

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2025 5 vom 24. April 2026

BE Verwaltungsgericht, 2026-04-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2025_5

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2025 5 du 24 avril 2026

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2025 5 del 24 aprile 2026

Erwägungen

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig (vgl. auch Art. 201 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 [StG; BSG 661.11]).

E. 1.2

Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Rekursverfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 201 Abs. 2 StG). Die StRK hiess seinen Rekurs teilweise gut und setzte den amtlichen Wert des Grundstücks neu fest, wobei sie auf den Antrag bezüglich Eigenmietwert nicht eintrat (vgl. vorne Bst. B). Der Beschwerdeführer beantragt dem Verwaltungsgericht an sich die vollständige Aufhebung des angefochtenen Entscheids (vgl. vorne Bst. C). Im Licht der Beschwerdebeurteilung (BVR 2016 S. 560 E. 2, 2011 S. 391 E. 3.3) ist dieser Antrag jedoch so zu verstehen, dass er nur die (überwiegende) Abweisung des Rekurses anfechtet. Soweit der Beschwerdeführer allerdings ausdrücklich auch die Aufhebung des Einspracheentscheids vom 12. Juli 2023 beantragt (vgl. vorne Bst. C), ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Anfechtungsobjekt im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht bildet

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 24.04.2026, Nr. 100.2025.5U, Seite 4 der Entscheid der StRK vom 17. Dezember 2024, welcher an die Stelle des Einspracheentscheids getreten ist (sog. Devolutiveffekt der Beschwerde; statt vieler BVR 2022 S. 515 E. 1.7 mit Hinweisen).

E. 1.3

Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 151 StG i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und Art. 32 VRPG).

E. 1.4

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

E. 2

Strittig ist der im Rahmen der allgemeinen Neubewertung mit Gültigkeit ab dem Steuerjahr 2020 neu festgesetzte amtliche Wert des streitbetroffenen Grundstücks (vorne Bst. A). Die Rechtslage stellt sich insoweit wie folgt dar:

E. 2.1

Der Steuerwert von Grundstücken wird im Verfahren der amtlichen Bewertung festgesetzt (Art. 52 Abs. 2 StG). Dabei ist der amtliche Wert ausgehend vom Verkehrswert massvoll unter Berücksichtigung der Förderung der Vorsorge, der Eigentumbildung und der Belastung durch die Liegenschaftssteuer zu bestimmen (vgl. Art. 56 Abs. 1 Bst. d StG; ferner Art. 14 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [StHG; SR 642.14]). Als Verkehrswert gilt der unter normalen Verhältnissen erzielbare Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Er wird in der Regel unter Würdigung der Wirtschaftlichkeit aus Real- und Ertragswert ermittelt (Art. 54 Abs. 1 StG; zum Begriff des Verkehrswerts vgl. auch Kästli/Bärtschi, in Leuch/Kästli/Langenegger [Hrsg.], Praxis-Kommentar zum Berner Steuergesetz, Band 1, 2. Aufl. 2014, Art. 54 N. 2 f., mit Hinweisen etwa auf Das Schweizerische Schätzerhandbuch, SVKG [Hrsg.], 5. Aufl. 2019, S. 20; zur jüngeren bundesgerichtlichen Rechtsprechung vgl. etwa BGE 150 II 417 E. 3.4.1, 148 I 210 E. 4.4.3). Der Realwert setzt sich aus dem Zeitwert aller baulichen Anlagen inklusive Baunebenkosten und dem relativen Landwert zusammen (Art. 54 Abs. 2 StG), während als Ertragswert (bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken) der kapitalisierte, in der betreffenden Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 24.04.2026, Nr. 100.2025.5U, Seite 5 fenden Gegend während der Bemessungsperiode erzielbare – nicht aber der allenfalls tatsächlich erzielte – Mietertrag gilt (Art. 54 Abs. 3 StG).

E. 2.2

Wurde der amtliche Wert eines Grundstücks rechtskräftig bestimmt, so gilt er bis zur nächsten allgemeinen oder ausserordentlichen Neubewertung (Art. 181 Abs. 3 StG). Im Unterschied zum Steuerwert anderer Vermögensgegenstände wird der amtliche Wert somit nicht für jede Veranlagungsperiode neu bestimmt, sondern soll über längere Zeit als Grundlage für die Steuerbemessung dienen. Eine allgemeine Neubewertung aller Liegenschaften wird vorgenommen, wenn sich die Verkehrs- oder Ertragswerte der Grundstücke seit der letzten allgemeinen Neubewertung zumindest in einem Grossteil des Kantons erheblich verändert haben (Art. 182 Abs. 1 StG). Um den Bedarf für eine allgemeine Neubewertung erkennen zu können, überwacht die Steuerverwaltung das Verhältnis von Kaufpreisen und amtlichen Werten nach Grundstücksart in allen Regionen und führt entsprechende Jahresstatistiken (vgl. Annik Bärtschi, in Leuch/Kästli/Langenegger [Hrsg.], Praxis-Kommentar zum bernischen Steuerrecht, Band 2, 2011, Art. 182 N. 3 ff.). Im Frühjahr 2017 hat der Grosse Rat beschlossen, per 31. Dezember 2020 werde eine allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte durchgeführt (Art. 2 Abs. 1 des Dekrets vom 21. März 2017 über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte [AND; BSG 661.543]). Zur Vorbereitung der allgemeinen Neubewertung hat er eine kantonale Schätzungskommission bestellt, die per 10. Oktober 2018 – unter Berücksichtigung der steuergesetzlichen Bewertungsgrundsätze für die verschiedenen nichtlandwirtschaftlichen Grundstückarten und die Wasserkräfte – Bewertungsnormen aufgestellt hat (einsehbar unter: <www.sv.fin.be.ch>, Rubriken «Themen/Steuersituationen/Wohneigentum Liegenschaften/Amtlicher Wert/ Links und Downloads/Normen zur nichtlandwirtschaftlichen Bewertung AN20» [nachfolgend: Bewertungsnormen]; Art. 182 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. Art. 56 StG; vgl. auch Art. 3 und 4 Abs. 2 AND).

E. 2.3

Die allgemeine Neubewertung führt zu einer gänzlichen Neubewertung eines Grundstücks und soll dabei die gesamte Wertsteigerung seit der letzten allgemeinen Neubewertung erfassen. Mit der allgemeinen Neubewertung 2020 werden dementsprechend die seit der letzten allgemeinen Neu-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 24.04.2026, Nr. 100.2025.5U, Seite 6 bewertung (per 1. Januar 1999, vgl. Art. 32 Abs. 1 des alten Dekrets vom 22. Januar 1997 über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte [BAG 97-025]; in Kraft bis 31.12.2019) massiv gestiegenen Immobilienpreise in den amtlichen Werten aller Grundstücke des Kantons abgebildet; massgebend sind insoweit die Verhältnisse in der Bemessungsperiode vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2016 (Art. 2 Abs. 2 AND). Die Bewertungsnormen basieren auf einem Durchschnitt der Verkaufspreise und Mietzinsen, die in der relevanten Bemessungsperiode tatsächlich bezahlt wurden, und damit auf statistisch breit abgestützten Vergleichszahlen (BVR 2012 S. 545 E. 2.2; vgl. auch Steuerverwaltung des Kantons Bern, Erläuterungen zum steuerlichen Bewertungssystem von Grundstücken und Liegenschaften [nachfolgend: Erläuterungen], Ausgabe 2020, S. 7, einsehbar unter: <www.sv.fin.be.ch>, Rubriken «Themen/Steuersituationen/Wohneigentum Liegenschaften/Amtlicher Wert/Links und Downloads»). Im Hinblick auf die allgemeine Neubewertung 2020 änderte mithin lediglich das Zahlenmaterial, welches in die Bewertungsnormen einfließt; eine eigentliche Änderung des materiellen Rechts gab es hingegen nicht.

E. 2.4

Als Verwaltungsverordnung richten sich die Bewertungsnormen an die mit der Schätzung betraute Person; für die Gerichtsbehörden sind sie nicht verbindlich. Gleiches gilt für die von der Steuerverwaltung im Hinblick auf die allgemeine Neubewertung überarbeiteten, ergänzenden schätzungs-technischen Weisungen (vgl. Bewertungsnormen Ziff. 1.7). Weder diese noch jene enthalten Rechtsnormen; sie begründen insbesondere keine Rechte oder Pflichten bei Privaten, sondern sollen eine einheitliche und rechtsgleiche Auslegung und Anwendung der Gesetze und Verordnungen gewährleisten (BVR 2021 S. 530 E. 5.2 [betreffend sozialhilferechtliche Präzisenhilfen]; VGE 2025/168 vom 9.3.2026 E. 2.4 [noch nicht rechtskräftig]; BGE 150 II 40 E. 6.6.2, je auch zum Folgenden). Das Verwaltungsgericht berücksichtigt sie bei seiner Entscheidungsfindung, sofern sie eine dem Einzelfall angepasste und gerecht werdende Auslegung der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen darstellen (vgl. statt vieler BVR 2018 S. 249 E. 4.1 mit Hinweisen).

E. 2.5

Das System der amtlichen Bewertung basiert nach dem Gesagten auf kantonalen Durchschnittswerten (vorne E. 2.3; zu den von der Steuer-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 24.04.2026, Nr. 100.2025.5U, Seite 7 verwaltung geführten Jahresstatistiken vorne E. 2.2). Diese werden mit Bezug auf verschiedene standardisierte Eigenschaften der konkret betroffenen Liegenschaft verfeinert (BVR 2012 S. 545 E. 4.2). So werden überbaute Grundstücke nach der Mischwertmethode bewertet, entweder ausgehend vom Ertrags- oder vom Realwert (Bewertungsnormen Ziff. 2.1). Bei der amtlichen Bewertung von Wohngebäuden wird vom Ertragswert ausgegangen und zwecks Berücksichtigung des Realwerts ein Zuschlag gemacht. Für die einzelnen Objekte werden die RE bestimmt und zusätzlich verschiedene Bewertungskriterien berücksichtigt: Es werden pro Objekt bzw. Objektteil je-

Gebäudeart, Bauqualität, Komfortstufe, Wohnlage sowie Verkehrslage benotet. Weiter werden das wirtschaftliche Alter der Liegenschaft (Altersentwertung einerseits und «Verjüngung» durch bauliche Verbesserungen andererseits) und das Mietniveau der Standortgemeinde berücksichtigt (sog. Mietwertkategorie; zum Ganzen vgl. Bewertungsnormen Ziff. 2.2 sowie Tabellen 3.3 und 3.8; einlässlicher zu Bewertungsvorgang und -kriterien angefochtener Entscheid E. 2.4).

E. 2.6

Der Erkenntnisvorgang der Schätzung gleicht demjenigen der Beweiswürdigung (vgl. BVR 2008 S. 181 E. 4.1 zum Schätzungsvorgang bei der Ermessensveranlagung). Die Schätzung beruht notwendigerweise auf Annahmen und Vermutungen. Die Steuerbehörden verfügen daher über einen entsprechenden Spielraum. Bei der Überprüfung dieses «Schätzungs-ermessens» auferlegt sich das Verwaltungsgericht Zurückhaltung. Ist die amtliche Bewertung einer Liegenschaft umstritten, so überprüft das Verwaltungsgericht die von der Vorinstanz vorgenommene Schätzung hinsichtlich Methode und Ergebnis nur bezüglich jener Punkte, die beanstandet werden. In Fragen, die besondere Fachkenntnisse und einschlägige Erfahrungen voraussetzen, weicht es nicht von der Expertenmeinung bzw. vom vorinstanzlichen Schätzungsermessen ab, soweit die Fachperson bzw. die Vorinstanz von richtigen Voraussetzungen sowie von einleuchtenden und rechtlich abgestützten Schätzungsnormen oder allgemein anerkannten Schätzungsverfahren ausgegangen ist, die Normen bzw. Methoden richtig angewendet hat und gesamthaft gesehen zu einem nicht offensichtlich unrichtigen Ergebnis gelangt ist (BVR 2013 S. 331 nicht publ. E. 1.2 [VGE 2011/385 vom 14.12.2012] mit Hinweisen, 2006 S. 551 E. 1.2, 1996 S. 230 E. 1b; VGE 2025/168 vom 9.3.2026 E. 2.6 [noch nicht rechtskräftig]).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 24.04.2026, Nr. 100.2025.5U, Seite 8

E. 3

Mit seinem Hauptbegehren beantragt der Beschwerdeführer, der amtliche Wert des Grundstücks sei auf Fr. 784'790.-- festzulegen, sprich ihn auf der im Rahmen der ausserordentlichen Neubewertung festgelegten Höhe zu belassen. Dabei stützt er sich – wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren (vgl. Rekurs vom 10.8.2023 S. 4 f., Vorakten StRK [act. 4A] pag. 5 f.) – auf den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 der Bundesverfassung [BV; SR 101] und Art. 11 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]).

E. 3.1

Die Vorinstanz erwog, dass Private nur unter bestimmten Voraussetzungen Anspruch auf Schutz ihres berechtigten Vertrauens in die Richtigkeit behördlicher Auskünfte und Zusicherungen hätten; die entsprechenden Anforderungen seien im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Die Verfügung der Steuerverwaltung vom 22. Juni 2020 stelle keine Vertrauensgrundlage dar, fänden sich darin doch keinerlei Hinweise darauf, dass der festgelegte amtliche Wert auch nach der allgemeinen Neubewertung im Jahr 2020 Bestand habe und die der Beschwerdeführer gutgläubig hätte dahin interpretieren können (angefochtener Entscheid E. 4). – Der Beschwerdeführer macht demgegenüber geltend, er habe nicht erwarten müssen, dass die Steuerverwaltung die detaillierte ausserordentliche Neubewertung, die auf einen Augenschein gestützt erfolgt sei, noch im selben Jahr durch eine schematische, automatisierte Neubewertung ersetzen wolle. Vielmehr habe er

verschiedene Formulierungen in der Verfügung vom 22. Juni 2020 (Vorakten StRK [act. 4A] pag. 18 ff.) sowie den im Formular 19a enthaltenen Hinweis auf eine «Gesamtüberprüfung» (Formular 19a «Neubewertung von Grundstücken» vom 14.2.2020 bzw. 6.3.2020, Vorakten StV [act. 4B] pag. 34) im Sinn einer behördlichen Zusicherung verstehen dürfen, dass der im Rahmen der ausserordentlichen Neubewertung festgesetzte amtliche Wert aufgrund der Berücksichtigung sämtlicher baulicher Veränderungen den aktuellen und korrekten Wert des Grundstücks im Jahr 2020 widerspiegeln. Ein Hinweis auf den bloss «provisorischen Charakter» der Neubewertung oder ein entsprechender Vorbehalt, welcher sein Vertrauen zerstört hätte, habe die Verfügung nicht enthalten (Beschwerde S. 4 ff.).

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 24.04.2026, Nr. 100.2025.5U, Seite 9

E. 3.2

Der verfassungsmässige Grundsatz von Treu und Glauben verleiht in der Form des Vertrauensschutzes einen Anspruch auf Schutz berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten, sofern sich dieses auf eine konkrete, die betreffende Bürgerin oder den betreffenden Bürger berührende Angelegenheit bezieht. Neben dem behördlichen Verhalten als Vertrauensgrundlage setzt der Anspruch auch eine Vertrauensbetätigung und einen Kausalzusammenhang zwischen Vertrauen und Disposition voraus. Selbst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, bleibt eine Interessenabwägung im Einzelfall vorbehalten (statt vieler BGE 151 II 364 E. 5.5.1; BVR 2015 S. 15 E. 4.1, 2013 S. 85 E. 6.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N. 627, 659 f., und 664 f.; vgl. auch Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, N. 484 ff.).

E. 3.3

Entgegen der Argumentation des Beschwerdeführers geht es hier nicht primär um eine Frage des Vertrauensschutzes. Nicht eine Abweichung von einer behördlichen Zusicherung steht im Vordergrund, sondern der Bestand bzw. die zeitliche Geltung der rechtskräftig erfolgten ausserordentlichen Neubewertung. Mit Verfügung vom 22. Juni 2020 bestimmte die Steuerverwaltung im Rahmen einer solchen den amtlichen Wert des Grundstücks des Beschwerdeführers ab 2017 auf Fr. 784'790.-- (vorne Bst. A). Gemäss ausdrücklicher gesetzlicher Regelung in Art. 181 Abs. 3 StG gilt der so festgelegte amtliche Wert bis zur nächsten allgemeinen oder ausserordentlichen Neubewertung. Per 31. Dezember 2020 erfolgte eine allgemeine Neubewertung, die alle nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte erfassete (vorne E. 2.2). Im Rahmen der allgemeinen Neubewertung 2020 wurde also auch der amtliche Wert des streitbetroffenen Grundstücks des Beschwerdeführers neu festgelegt (vorne Bst. A). Dieser neue Wert ersetzte ab 2020 den bisherigen, im Rahmen der ausserordentlichen Neubewertung festgelegten und ab 2017 geltenden amtlichen Wert von Gesetzes wegen (Art. 181 Abs. 3 StG).

E. 3.4

Das Vorbringen des Beschwerdeführers lässt also zum einen die klare Regelung von Art. 181 Abs. 3 StG zur Rechtsbeständigkeit amtlicher Werte ausser Acht; zum andern kann ihm auch in Anbetracht des Unterschieds zwischen den beiden Formen von Neubewertungen nicht gefolgt

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 24.04.2026, Nr. 100.2025.5U, Seite 10 werden: Bei einer ausserordentlichen Neubewertung werden nur tatsächliche oder rechtliche Veränderungen berücksichtigt, die seit der letzten Neubewertung eines einzelnen Grundstücks eingetreten sind. Darunter fallen bauliche Veränderungen wie der Neubau, Umbau und Abbruch von Gebäuden und Anlagen, Sanierungen oder grössere Renovationen, Änderungen in der Benützungsort oder im Bestand von Grundstücken und Gebäuden oder eine Veränderung bezüglich Fläche, Zone oder Erschliessung, sofern dadurch der amtliche Wert massgeblich beeinflusst wird (Art. 183 Abs. 1 Bst. a, b und f StG). Die ausserordentliche Neubewertung beschlägt also nur jene den amtlichen Wert beeinflussenden Aspekte des Grundstücks, die eine genügend erhebliche Veränderung erfahren, um eine Neubewertung auszulösen (vgl. BVR 2014 S. 523 E. 4.1). Demgegenüber führt die allgemeine Neubewertung zu einer gänzlichen Neubewertung des Grundstücks und soll dabei die gesamte Wertsteigerung seit der letzten allgemeinen Neubewertung erfassen. Mit der allgemeinen Neubewertung 2020 werden dementsprechend die seit der letzten allgemeinen Neubewertung per 1. Januar 1999 massiv gestiegenen Immobilienpreise in den amtlichen Werten aller Grundstücke des Kantons abgebildet (zum Ganzen VGE 2023/15, 2023/16, 2023/17, alle vom 2.4.2024, je S. 5 f., 2016/36 vom 29.8.2017 E. 5.4; vgl. vorne E. 2.3). Dass im vorliegenden Fall die allgemeine Neubewertung zeitlich relativ kurz nach der ausserordentlichen Neubewertung erfolgte und die deutliche Erhöhung des amtlichen Werts den Beschwerdeführer deshalb überrascht hat, mag verständlich erscheinen. Mit seinem Einwand, die ausserordentliche Neubewertung habe die aktuelle Situation im Jahr 2020 vollständig berücksichtigt, übersieht der Beschwerdeführer jedoch, dass dabei noch die alten – für die allgemeine Neubewertung 1999 erarbeiteten – Bewertungsnormen zur Anwendung kamen (vgl. Art. 3 f. AND), die auf statistischen Erhebungen aus der Bemessungsperiode vom 1. Januar 1993 bis 31. Dezember 1996 beruhten (vgl. Art. 32 Abs. 2 des alten Dekrets vom 22. Januar 1997 über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte [ABD; BAG 97-025]). Die seither eingetretene Preisentwicklung ist erst in den (neuen) Bewertungsnormen für die allgemeine Neubewertung 2020 enthalten, sodass die gesamte (massive) Erhöhung der Immobilienpreise über immerhin zwanzig Jahre und die entsprechende Wertsteigerung des streitbetroffenen Grundstücks erstmals mit der Verfügung vom 28. Februar 2022 erfasst werden. In dieser Hinsicht hat die ausserordentliche Neu-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 24.04.2026, Nr. 100.2025.5U, Seite 11 bewertung ab 2017, auch wenn sie am 22. Juni 2020 erfolgt ist, nicht umfassend den aktuellen Verhältnissen entsprochen.

E. 3.5

Soweit der Beschwerdeführer schliesslich sinngemäss geltend macht, mit Verfügung vom 22. Juni 2020 sei ihm eine Weitergeltung des festgelegten amtlichen Werts über das Jahr hinaus zugesichert worden, bleibt Folgendes festzuhalten: Eine Vertrauensgrundlage im Sinn von Art. 9 BV würde ein Verhalten der Behörde voraussetzen, das geeignet wäre, berechtigtes Vertrauen in einen unrichtigen Hinweis in Bezug auf die Geltungsdauer des amtlichen Werts zu begründen (vgl. vorne E. 3.2). Entsprechende Formulierungen fehlen hier sowohl im Verfügungstext als auch im vom Beschwerdeführer genannten Formular 19a. Aus dem Umstand, dass «Bestand und Umfang des Grundstücks» am 31. Dezember 2020 bewertet werden bzw. dass insoweit eine «Gesamtüberprüfung» erfolgt und «alle baulichen Veränderungen» sowie auch «kleinere Fehler in der bisherigen Bewertung [...]»

gleichzeitig korrigiert» wurden, lässt sich keine Zusicherung über die Geltungsdauer des Werts gemäss der ausserordentlichen Neubewertung ableiten. Dies umso weniger, wenn ein Blick ins Gesetz genügt hätte, um die Geltungsdauer korrekt zu erfassen.

E. 3.6

Zusammenfassend erweist sich die Rüge des Beschwerdeführers zur Weitergeltung des mit Verfügung vom 22. Juni 2020 festgelegten amtlichen Wertes als unbegründet. Sie verkennt die gesetzliche Regelung von Art. 181 Abs. 3 StG, wonach der im Rahmen einer ausserordentlichen Neubewertung festgelegte amtliche Wert nur bis zur nächsten (allgemeinen oder ausserordentlichen) Neubewertung Bestand hat. Die gegenteilige Auffassung des Beschwerdeführers beruht auf einem Missverständnis der Konzeption der ausserordentlichen Neubewertung sowie deren Verhältnis zur allgemeinen Neubewertung. Unabhängig davon mangelt es für die Anrufung des Vertrauensschutzes an einer tauglichen Vertrauensgrundlage, namentlich fehlt eine behördliche Zusicherung, sodass auf die weiteren Voraussetzungen des Vertrauensschutzes (namentlich die Frage nach einer Vertrauensbetätigung) nicht weiter einzugehen ist (vgl. vorne E. 3.2). Der Hauptantrag erweist sich damit als unbegründet.

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 24.04.2026, Nr. 100.2025.5U, Seite 12

E. 4

Der Beschwerdeführer beantragt mit seinem Eventualbegehren, die Gebäudeartnote sei für beide Wohnhäuser um einen Notenpunkt von 3 auf 2 zu reduzieren (Beschwerde S. 7 ff.).

E. 4.1

Das fragliche Gebäude besteht aus zwei aneinander gebauten Einfamilienhäusern (vorne Bst. A). Das Wohnhaus West, das ursprünglich zur Fertigung von Saphirsteinen für die Uhrenindustrie sowie von Saphirnadeln für Schallplattenspieler diente, wird unbestrittenermassen seit Jahrzehnten nicht mehr gewerblich genutzt (Beschwerde S. 8; angefochtener Entscheid E. 5); vielmehr dient das ganze streitbetroffene Gebäude Wohnzwecken. Bei der amtlichen Bewertung ist daher vom Ertragswert auszugehen und dem (nicht gesondert ermittelten) Realwert mit einem Zuschlag Rechnung zu tragen (vorne E. 2.5). Gemäss Rechtsprechung von Verwaltungs- und Bundesgericht setzt dieses Vorgehen die Vorgaben von Art. 14 StHG – gemäss denen das Vermögen zum Verkehrswert zu bewerten ist, wobei der Ertragswert angemessen berücksichtigt werden kann – bundesrechtskonform um (vgl. BGer 2A.109/2007 vom 9.8.2007 E. 3.1, 2P.97/2004 vom 16.9.2004 E. 4.1; vgl. auch BVR 2014 S. 523 E. 2.4).

E. 4.2

Die verschiedenen Gebäudearten sind gemäss den Bewertungsnormen mit Noten zwischen 1 und 5 zu bewerten (Ziff. 2.2.4 N. 1). Bei der Einteilung der Gebäudearten und der entsprechenden Notenverteilung steht in erster Linie die Handelbarkeit der jeweiligen Gebäude im Vordergrund: Je grösser ein Haus ist bzw. je mehr Wohnungen pro Gebäude bestehen, desto tiefer ist dessen Benotung (vgl. VGE 23003 vom 14.5.2008 E. 3.3.3). Ähnlich wirkt sich auch das Vorliegen eines Gewerbebetriebs auf die Benotung aus. Strittig ist, ob im vorliegenden Fall von einem «Zweifamilienhaus» mit der Gebäudeartnote 3 oder von einem «Ein- oder Zweifamilienhaus mit Gewerbebetrieb» mit der Gebäudeartnote 2 auszugehen ist. Als Gewerbebetrieb gelten gemäss Bewertungsnormen Laden, Büro, Praxis,

Werkstatt, Gast- wirtschafts- und Beherbergungsbetrieb, Lager etc. (Ziff. 2.2.4 N. 1).

E. 4.3

Gemäss Vorinstanz handelt es sich beim fraglichen Gebäude um ein Zweifamilienhaus, für welches die Gebäudenote 3 gelte. Sie hielt diesbezüglich fest, das Wohnhaus West werde seit Jahrzehnten nicht mehr gewerblich

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 24.04.2026, Nr. 100.2025.5U, Seite 13 genutzt, weshalb es sich nicht (mehr) um ein Haus mit Gewerbebetrieb handle. Gemäss dem Grundsatz bei der amtlichen Bewertung, wonach der am Stichtag vorhandene Zustand massgebend sei, rechtfertige sich mangels störender Einflüsse wie Lärm oder Verkehr, welche mit einer gewerblichen Nutzung einer Liegenschaft einhergehen würden, keine tiefere Gebäudeartnote aufgrund des früheren Gewerbebetriebs. Das baurechtliche Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach die Fussböden von Wohnräumen nicht unter dem fertigen Terrain liegen dürften, ändere an dieser Einschätzung nichts, zumal der dadurch reduzierte Nutzwert der betroffenen Räume korrekt bei der Raumaufnahme berücksichtigt worden sei. So seien der «Bas- telraum» von 16 m² und der «Spielraum» von 40 m² nur mit 0,5 bzw. 0,8 RE berücksichtigt worden, vollwertige Zimmer gleicher Grösse demgegenüber mit 1,0 bzw. 1,7 RE (angefochtener Entscheid E. 5). – Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe die Gebäudeartnote in Verletzung der anwendbaren Bewertungsnormen sowie des Gleichbehandlungsprinzips bestimmt. Zwar sei unbestritten, dass das Wohnhaus West heute nicht mehr für ein Gewerbe genutzt werde, jedoch müsse berücksichtigt werden, dass das ganze untere Geschoss, in dem früher die Atelierräume der Angestellten untergebracht waren, aufgrund von Art. 66 der Bauverordnung vom

E. 4.4

Diese Vorbringen des Beschwerdeführers sind nicht stichhaltig: Für die Bewertung ist mit der StRK nicht eine frühere oder allfällige künftige Nutzung massgebend, sondern der tatsächliche Zustand am Stichtag (Art. 56 Abs. 3 StG). Die Gebäudeart «Ein- oder Zweifamilienhaus mit Gewerbebetrieb» setzt also begrifflich voraus, dass im massgeblichen Zeitpunkt tatsächlich ein Gewerbebetrieb besteht. Wurde die gewerbliche Nutzung nicht nur vorübergehend aufgegeben, so vermag eine weiterbestehende grundsätz-

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 24.04.2026, Nr. 100.2025.5U, Seite 14 liche Eignung der Räumlichkeiten für eine gewerbliche Nutzung – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers – keine Einordnung als Gebäude mit Gewerbebetrieb zu rechtfertigen (vgl. E. 4.3 hiervor). Die betroffenen Räume im Untergeschoss sind seit Jahrzehnten der Wohnnutzung zugeordnet, zählen zu einer solchen doch ohne Weiteres auch Nebenräume wie Keller, Waschküche und Abstellräume, selbst wenn sie – wie vom Beschwerdeführer geltend gemacht – nicht als eigentliche Wohnräume im baurechtlichen Sinn gelten mögen (vgl. Art. 63 Abs. 1 i.V.m. Art. 66 Abs. 2 BauV). Dementsprechend wurden die Nebenräume bei der Raumaufnahme – je nach Nutzbarkeit – nur mit entsprechend reduzierten RE berücksichtigt (vgl. dazu auch Das Schweizerische Schätzerhandbuch, a.a.O., S. 408). Die betreffenden Räume wurden im Protokoll ferner – da es sich nicht um Gewerberäume handelt – korrekterweise mit RE und nicht nach Fläche in Quadratmetern aufgenommen (vgl. Bewertungsnormen Ziff. 2.2.1; vgl. die Rüge auf S. 9 der Beschwerde), soweit für sie überhaupt RE bestimmt wurden (so wurden etwa der Bastelraum und der Spielraum erfasst und ihnen [reduzierte] RE zugewiesen, während zwei sich ebenfalls im Untergeschoss befindliche Kellerräume zwar im Protokoll erfasst

aber nicht angerechnet wurden, vgl. zum Ganzen das Aufnahmeprotokoll, in Vorakten StV [act. 4B] pag. 30 f.; Bewertungsnormen Tabelle 3.1; ferner Erläuterungen S. 20). Ein gewerblicher Charakter kommt diesen Räumlichkeiten damit – ungeachtet ihrer baulichen Eignung – nicht (mehr) zu. Der Umstand, dass es mehr oder weniger immis- sionsträchtige Gewerbenutzungen gibt, braucht bei diesen Gegebenheiten nicht erörtert zu werden. Die Vorinstanz hat mit dem Hinweis auf fehlende Immissionen wie Lärm oder Verkehr im Übrigen kein zusätzliches, nicht den Bewertungsnormen entnommenes Merkmal herangezogen, sondern lediglich typische Auswirkungen einer gewerblichen Nutzung erklärungs- halber aufgezeigt, die die Wohn- und Lebensqualität beeinflussen und damit im Rahmen der Gebäudeartnote von Bedeutung sein können (vgl. VGE 21489 vom 23.1.2003 E. 6b, 19171 vom 27.10.1994 E. 4a). – Andere Einwände gegen die Bewertung der Liegenschaft macht der Beschwerdeführer nicht geltend, sondern beschränkt sich auf die Rüge der unzutreffenden Gebäudeart- note. Inwiefern die StRK mit der Festlegung auf Note 3 das Gleichbehand- lungsprinzip verletzt haben soll, substantiiert er dabei nicht näher (vorne E. 4.3). Die Einordnung des Gebäudes als Zweifamilienhaus ohne Gewer- bebetrieb ist mithin unter Berücksichtigung des der Vorinstanz zustehenden

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 24.04.2026, Nr. 100.2025.5U, Seite 15 Schätzungsermessens (vorne E. 2.6) rechtmässig. Der Eventualantrag er- weist sich ebenfalls als unbegründet. 5. Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten insgesamt als offensicht- lich unbegründet und ist abzuweisen, soweit auf sie eingetreten wird (vorne E. 1.2). Das Verwaltungsgericht beurteilt solche Rechtsmittel in Zweierbe- setzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisa- tion der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]). Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der unterliegende Beschwerdefüh- rer kostenpflichtig (Art. 151 StG i.V.m. Art. 108 Abs. 1 VRPG). Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 151 StG i.V.m. Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 3 VRPG). Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

E. 6

März 1985 (BauV; BSG 721.1) keine Wohnnutzung erlaube (Beschwerde S. 7). Es sei entsprechend von einem Zweifamilienhaus mit Gewerbebetrieb auszugehen. Die Vorinstanz habe mit der Bezugnahme auf störende Ein- flüsse ein sachfremdes Kriterium zur Verneinung des Vorliegens eines Ge- werbebetriebs verwendet. Unter Gewerberäumen seien gemäss Ziff. 2.2.4 der Bewertungsnormen nämlich auch Lagerräume zu verstehen, welche keine Beeinträchtigungen durch Lärm oder Verkehr verursachen würden. Massgebend für die Einordnung als Gewerberaum sei richtigerweise allein das «Vorhandensein» solcher Räumlichkeiten (Beschwerde S. 8 ff.).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.