 Prozent branchenüblich. Die Bewertung von Immobilien ist keine exakte Wissenschaft. Die mathematisch exakte Gleichbehandlung aller steuerpflichtigen Personen ist – auch nach Ansicht des Bundesgerichtes – unerreichbar (BGE 124 I 193 E. 3e S. 197 unter Hinweis auf BGE 112 I a 240 E. 4b S. 244). Das amtliche Bewertungssystem trägt diesem Umstand Rechnung, indem es mittels eines sogenannten Ziel-Medianwerts einen bestimmten Wert anstrebt. Damit sollen sich alle Bewertungen trotz der erwähnten Ungenauigkeit einer Schätzung in der gewünschten Bandbreite und unter dem gesetzlichen Maximum (100% des Verkehrswertes) befinden. Auch bei ähnlichen Objekten spielt die Lage (Mikro- wie Makrolage) zusätzlich eine entscheidende Rolle.

Mein amtlicher Wert beträgt nicht 70% des Verkehrswerts – warum nicht?	Bei Schätzungen ist zu bedenken, dass Abweichungen unvermeidlich sind (vgl. BGE 123 II 9 E 4b S. 15). Dies trifft umso mehr zu, als auch die Verkehrswerte keine einheitliche Grösse darstellen. Wie der Markt zeigt, werden absolut identische Objekte bzw. Grundstücke am gleichen Ort im gleichen Zeitraum nicht immer zum genau gleichen Preis verkauft. Bewegen sich amtliche Werte nun zwischen 70% und 100% der durchschnittlichen Verkehrswerte vergleichbarer Objekte bzw. Grundstücke in der gleichen Gegend, so sind Korrekturen im Einzelfall allein deswegen nicht notwendig. Solche wären erst angebracht, wenn festgestellt würde, dass bei der Festsetzung des amtlichen Wertes Gesetze oder Bewertungsnormen nicht korrekt angewendet worden wären und dadurch die steuerliche Gleichbehandlung in Frage gestellt würde.
Wo finde ich die Bewertung meiner Liegenschaft?	Bei der Verwaltung der Gemeinde, in der sich das betreffende Grundstück befindet.
Weshalb ist die Bewertung nicht online aufrufbar?	Alle Berechnungsdaten sind seit 2006 digital bei der Steuerverwaltung vorhanden, jedoch noch nicht die Daten zur Raumaufnahme der Grundstücke. Die Volldigitalisierung der Daten ist nach Abschluss der AN20 vorgesehen und die Daten können im Sinne einer vollständigen und nachvollziehbaren Auskunft erst danach online aufrufbar gemacht werden.
Wie kann ich den amtlichen Wert kontrollieren?	Jede/r Eigentümer/in hat das Recht, das eigene Grundstückdossier auf der Verwaltung der Standortgemeinde einzusehen. Als Hilfe dienen die Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften.
Wie wurden die Normen kontrolliert?	Die im Steuergesetz dafür vorgeschriebene Kantonale Schatzungskommission bestand aus Fachleuten der Immobilienbranche, Mathematikern, Statistikern sowie Vertretern der Interessenverbände und kontrollierte die Normen im Detail.
Wo finde ich die Tabellen, die für die Bewertung als Grundlage dienen?	Die nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen finden Sie unter: https://www.sv.fin.be.ch/sv_fin/de/index/navi/index/steuersituationen/kauf-verkauf_liegenschaft/amtlicher_wert.html
Wie werden regionale Unterschiede berücksichtigt?	Regionale Unterschiede (Makrolage) werden durch unterschiedliche Mietwertkategorien berücksichtigt. Diese sind einsehbar auf der Karte des Geoportals des Kantons Bern (Bewertungsnormen der amtlichen Bewertung, Bemessungszeitraum 2013 bis 2016).

Was ist die Bemessungsperiode?	**Um die amtlichen Werte für die Grundstücke bestimmen zu können, führt die Amtliche Bewertung eine Statistik über sämtliche verkaufte Grundstücke im Kanton Bern. Die Gesamtheit aller Verkaufspreise zwischen zwei Zeitpunkten bildet die statistische Grundlage für eine Bemessungsperiode. Die Bemessungsperiode wird per Dekret vom Grossen Rat bestimmt. Für die Steuerjahre 1999 (ab 1.1.1999) bis und mit 2019 (31.12.2019) gilt die Bemessungsperiode 1993 bis 1996. Ab dem Steuerjahr 2020 gilt die Bemessungsperiode 2013 bis 2016.**
Welchen Einfluss haben die Verkäufe im Zeitraum 2013 bis 2016 auf den amtlichen Wert?	Die Amtliche Bewertung verfügt über Daten zu sämtlichen Grundstückverkäufen im Kanton Bern. Die statistisch relevanten Verkaufspreise aus dieser Zeitperiode bilden die Grundlage für die Bestimmung der nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen und haben somit massgeblichen Einfluss auf die amtlichen Werte ab dem Steuerjahr 2020.
Was sind Mietwertkategorien und wie werden sie eingeteilt?	Die Mietwertkategorie beschreibt die Makrolage, also die übergeordnete Lage, in der sich das Grundstück befindet. Der Verkaufsmarkt der Gemeinde Bern kann bspw. nicht mit jenem der Gemeinde Eriz verglichen werden. Durch die Einteilung in verschiedene Mietwertkategorien kann diesem Unterschied in der übergeordneten Lage des Grundstücks Rechnung getragen werden. Aufgrund von Untersuchungen des Immobilienmarktes in der Bemessungsperiode, hat sich herausgestellt, dass sich die Gemeinden – oder Gemeindeteile bei fusionierten Gemeinden – untereinander in verschiedene Teilmärkte unterteilen lassen. Daraus leiten sich die Mietwertkategorien ab. Mietwertkategorien sind ein technisches Hilfsmittel im Bewertungssystem des Kantons Bern und dienen der Berücksichtigung des Anteils des Ertragswerts einer Bewertung. Die Mietwertkategorien enthalten Ansätze, die für die Berechnung und die Festsetzung des amtlichen Wertes benötigt werden. Je tiefer die Mietwertkategorie desto tiefer die beobachteten Verkaufspreise der jeweiligen Gemeinde und desto tiefer die Ansätze für die amtliche Bewertung. Die Mietwertkategorien sind in der Tabelle 3.2 der nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen (Seite 50) zu finden.
Was ist die Verkehrslagenote?	Die Verkehrslagenote ist ein Faktor der Bewertung und beschreibt die Mikrolage (untergeordnete Lage in der Gemeinde) des Grundstücks. Die Verkehrslagenote ist gemeindebezogen, richtet sich nach den lokalen Verhältnissen und ist pro Grundstück auf dem sogenannten Verkehrslagenotenplan festgehalten. Der Verkehrslagenotenplan ist einsehbar im Geoportal des Kantons Bern (Amtliche Bewertung Verkehrslagenotenplan AN20).

Weshalb steigt der amtliche Wert, obschon ich nur Unterhaltsarbeiten vorgenommen habe?	Unterhaltsarbeiten in Form von Renovationen und Sanierungen beeinflussen den Verkehrswert eines Grundstücks, und zwar unabhängig von der einkommenssteuerrechtlichen Unterscheidung in Unterhalt und Wertvermehrung. Aus diesem Grund wird auf dem Immobilienmarkt zum Beispiel für ein älteres Haus mit neuer Heizung, neuen Küchen und Bädern sowie sanierten Elektroinstallationen mehr bezahlt als für das gleiche Haus vor diesen Erneuerungsmassnahmen – und dies, obwohl es sich aus einkommenssteuerrechtlicher Sicht bei den erwähnten baulichen Veränderungen in aller Regel zweifellos um Unterhaltsmassnahmen gehandelt hat. Der amtliche Wert wird auf Grund von vier Kriterien festgesetzt: 1. Lage des Objekts (Gemeinde/Mietwertkategorie) 2. Qualität/Benotung (Gebäudeart, Komfortstufe, Bauqualität, Wohn- oder Geschäftslage, Verkehrslage) 3. Zustand/Alter der Baute (Wirtschaftliches Alter) 4. Grösse (m^2 oder Raumeinheiten) Die Lage ist gegeben. Bauliche Veränderungen können sich auf die Benotung, Alter der Baute und die Grösse auswirken. Reine Unterhaltsarbeiten können sich auf die Benotung und das Alter der Baute auswirken. Die Bewertung erfolgt immer auf einen konkreten Stichtag (Jahr der Bauvollendung).
Wie wurde der neue Amtliche Wert gerechnet? Bei mir fand kein Augenschein statt.	Der neue amtliche Wert wurde automatisiert anhand der neuen nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen berechnet. Details finden Sie in den Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften.
Weshalb wird für den Steuerwert nicht einfach der Gebäudeversicherungswert (GVB) berücksichtigt?	Der Gebäudeversicherungswert dient einem anderen Zweck und berücksichtigt unter anderem den Landwert und die Altersentwertung nicht. Er wäre deshalb weniger genau und würde zu weniger steuerlicher Gleichbehandlung führen.

Was ist das Aufnahmeprotokoll?	Auf dem Aufnahmeprotokoll wird der Bestand eines Grundstücks im Detail aufgenommen. Dies beinhaltet die Beschreibung der Gebäude und Nebenbauten, die Grösse der Räume, die Installationen sowie Ausbauten, welche über den normalen Standard hinausgehen. Raumgrössen werden ausgedrückt in Raumeinheiten (RE) für Wohnteile oder in m^2 für Garagen, Einstell- und Abstellplätze, Parkplätze, Nebengebäude, Büro, Laden, Gewerbe usw. Das Aufnahmeprotokoll richtet sich nach der Tabelle 3.1 der nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen (Seite 49). Das Aufnahmeprotokoll wird als Ausgangspunkt jeder Bewertung vom Schätzer oder der Schätzerin erstellt oder überprüft und falls notwendig angepasst. Es ist als Dokument in Papierform im Bewertungsdossier abgelegt, welches in der Gemeinde, in welcher sich das Grundstück befindet, abgelegt ist. Details finden Sie in den Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften**.**
Wie kann ich die Benotung prüfen?	Die Antwort zu dieser Frage finden Sie in den Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften.
Was ist der Repartitionswert?	Da Grundstücke in den Kantonen unterschiedlich bewertet werden, ist aus Gründen einer korrekten Ausscheidung und sachgemässen Besteuerung eine einheitliche Referenzgrösse zu bestimmen. Dazu werden sogenannte Repartitionswerte herangezogen. Anhand einer gesamtschweizerischen Erhebung werden die erzielten Grundstückverkaufserlöse mit den jeweiligen kantonalen Steuerwerten verglichen und daraus die interkantonalen Repartitionswerte berechnet.
Was ist die rechtliche Grundlage für die amtliche Bewertung von Grundstücken?	Das Steuergesetz (Art. 25, Art. 52 ff., Art. 179 ff). Des Weiteren ebenso die Bewertungsnormen und landwirtschaftlichen Verordnungen des Bundes. Die Bewertungsnormen sind verbindliche Richtlinien zur einheitlichen Bewertung der Grundstücke. Weitere verbindliche Gesetze wie das ZGB (inkl. Grundbucheinträge) sind ebenfalls zu berücksichtigen.
Weshalb erhalte ich keine Auskunft über einen fremden amtlichen Wert?	Der amtliche Wert unterliegt dem Steuergeheimnis.
Muss ich jetzt wieder mehr Steuern zahlen und wenn ja, wieviel macht das aus?	Der amtliche Wert unterliegt der Vermögens- und Ertragssteuer sowie der Liegenschaftssteuer der Gemeinden. Wird der amtliche Wert erhöht, steigt die Steuerbelastung, sinkt er so sinkt auch die Steuerbelastung. Da jeder Fall individuell ist, kann keine pauschale Aussage über die Höhe gemacht werden.

Weshalb muss ein Augenschein vorgenommen werden?	Mit dem Augenschein wird das ganze Grundstück unter Berücksichtigung aller gesetzlichen Vorgaben überprüft. Jedes Grundstück verfügt über individuelle Eigenschaften, die den Verkehrswert und damit auch den amtlichen Wert beeinflussen. Um dies festzustellen ist in manchen Fällen ein Augenschein nötig.
Mir passt der Termin nicht – wo kann ich mich melden?	Bei der beauftragten Schätzungsperson gemäss Einladungsschreiben oder bei der Gemeindeverwaltung.
Weshalb misst die mit der Bewertung beauftrage Person sämtliche Räume und warum werden nicht einfach die m² ab Plan verwendet?	Die Ertragswertbewertung beruht auf drei Kriterien: Qualität (Benotung), Alter (Wirtschaftliches Alter), Grösse (m^2 oder Raumeinheiten). Aus diesem Grund und um die für die Festsetzung des amtlichen Wertes relevanten Raumeinheiten bestimmen zu können, muss die Schätzungsperson die Räume messen. Die Umrechnung nach Raumeinheiten erfolgt nach der Tabelle 3.1 der nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen (Seite 49), dies kann nicht ausschliesslich ab Plan beurteilt werden.
Was sind Spezial-Ausbauten?	Dies sind zusätzliche Ausbauten, die den üblichen Standard des zu bewertenden Objektes übersteigen wie Cheminées, Saunas, spezielle Kücheneinbauten und Küchengeräte, zusätzliche Heiz- und Warmwasserinstallationen usw. Aufgrund der Baukosten wird ein Mietwert errechnet (Verzinsung 5 %) oder direkt ein Mietwert geschätzt.
Wie fliesst das Baujahr in die amtliche Bewertung?	Vgl. Bewertungsnormen Kapitel 2.2.5 (Seite 13)
Was ist das wirtschaftliche Alter?	Vgl. Bewertungsnormen Kapitel 2.2.5 (Seite13)
Warum entspricht das wirtschaftliche Alter nicht dem Baujahr?	Vgl. Bewertungsnormen Kapitel 2.2.5 (Seite 13)
Was ist der Rohbau 1?	Grund- und Tragkonstruktion: Fassaden, Wände, Decken- und Dachkonstruktionen, Treppenanlagen, Natur- und Kunststeinarbeiten
Was ist der Rohbau 2?	Fenster, Aussentüren, Tore, Glasabschlüsse, Spenglerarbeiten, Bedachungen, Gebäudeisolationen (Wärme- und Schallisolationen, Wasserabdichtungen, Feuerschutz)
Was ist der Ausbau?	Gipser-, Schlosser- und Schreinerarbeiten (Türen, Wandschränke, Wand- und Deckentäfer usw.), Boden- und Wandbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Hafnerarbeiten (Cheminées, Kachelöfen usw.), Malerarbeiten

Was sind die Installationen?	Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälte- und Sanitäranlagen (inkl. Apparate, Kücheneinrichtungen usw.), Transportanlagen (Aufzüge, Rolltreppen usw.)
Weshalb werden die Detailalter unterschiedlich gewichtet?	Wegen des Erneuerungszyklus. In der Bewertungslehre geht man davon aus, dass die Gesamtlebensdauer eines Bauwerks maximal 100 Jahre aufweist (Rohbau 1). In diesem Zyklus müssen die anderen Bauteile häufiger erneuert werden (Rohbau 2 zweimal, die Ausbauten dreimal, Installationen viermal).
Wie wird der amtliche Wert nach Realwert bewertet?	Der amtliche Wert wird aufgrund der Baukosten und der entsprechenden Baunebenkosten oder aufgrund der Gebäudeversicherungssumme unter Berücksichtigung einer objektbezogenen Benotung und dem wirtschaftlichen Alter berechnet. Details finden Sie in den Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften.
Für welche Grundstücke und Objekte kommt dieser zur Anwendung?	Vgl. Bewertungsnormen Kapitel 2.3 (Seite 21)
Wie wird der amtliche Wert von Land bewertet?	Vgl. Bewertungsnormen Kapitel 2.4 (Seite 35)
Was sind Landrichtwerte?	Der so genannte Landrichtwert wird pro Gemeinde oder Gemeindeteil anhand des direkten Vergleichs tatsächlich getätigter Verkäufe in der Bemessungsperiode festgelegt und dient als Basiswert und Ausgangspunkt für die Bewertung von Bauland oder Baulandanteilen eines Grundstücks. In den Tabellen der nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen (Seite 165) ist der Landrichtwert für jede Gemeinde aufgeführt.
Wo sind die gültigen Landrichtwerte zu finden?	Bewertungsnormen Tabelle 3.8 (Seite 165)
Wieso unterscheiden sich die amtlichen Werte und Eigenmietwerte der einzelnen Wohnungen in unserem Haus?	Absolut identische Objekte an identischer Lage sollten gleiche amtliche Werte haben. Diese Vorgaben existieren in der Realität kaum. Wohnungen im Stockwerkeigentum unterscheiden sich oft aber nicht nur in der Grösse, sondern auch in der individuellen Ausgestaltung, weshalb der amtliche Wert variieren kann. Im Übrigen sind auch Kaufpreise stark den Gesetzen des Marktes (Angebot und Nachfrage) unterworfen und variieren dementsprechend in einer erstaunlichen Bandbreite (z. B. zunehmend aufsteigend nach Geschoss).
Weshalb wird das Stockwerkeigentümerreglement nicht berücksichtigt?	Vgl. Bewertungsnormen Kapitel 2.3.9 (Seite 26)

Wird unterschieden zwischen Zweit- und Erstwohnungen?	Grundsätzlich wird bei der Bewertung eines Objektes nicht zwischen Zweit- und Erstwohnung unterschieden. Ein Objekt kann innerhalb kurzer Zeit ohne bauliche Veränderung von einer Erstwohnung zu einer Zweitwohnung wechseln, oder umgekehrt.
Kann ich meinen amtlichen Wert mit jenem meines Nachbarn oder meines Kollegen in einer anderen Gemeinde vergleichen?	Nein, da jedes Grundstück individuelle Merkmale aufweist, die bei der Bewertung berücksichtigt werden müssen (z. B. Lage, Grösse, Bauqualität, Alter des Objekts usw.).
Weshalb wird mein Schwimmbad bewertet?	Ein Schwimmbad ist eine zusätzliche Ausbaute, die den Verkehrswert beeinflusst.
Wieso steigt mein amtlicher Wert nun plötzlich dermassen an? Seit Jahren habe ich nichts mehr renoviert oder investiert.	Die Bewertungsnormen für die allgemeine Neubewertung wurden nach 20 Jahren erstmals wieder den Realitäten auf dem Immobilienmarkt in der Bemessungsperiode (2013-2016) angepasst. Davon sind alle Grundstücke betroffen, unabhängig ob in diese investiert wurde oder nicht.
Bei meiner Liegenschaft wurde in den letzten Jahren kein Unterhalt ausgeführt, das Haus ist nun wesentlich älter (in schlechterem Zustand) als beim letzten Augenschein. Wurde dies im neuen amtlichen Wert berücksichtigt und wie?	Ja, denn das damalige wirtschaftliche Alter (ein Teil der Bewertung) wurde für die neue Bewertung auf das Steuerjahr 2020 um die Differenz zum alten Bezugsjahr erhöht – grössere Alterung. Die Bewertung orientiert sich nun an vergleichbaren Handänderungen während des Bemessungszeitraums.
Was ist ein Mietwert-Code und wofür wird er gebraucht?	Der Mietwert-Code ist der Ausgangspunkt für die Beurteilung des möglichen Ertrages (Protokollmietwert). Die Ansätze sind in den Tabellen 3.2 der nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen (Seite 50) aufgeführt und richten sich nach der Art des Objektes in der linken Spalte. Der Mietwert-Code 00 wird für Wohnbauten verwendet, die restlichen Codes für alle übrigen Gebäudearten, welche nach dem Ertrag bewertet werden.
Was ist der Eigenmietwert und weshalb muss ich diesen versteuern?	Der Eigenmietwert ist der Nutzungswert von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen. Gemäss Artikel 25 Absatz 1 Buchstabe b des Steuergesetzes ist dieser Wert als Ertrag aus unbeweglichem Vermögen zu versteuern.

Wie wird der Eigenmietwert festgesetzt?	Im Kanton Bern wird der Eigenmietwert zusammen mit dem amtlichen Wert festgesetzt. Dabei wird jedes Objekt individuell beurteilt. Details finden Sie in den Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften.
Wozu dient das Eigenmietwertblatt?	Das Mietwertblatt dient zu Ihrer Information. Es enthält Informationen über die selbstgenutzten Objekte und Objektteile und dient zur Angabe in der Steuererklärung im Zuge der definitiven Veranlagung. Eine Einsprache gegen den Mietwert ist aber erst im Rahmen Ihrer persönlichen Veranlagungsverfügung für das jeweilige Steuerjahr möglich.
Ich habe die Liegenschaft meinem Bruder vermietet, weshalb erhalte ich trotzdem ein Eigenmietwertblatt?	Das Steuergesetz schreibt vor, dass als Eigengebrauch auch die Vermietung an eine nahestehende Person zu einem Mietzins unter Eigenmietwert gilt (Art. 25 Abs. 2 Steuergesetz). Wir prüfen dies in der jährlichen Veranlagung. Aus diesem Grunde wird ein solcher Mietwert immer ausgeschieden.
Mein Eigenmietwert hat sich stark verändert, ist das möglich?	Bei der letzten allgemeinen Bewertung 2020 haben sich nach aktuellen Berechnungen die Eigenmietwerte nur bei rund 7 Prozent der Fälle verändert In diesen Fällen ist die Abweichung sachlich begründet, weil sich seit der vorletzten allgemeinen Neubewertung im Jahr 1999 die tatsächlichen Verhältnisse verändert haben. Konkret führen bei diesen Grundstücken folgende Faktoren zu einer Änderung des Eigenmietwertes: – **Verkehrslagenote**: In der Gemeinde, in der das Grundstück gelegen ist, haben sich die Verkehrslagenoten merklich verändert. – **Mietwertkategorien**: Die Gemeinden wurden in neue Mietwertkategorien eingeteilt. Die Ansätze der Mietwertkategorien wurden dem Markt angepasst, sowie über eine grössere zeitliche Dauer gestreckt. – **Wirtschaftliches Alter**: Das Gebäude wurde zwischen 2000 und 2019 gebaut. In diesem Fall wurde bisher nicht das richtige wirtschaftliche Alter berücksichtigt (diese Gebäude wurden gegenüber älteren Bauten deshalb zu tief bewertet).

Hat sich im Rahmen der AN20 etwas bei den landwirtschaftlichen Bewertungen verändert?	Nicht direkt, die landwirtschaftlichen Gebäudeteile werden separat bewertet. Seit 01.04.2018 gilt die neue «Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes», kurz SA2018. Somit erfolgen landwirtschaftliche Schätzungen gültig ab 2018 oder später nach dieser neuen Anleitung. Es ist vorgesehen, in den kommenden Jahren sämtliche landwirtschaftlichen Liegenschaften nach dieser neuen landwirtschaftlichen Schätzungsanleitung zu bewerten. Nichtlandwirtschaftliche Teile, insbesondere Wohnungen zusätzlich zur landwirtschaftlich bewerteten Betriebsleiterwohnung, werden schon jetzt nach nichtlandwirtschaftlichen Bewertungsnormen bewertet. Im Rahmen der AN20 wurde der amtliche Wert dieser nichtlandwirtschaftlich bewertet Teile ebenfalls neu beurteilt, auch wenn der landwirtschaftliche Betrieb bereits nach SA2018 bewertet wurde. Dort, wo noch keine Neubewertung nach SA2018 vorliegt, erfolgte ab 2020 die Neubewertung nach SA2018 zusammen mit den neuen nichtlandwirtschaftlichen Normen.
Welche Folgen hat die Beschwerde gegen den angestrebten Ziel-Medianwert von 70 Prozent?	Gegen den vom Grossen Rat festgesetzten Ziel-Median von 70 Prozent für die allgemeine Neubewertung 2020 wurde beim Bundesgericht Beschwerde eingereicht. Das Bundesgericht hiess am 21. Dezember 2021 die Beschwerde gut. Die fragliche Bestimmung im Dekret des Grossen Rats, die als Ziel für die amtlichen Werte einen Medianwert im Bereich von 70 Prozent der Verkehrswerte anstrebt, verstosse gegen das Steuerharmonisierungsgesetz und könne nicht bundesrechtskonform umgesetzt werden. Das weitere Vorgehen ist offen. Auf die laufende Allgemeine Neubewertung 2020 hat diese Beschwerde keinen Einfluss.
Antwort auf die Einsprache der AN20	Die offenen Bewertungsaufträge und Einsprachen des ausserordentlichen Projekts «Allgemeine Neubewertung 2020» werden so rasch wie möglich abgearbeitet, es ist aber auch in Zukunft mit längeren Fristen und Verzögerungen zu rechnen. Wir können Ihnen keinen genauen Termin bis zur Erledigung nennen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.