

SVKG Herbsttagung 2023

Der Kanton Bern Amtliche Bewertung

Tobias Röthlin, Präsident SVKG und Experte NL
Amtliche Bewertung BE



Kanton Bern

5958.51 km²

Fläche

1'047'473

Einwohner (Dez. 2021)

176

Einwohner pro km²

88'105'000'000 CHF

BIP (nominal 2022, BFS)

337

Gemeinden

2

Sprachen

5

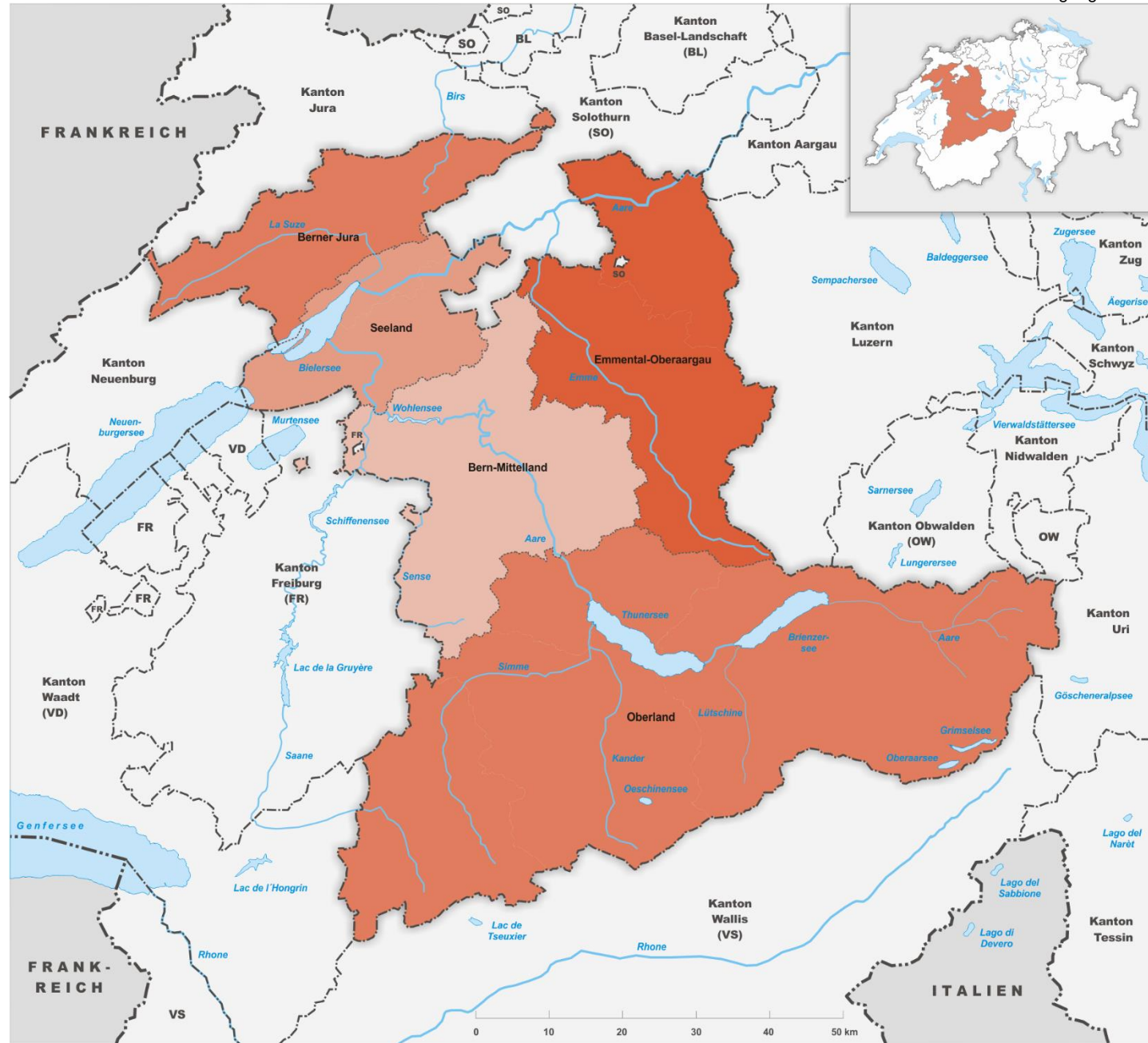
Verwaltungsregionen



Kanton Bern

5 Verwaltungs- regionen

(seit 1. Januar 2010)

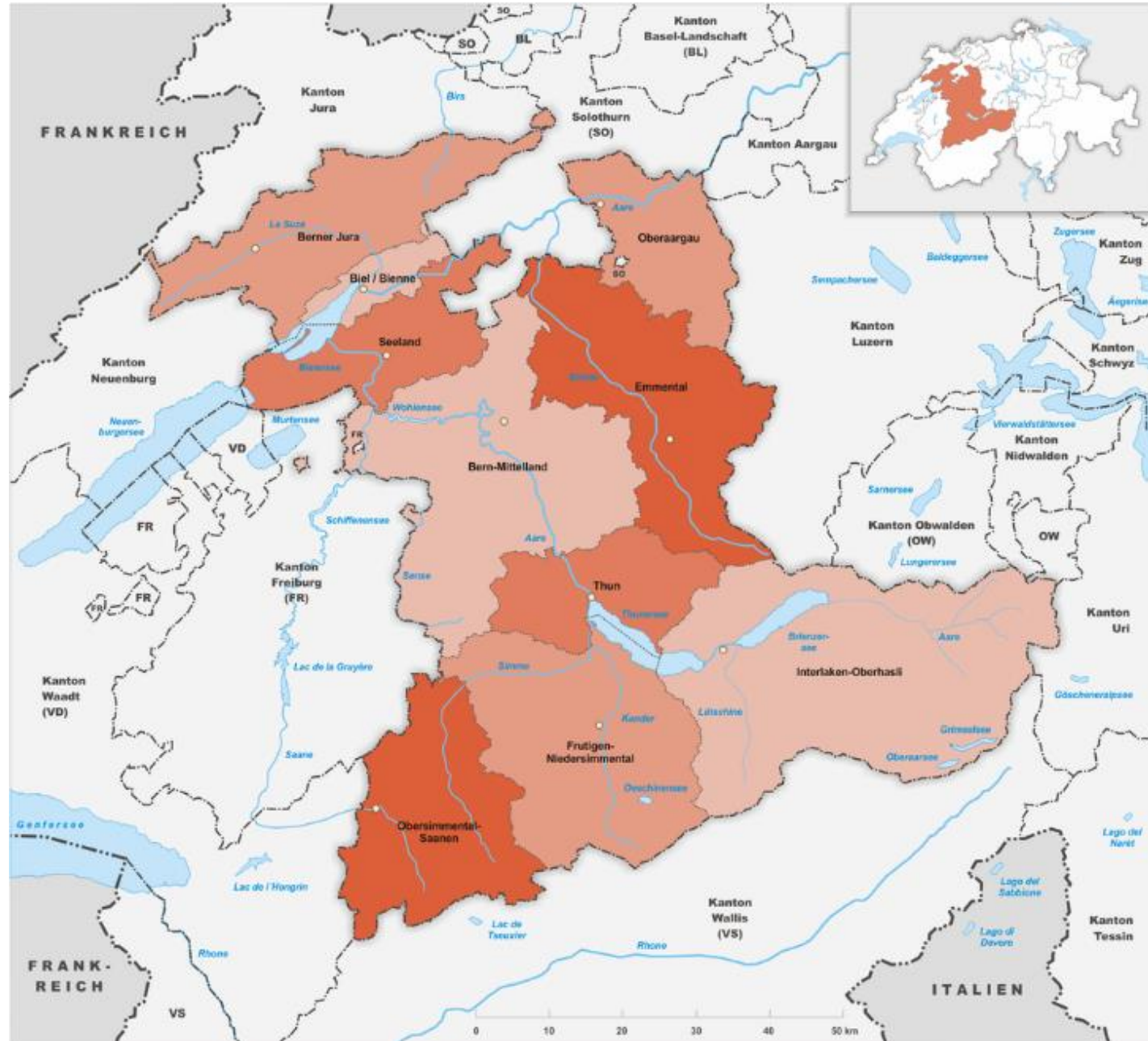




Kanton Bern

10 Verwaltungs- kreise

(seit 1. Januar 2010)



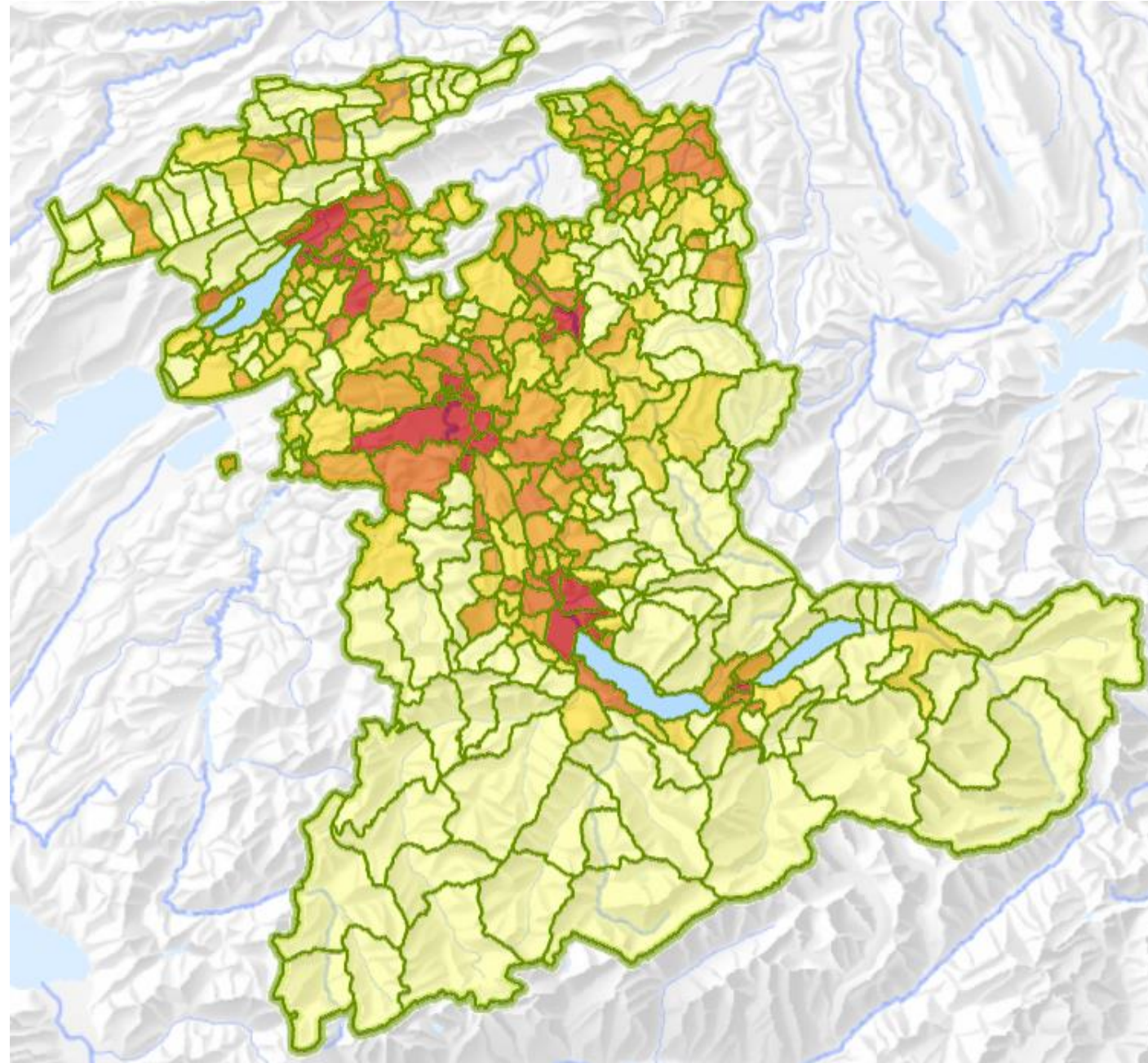
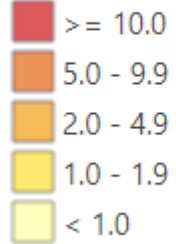


Kanton Bern

337
Gemeinden

(1.1.2023)

Bevölkerungsdichte (Einwohner / ha)





Kanton Bern

Lage	2020
Höchster Punkt (Finsteraarhorn)	4'274 m ü.M.
Tiefster Punkt (Wynau)	401.5 m ü.M
Länge Kantonsgrenze	769'668 m

Fläche / Bodennutzung	2014/18
Gesamtfläche (ha)	595'981
Siedlungsfläche (in %)	7.4%
Landwirtschaftsfläche (in %)	42.1%
Wald und Gehölze (in %)	31.6%
Unproduktive o. andere Flächen (in %)	19.0%



Kanton Bern

Arbeitsstätten / Sektor	2019
total	80'394
im 1. Sektor	10'763
im 2. Sektor	11'612
im 3. Sektor	58'019

Unternehmen nach Grössenklasse	2019
total	70'722
Mikrounternehmen (<10 Beschäftigte)	62'667
kleine Unternehmen (10 bis < 50 Beschäftigte)	6'610
mittlere Unternehmen (50 bis < 250 Beschäftigte)	1'240
grosse Unternehmen (> 250 Beschäftigte)	205



Kanton Bern

Landwirtschaft <i>(Quelle: vor 2018 BFS; ab 2018 LANAT, GELAN)</i>	2020
Anzahl Betriebe	9'440
davon Biobetriebe (in %)	14.7%
Betriebsfläche insgesamt (ha)	189'777
davon Biobetriebe (in %)	14.2%

CH 2023: 48'344 Landwirtschaftsbetriebe registriert
BE = 19.5%



Steuerverwaltung des Kantons Bern

720'000

Kundinnen und Kunden

91,5%

Digital ausgefüllte Steuererklärungen

4'620'000

Rechnungen

10'900'000'000 CHF

«Jahresumsatz»

~ 750

Vollzeitstellen

5

Geschäftsbereiche

925'000

Website-Besuche



Steuer-Eckdaten des Kantons Bern



~ 670'000
natürliche Personen



~ 720'000
steuerpflichtige Personen



~ 50'000
juristische Personen



Unsere fünf Standorte

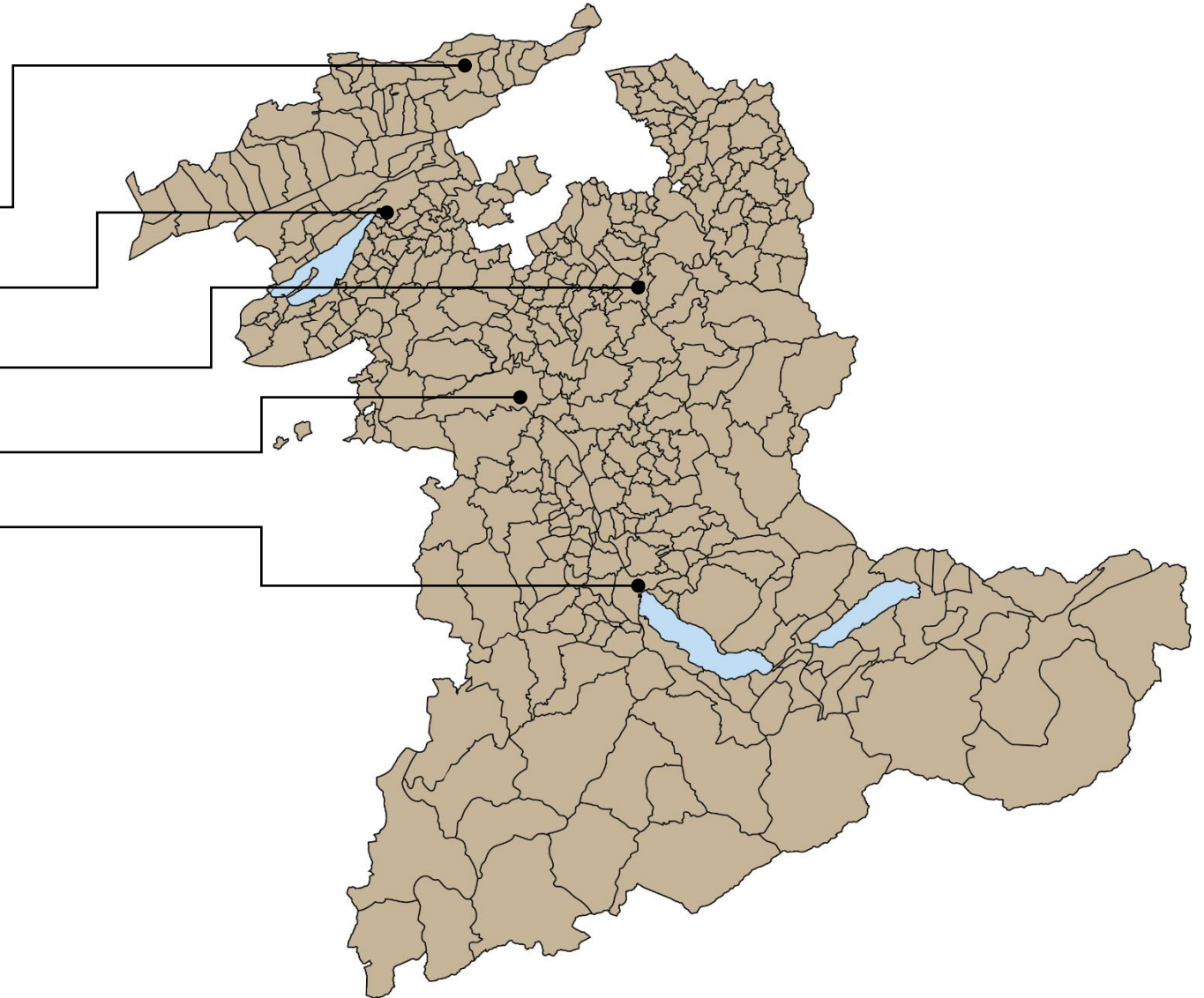
Moutier

Biel/Bienne

Burgdorf

Bern-Bümpliz

Thun

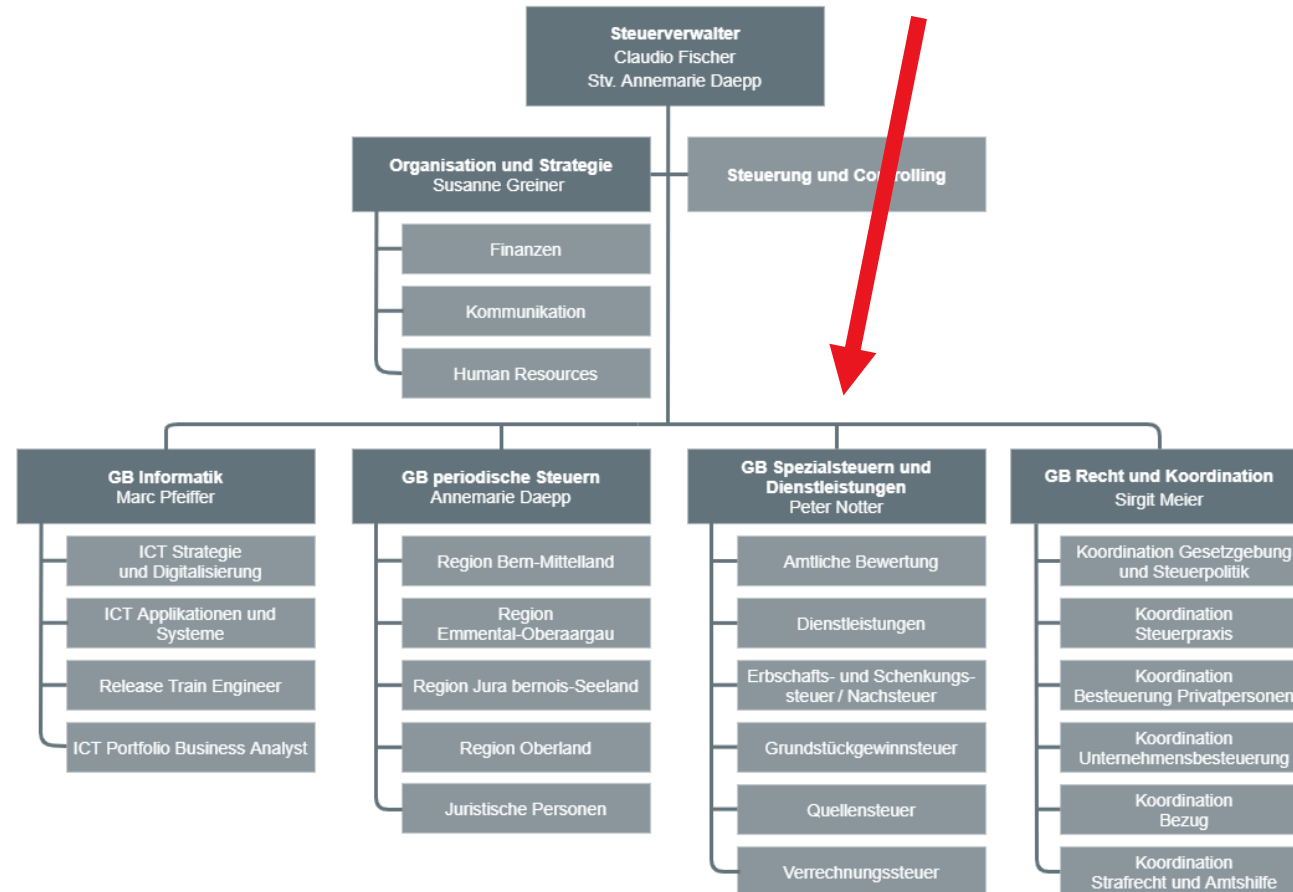




Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Geschäftsbereich Spezialsteuern und Dienstleistungen

182 FTE auf 208 MA verteilt.





Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Bereich

3460 Stellenprozente (intern)

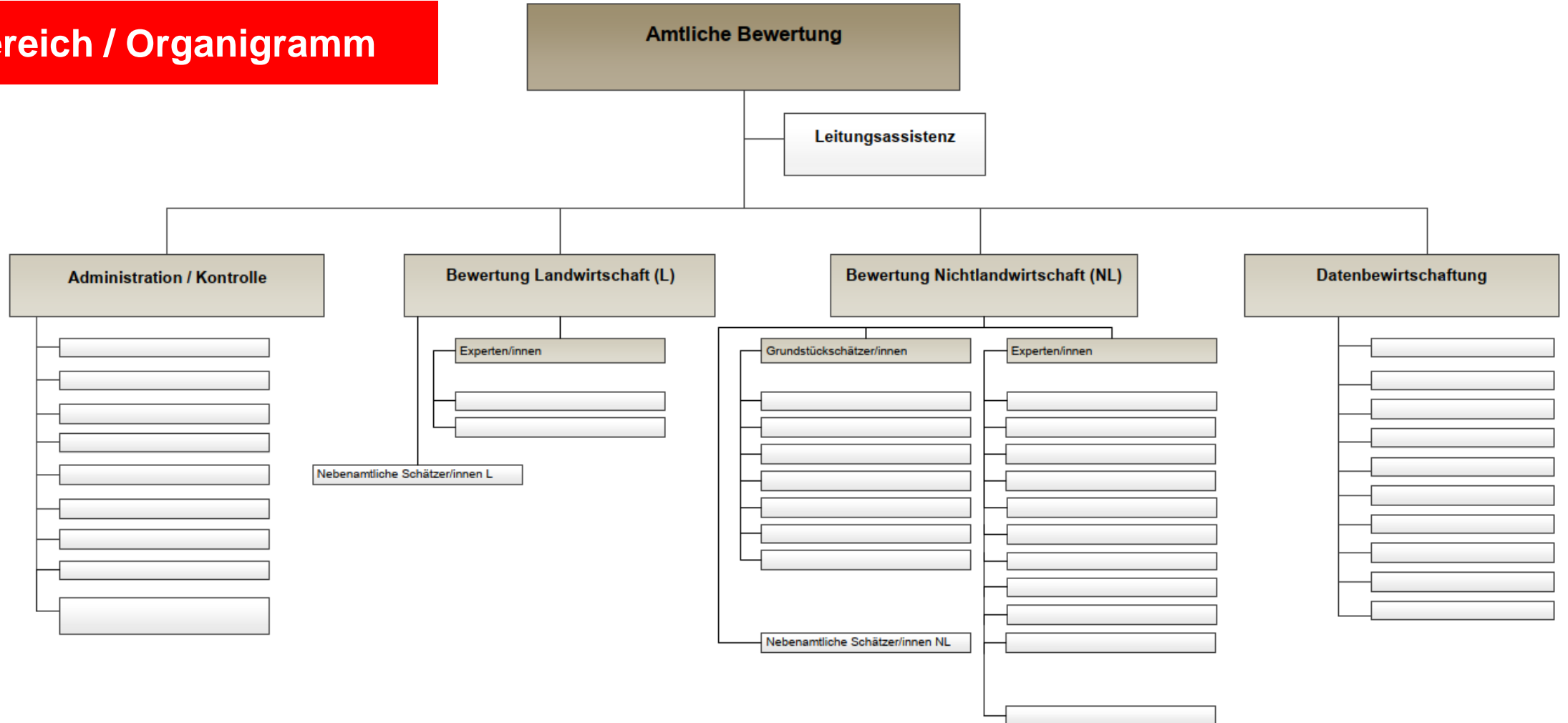
36 Mitarbeitende intern

Ca. 60 MA extern (Schätzende)



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Bereich / Organigramm





Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Gesetzliche Grundlagen

StHG

Steuergesetz des Kantons Bern

BGBB Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Gesetzliche Grundlagen - Nichtlandwirtschaft

Steuergesetz des Kantons Bern

Art. 25 Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen = EMW

Art. 52 ff. Verkehrswert «aus Real- und Ertragswert»

Art. 179 ff Zuständigkeiten, Allgemeine Neubewertung, a.o. Neubewertung



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Fachliche Grundlagen - Nichtlandwirtschaft

Nichtlandwirtschaftliche Bewertungsnormen (aktuell vom 10.10.2018)

Schätzungstechnische Weisungen (nicht öffentlich)

HAST, MIST

Schätzerhandbuch SVKG (nur für spezielle Verkehrswertüberprüfungen)

VUBV (Mehrwert- Unterhaltsausscheidungen)



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Eckwerte / Zahlen

Rund 747'000 Grundstücke

Rund 260'000'000'000 Amtliche Werte

Rund 1'100'000 zu bewertende Objekte

Ca. 495'000 Nullwerte (z.B. Strassen etc.)

Wohnen ca. 63% des Amtlichen Werts

Wohnen ca. 38% aller Objekte

EFH: 7.5% Objekte – 24% AW

STWE: 6.4% Objekte – 13.7% AW

MFH: 2.2% Objekte 14.7% AW

Gewerbe: 83.3% Objekte – 20.2% AW



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Statistik

HAST (Handänderungsstatistik)

- Elektronische Übermittlung sämtlicher Handänderungen durch die Grundbuchämter (ca. 3'800 taugliche Fälle p.a.)
- Triage jedes Einzelfalls gemäss Kriterien im Handbuch (nur relevante HÄ werden berücksichtigt)
- Einpflegen ins System der Steuerverwaltung (NESKO-AB)
- Auswertung und interner Bericht mind. Jährlich
- Grundlage zum Entscheid ob Allgemeine Neubewertung notwendig
- Grundlage für Normen



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Statistik

HAST (Handänderungsstatistik)

Codewert	Bezeichnung DE
010	Einfamilienhaus
020	Zweifamilienhaus
030	Dreifamilienhaus
040	Mehrfamilienhaus
050	STWE-Wohnung
060	Übrige Bauten Wohnen
070	Zusammenzug Wohnen
080	Wohnen und Gewerbe/Geschäft
090	Gewerbe/Geschäft
100	Zusammenzug Wohnen/Gewerbe
110	Hotel
120	Restaurant
130	Nebenbauten Gastgewerbe
140	Zusammenzug Gastgewerbe
150	Industrie
160	Nebenbauten Industrie
170	Zusammenzug Industrie
180	Öffentliche Bauten
190	Energie/Verkehr

= Zusammenzug Wohnen

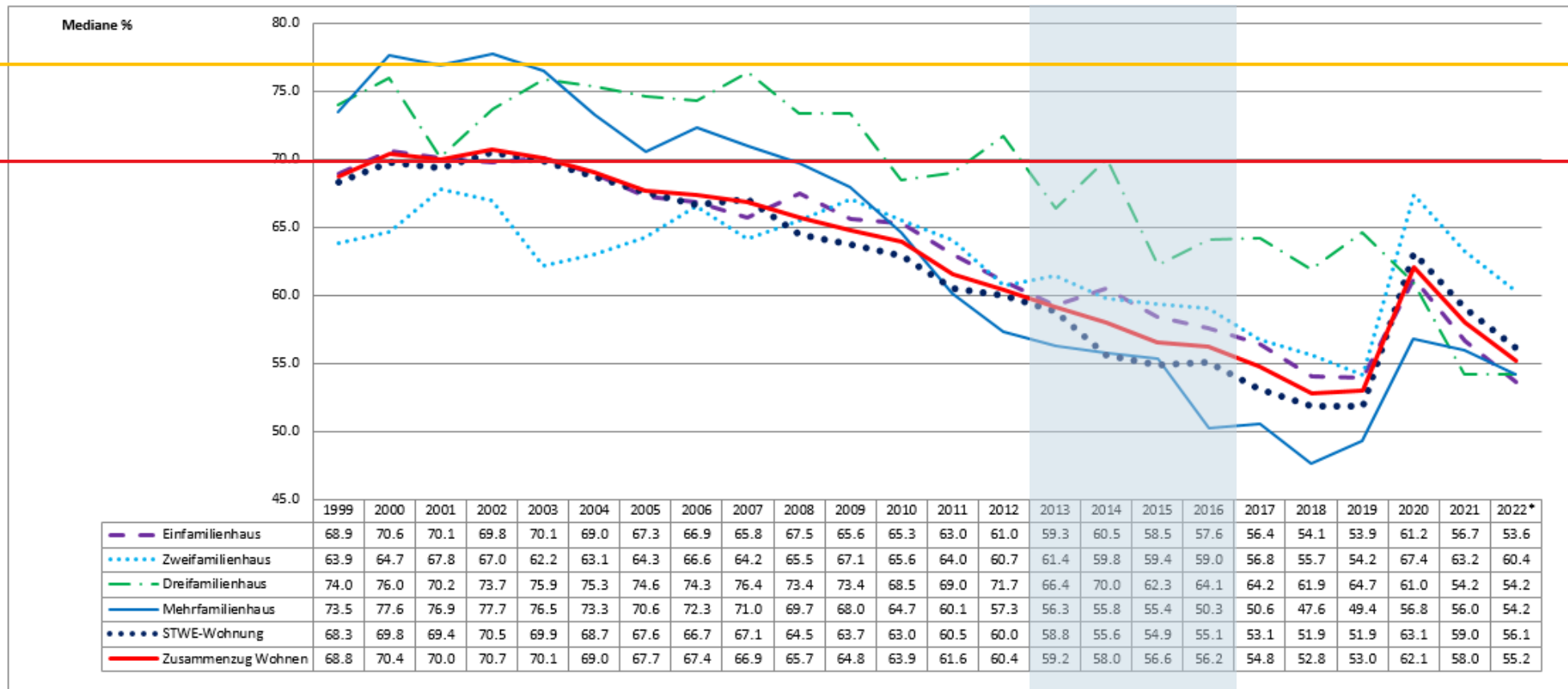
Codewert	Bezeichnung DE
200	Rechte
210	Landwirtschaftliche Bauten
220	Land Bauzweck
230	Land öffentliche Nutzung
240	Land Grünzone
250	Land Industriezone
260	Land Zone für Sport- und Freizeitanlagen
270	Land spezielle Zone
280	Land Landwirtschaftlich
290	Weiden
300	Reben
310	Wald
320	Land/Plätze
330	Nullwerte
340	Bergrecht
350	Landwirtschaftliches Gewerbe
360	Folio



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Statistik

HAST (Handänderungsstatistik)



*Die Zahlen 2022 sind provisorisch.



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Statistik

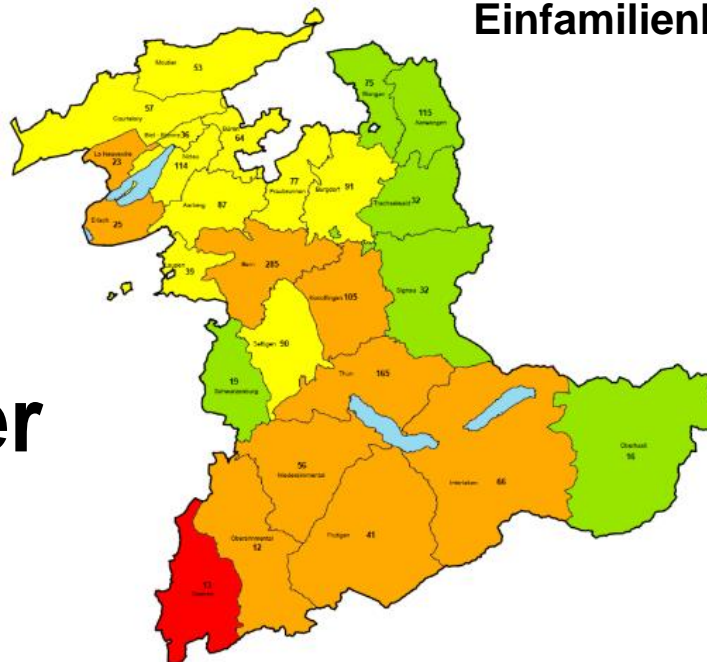
HAST (Handänderungsstatistik)

Unterschiedliche Entwicklung je nach Objektart:

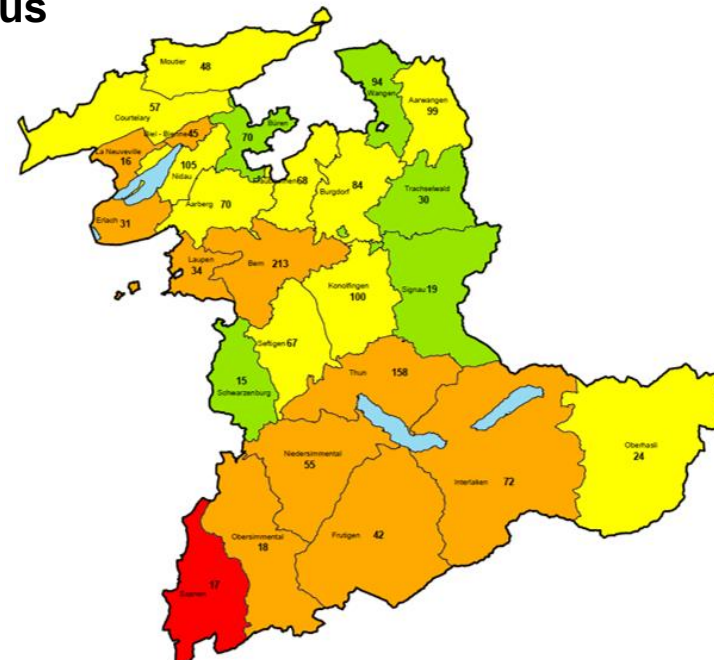
HAST Regionen

«alte» Ämter

Einfamilienhaus



Stufe Region 2016



Stufe Region 2017

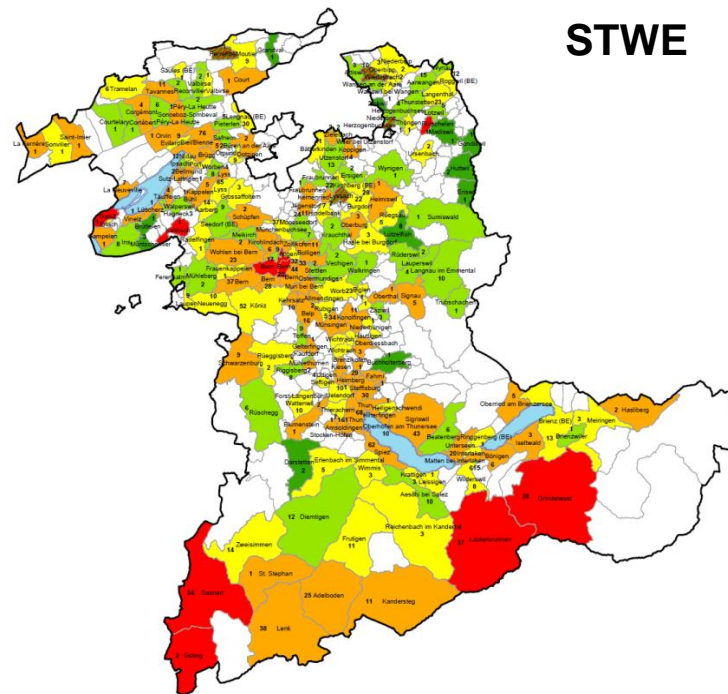
Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Statistik

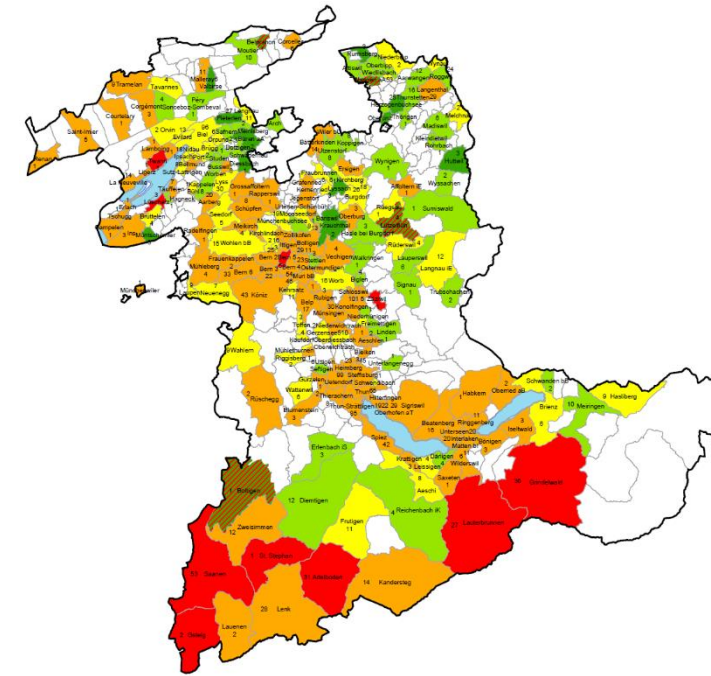
HAST (Handänderungsstatistik)

Unterschiedliche Entwicklung je nach Objektart:

HAST Pro Gde.



Stufe Gemeinde 2016



Stufe Gemeinde 2017



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Statistik

MIST (Mietzinsstatistik)

- Vermietete Objekte EFH und STWE sind per Code erfasst
- Triage jedes Einzelfalls gemäss Kriterien im Handbuch (nur relevante Mietzinse werden berücksichtigt)
- Einpflegen ins System der Steuerverwaltung (NESKO-AB)
- Auswertung und interner Bericht (aperiodisch)

- Grundlage zum Entscheid ob Mietwertanpassung notwendig
- Grundlage für neue Mietwertfaktoren



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Verfahren

AN versus Mietwertrevision

- Allg. Neubewertung (AN) braucht Beschluss des GR (Dekret)
- EMW-Revision ist Entscheid des Steuerverwalters (= reiner Gesetzesvollzug)
- AN aperiodisch, in sehr grossen Zeiträumen (1975, 1989, 1999, 2020)
- MW-Revision aperiodisch, kleinere Zeiträume (1991, 1993, 1995, 1997, 1999, 2015)



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Bewertungsmethodik

Hauptsächlich drei Arten der Bewertung

Ertragswert (mit Realwertzuschlag)

Realwert

Verkehrswert



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Bewertungsmethodik

Ertragswert – Wohnbauten / Gewerbe





Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Bewertungsmethodik

Realwert – Industrie, öff. Bauten, Schlösser, etc.





Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Bewertungsmethodik

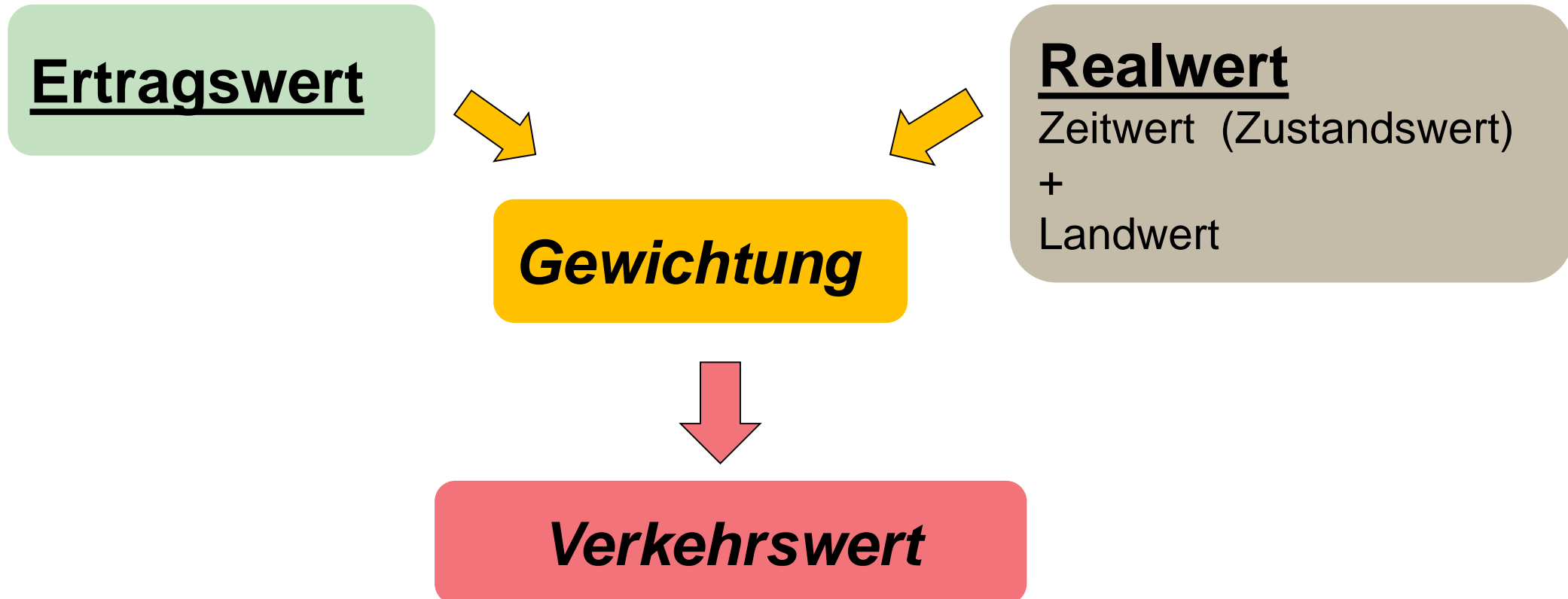
Landwert - Verkehrswert



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Bewertungsmethodik

Viele Kantone wenden in der einen oder anderen Form die **Mischwertmethode** (gem. SHB) an:



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Bewertungsmethodik

Der Kanton Bern rechnet keinen Realwert separat aus.





Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Bewertungsmethodik

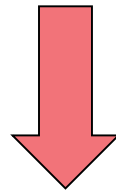
Der Kanton Bern verwendet den sog. Realwertzuschlag. Er wird aus den statistischen Werten der HAST abgeleitet:

Ertragswert



+ Realwertzuschlag* in %

* = Ergebnis des statistischen Verhältnisses zu Verkaufspreisen/Verkehrswerten



Amtlicher Wert

(=XX % des Verkehrswerts in der Bemessungsperiode)



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Kantonale Eigenheiten

«Simulierter» Mischwert

EMW direkt vom Protokollmietwert

Noch Hybrid (Papier / Digital)

Allgemeine Neubewertung

Gülschätzung - 5 Kommissionen

Liegenschaftssteuer (Gemeinden)

Archivierungspflicht bei den Gemeinden

Kantonale Schatzungskommission (AN)

Eigene Software NESKO-AB (BEDAG)

Verfahren AN versus EMW-Anpassung



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

AN20 lessons learned

20 Jahre sind zu lang

Tourismusregionen

Umsetzung: Einfluss Politik / Rechtssprechung

Kommunikation (Verständnis / Einsprachen)



Der Kanton Bern, Amtliche Bewertung

Ausblick

newAB – Konzeptphase - jetzt

Ziel: neues System 2027

Angelehnt an das «Luzerner» Modell

Benötigt Gesetzesänderung – Übernahme GVB Wert

AN 2028 ?? – Rollendes System??



Fragen?





Danke für die Aufmerksamkeit!

