

BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2012 111 vom 4. Dezember 2013

BE Verwaltungsgericht, 2013-12-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_verwaltungsgericht_100_2012_111

FR: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2012 111 du 4 décembre 2013

IT: BE_VERWALTUNGSGERICHT 100 2012 111 del 4 dicembre 2013

Regeste

amtliche Bewertung ab 2002 (Entscheid der Steuerrekurskommission des Kantons Bern vom 13. März 2012 - 100 08 9203, 100 08 9204) | Amtliche Bewertung

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]). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. Art. 201 Abs. 2 StG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG). Ist die Festsetzung amtlicher Grundstückswerte umstritten, prüft es die von der Vorinstanz vorgenommene Schätzung hinsichtlich Methode und Ergebnis allerdings nur in jenen Punkten, die beanstandet sind. In Fragen, die besondere Fachkenntnisse und einschlägige Erfahrung voraussetzen, greift es nur dann korrigierend in die Beurteilung ein, wenn in einzelnen Bereichen der Schätzung von unrichtigen Voraussetzungen ausgegangen worden ist oder wenn aus der Verletzung von Schätzungsnormen bzw. allgemein anerkannten Schätzungsmethoden ein gesamthaft gesehen unrichtiges Schätzungsergebnis resultiert (VGE 22119 vom 12.12.2006, E. 1.2, 21490 vom 17.3.2003, in NStP 2003 S. 76 E. 1c; vgl. BVR 1996 S. 230 E. 1b; ferner BGer 2A.315/2004 vom 22.2.2005, E. 3.4, 2A.435/2004 vom 23.12.2004, E. 3.3, je mit Hinweisen; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 80 N. 3).

E. 2.1

Der Vermögenssteuerwert von Grundstücken wird im Verfahren der amtlichen Bewertung festgesetzt (Art. 52 Abs. 2 und 3 StG). Die amtliche Bewertung erfolgt – mit Ausnahme hier nicht interessierender Grundstücke – aufgrund des Verkehrswerts unter Berücksichtigung von Ertrags- und Realwert, wobei die Festsetzung «massvoll unter Berücksichtigung der Förderung der Vorsorge und der Eigentumsbildung» erfolgt (Art. 56 Abs. 1 Bst. d StG). Als Verkehrswert gilt der unter normalen Verhältnissen erzielbare Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Er wird in der Regel aus Real- und Ertragswert ermittelt (Art. 54 Abs. 1 StG). 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 Gegend während der Bemessungsperiode erzielbare Mietertrag gilt (Art. 54 Abs. 3 StG). Für die amtliche Bewertung von Wohn- und Geschäftshäusern sowie bei Gastwirtschafts- und Beherbergungsbetrieben wird vom Ertragswert ausgegangen und dem (nicht gesondert ermittelten) Realwert mit einem Zuschlag oder Abzug Rechnung getragen (Art. 20 des Dekrets vom 22. Januar 1997 über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte [ABD; BSG 661.543]). Bei allen anderen überbauten nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken wie industriellen Grundstücken, öffentlichen Bauten, Transportanlagen, Wasserversorgungs- und -entsorgungsanlagen, hergerichteten Plätzen und dergleichen ist für die Berechnung des amtlichen Werts dagegen vom Realwert auszugehen und dem nicht gesondert ermittelten Ertragswert mit einem Zuschlag oder Abzug Rechnung zu tragen (Art. 21 ABD).

E. 2.2

Die kantonale Schatzungskommission erstellt Bewertungsnormen für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke (Art. 3 Abs. 1 ABD). Sie richten sich nach den Preisen, die in der betreffenden Gegend während einer vierjährigen Bemessungsperiode im Grundstückverkehr durchschnittlich bezahlt wurden und weiterhin erzielbar erscheinen, wobei Ertrags- und Realwert aufgrund der Marktverhältnisse angemessen zu berücksichtigen sind (Art. 16 Abs. 1 ABD; die Jahre 1993-1996 bilden die massgebende Bemessungsperiode [Art. 32 Abs. 2 ABD]). Für die Bestimmung der amtlichen Werte im Einzelfall enthalten sie Differenzierungen aufgrund von verschiedenen Kriterien und sehen insbesondere eine Benotung jedes Grundstücks nach Gebäudeart, Bauqualität, Komfortstufe, Wohn- oder Geschäftslage sowie Verkehrslage vor. Weiter werden dem wirtschaftlichen Alter der Liegenschaft (Altersentwertung einerseits und «Verjüngung» durch bauliche Verbesserungen andererseits) Rechnung getragen sowie die Nutzungsart und das Niveau der Mieten der Standortgemeinde berücksichtigt. Der derart verfeinerte Protokollmietwert einer Liegenschaft basiert damit auf den Verhältnissen, wie sie sich auf dem Immobilienmarkt des gesamten Kantons während der Bemessungsperiode präsentiert haben (zum Ganzen BVR 2012 S. 545 E. 2.2; zuletzt auch VGE 2012/115 vom 5.3.2013, E. 2.2 mit weiteren Hinweisen).

E. 2.3

Wurde der amtliche Wert eines Grundstücks einmal rechtskräftig bestimmt, so gilt er bis zur nächsten allgemeinen oder ausserordentlichen Neubewertung (Art. 181 Abs. 3 StG; Art. 7 Abs. 2 ABD). Im Gegensatz zu anderen Vermögenswerten wird der amtliche Wert somit nicht für jede Veranlagungsperiode neu bestimmt, sondern soll über längere Zeit als Grundlage für die Steuerbemessung dienen. Das bernische System der amtlichen Bewertung stellt sicher, dass die festgesetzten Werte mehr oder weniger den aktuellen Verhältnissen entsprechen; es ist praktisch ausgeschlossen, dass über Jahre keine Anpassung erfolgt, obschon sich die massgebenden Grössen

erheblich verändert haben. Die Berner Regelung ist damit mit den Vorgaben des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG; SR 642.14) vereinbar (BGer 2A.109/2007 vom 9.8.2007, E. 3.2, sowie BVR 2012 S. 545 E. 2.3, je mit Hinweisen).

E. 2.4

Eine allgemeine Neubewertung wird vorgenommen, wenn sich die Verkehrs- oder Ertragswerte der Grundstücke zumindest in einem Grossteil des Kantons erheblich verändert haben (Art. 182 Abs. 1 StG). Schon vor einer solchen allgemeinen Anpassung der amtlichen Werte erfolgt gestützt auf Art. 183 Abs. 1 StG bei einem Grundstück eine ausserordentliche Neubewertung, wenn dieses seit der letzten Bewertung bestimmte Veränderungen erfahren hat. Darunter fallen namentlich bauliche Veränderungen wie der Neubau, Umbau und Abbruch von Gebäuden und Anlagen, Sanierungen oder grössere Renovationen und ähnliches (Bst. a), Änderungen in der Benützungsort oder im Bestand von Grundstücken und Gebäuden (Bst. b), die Errichtung, Änderung oder Löschung von Rechten, Lasten oder Konzessionen, soweit sie für die amtliche Bewertung von Bedeutung sind (Bst. d), oder eine Veränderung bezüglich Fläche, Zone oder Erschliessung, sofern dadurch der amtliche Wert massgeblich beeinflusst wird (Bst. f). Eine ausserordentliche Neubewertung ist ebenfalls durchzuführen, wenn der Nachweis geleistet wird, dass wegen besonderer Verhältnisse eine Neubewertung des Grundstücks einen um wenigstens zehn Prozent höheren oder tieferen amtlichen Wert ergäbe (Art. 183 Abs. 2 StG). In Anlehnung an diese Bestimmung führt nach der Praxis des Verwaltungsgerichts der ausserordentliche Neubewertungsgrund «bauliche Veränderungen» gemäss Art. 183 Abs. 1 Bst. a StG erst dann zu einer Neubewertung, wenn die erfolgten Veränderungen am Grundstück gesamthaft eine Wertveränderung um mehr als zehn Prozent des amtlichen Werts bewirken (vgl. BVR 2007 S. 553 E. 3.2, 2006 S. 551 E. 2.1, 2005 S. 82 E. 3.1). Im Rahmen der ausserordentlichen Neubewertung werden nach der Rechtsprechung zu Art. 183 StG bzw. Art. 111 des Gesetzes vom 29. Oktober 1944 über die direkten Staats- und Gemeindesteuern (aStG; GS 1944 S. 153 ff. in seiner Fassung vom 7. Februar 1990 [GS 1990 S. 112 ff., 137 f.]) nur Änderungen tatsächlicher oder rechtlicher Natur berücksichtigt, die seit der letzten Neubewertung eingetreten sind (BVR 2005 S. 82 E. 3.1 mit Hinweisen; VGE 22756/22760 vom 10.9.2007, E. 5.4.3). Verlangt die steuerpflichtige Person eine Neufestsetzung des amtlichen Werts ausserhalb der allgemeinen Neubewertung nach Art. 182 Abs. 1 StG, trägt sie die Beweislast für die den geringeren amtlichen Wert begründenden (steuerermindernden) Tatsachen (VGE 22374 vom 19.12.2006, E. 3.4 mit Hinweis [bestätigt mit BGer 2A.109/2007 vom 9.8.2007]). Dies entspricht der im Steuerrecht allgemein gültigen Regel, wonach die objektive Beweislast, d.h. die Folgen der Beweislosigkeit, für steuerbegründende oder -erhöhende Tatsachen der Fiskus, für steuermindernde oder -aufhebende Tatsachen die steuerpflichtige Person trägt (statt vieler BVR 2011 S. 241 E. 4.1; BGE 133 II 153 E. 4.3; vgl. auch BGer 2C_1273/2012 vom 13.6.2013, E. 3.4 mit Hinweisen).

E. 2.5

Im Unterschied zur ausserordentlichen Neubewertung nach Art. 183 StG legt Art. 181 Abs. 4 StG fest, unter welchen Voraussetzungen die Steuerverwaltung eine in Rechtskraft erwachsene amtliche Bewertung abändern kann, ohne dass sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse verändert haben. Es handelt sich somit um einen besonderen Wiederaufnahmegrund im Sinn von Art. 56 Abs. 2 VRPG. Allerdings knüpft der Wiederaufnahmegrund nach Art. 181 Abs. 4 StG an weniger strenge Voraussetzungen an als Art. 56 Abs. 1 VRPG: Die blosse Feststellung einer Auslassung oder einer offensichtlichen Unrichtigkeit genügt, um eine rechtskräftige amtliche Bewertung zu korrigieren (vgl. BVR 2005 S. 82 E. 3.2, auch zum Folgenden). In Analogie zur

Ermessensveranlagung (vgl. Art. 174 Abs. 2 i.V.m. Art. 191 Abs. 3 StG) kann eine Schätzung dann als offensichtlich unrichtig bezeichnet werden, wenn sie an einem in die Augen springenden, qualifizierten Fehler leidet (vgl. etwa BVR 2008 S. 181 E. 4.3; BGer 2C_279/2011 und 2C_280/2011 vom 17.10.2011, in StR 67/2012 S. 59 E. 3.1). Im Gegensatz zu Art. 183 Abs. 2 und Abs. 1 Bst. a StG (bauliche Veränderungen) bleibt bei Art. 181 Abs. 4 StG kein Raum für die Anwendung der 10 %-Regel. Eine Auslassung im Sinn von Art. 181 Abs. 4 StG liegt beispielsweise vor, wenn bei der letzten allgemeinen Neubewertung eines Grundstücks ein Gebäude oder ein Gebäudeteil übersehen wurde. Auch der Umstand, dass der Einbau einer neuen Heizanlage oder die Vornahme von erheblichen Renovationsarbeiten nicht berücksichtigt wurden, kann eine Auslassung darstellen (vgl. BVR 2005 S. 82 E. 5.2 mit Hinweis [betreffend die Regelung im aStG, die soweit hier interessierend allerdings vom geltenden Recht nicht abweicht]). Eine offensichtliche Unrichtigkeit ist etwa im Fall der Nichtberücksichtigung einer Bauzone gegeben oder wenn eine Eigentumswohnung unter Anwendung des Grundansatzes für Mehrfamilienhäuser bewertet worden ist (VGE 22756/22760 vom 10.9.2007, E. 5.3 mit Hinweis; vgl. auch Annik Bärtschi, in Leuch/Kästli/Langenegger [Hrsg.], Praxis-Kommentar zum Berner Steuergesetz, Band 2, Art. 126 bis 293, 2011, Art. 181 N. 23 ff.). Der korrigierte amtliche Wert wird ab der Veranlagungsperiode steuerrechtlich wirksam, in welcher das Korrekturverfahren eingeleitet worden ist (Art. 181 Abs. 4 Satz 2 StG). Stellt die Steuerverwaltung eine Auslassung oder eine offensichtliche Unrichtigkeit fest, so kann die Korrektur nur darin bestehen, den konkret festgestellten Fehler, d.h. die Auslassung oder die offensichtliche Unrichtigkeit, richtig zu stellen. Die Korrektur darf nicht Anlass sein für eine umfassende Überprüfung der Bewertung (VGE 22756/22760 vom 10.9.2007, E. 5.3 mit Hinweis).

E. 3

Mit der allgemeinen Neubewertung per 1. Januar 1999 wurden die amtlichen Werte der Grundstücke Nr. 1 _____ und Nr. 2 _____ rechtskräftig festgesetzt (vorne Bst. A). Die Beschwerdeführerin macht geltend, die amtlichen Werte dürften entsprechend den seinerzeit von ihr bezahlten Kaufpreisen höchstens Fr. 3'199'000.-- bzw. Fr. 2'900'000.-- betragen. Sofern der Steuerverwaltung nicht der Gegenbeweis gelinge, hätten diese Kaufpreise als massgebliche Verkehrswerte zu gelten. Grundsätzlich dürfe der amtliche Wert 70 % des Verkehrswerts nicht übersteigen (Beschwerde S. 25 f.). Mit ihrer umfassenden Kritik an den streitigen amtlichen Werten verkennt die Beschwerdeführerin, dass vorliegend nur zu prüfen ist, ob und inwieweit Gründe für eine Berichtigung nach Art. 181 Abs. 4 StG oder für eine ausserordentliche Neubewertung nach Art. 183 StG gegeben sind, wofür sie die Beweislast trägt (vorne E. 2.4). Soweit sie sich nicht konkret mit den Voraussetzungen hierfür auseinandersetzt, sondern in allgemeiner Weise bemängelt, dass die amtlichen Werte nicht den von ihr bezahlten Kaufpreisen entsprechen, ist darauf nicht weiter einzugehen. Es sei immerhin erwähnt, dass der Verkehrswert bzw. der amtliche Wert nicht mit dem im Einzelfall bezahlten Kaufpreis gleichgesetzt werden kann (VGE 23003 vom 14.5.2008, E. 4.2.2, 22374 vom 19.12.2006, E. 4.3 [bestätigt mit BGer 2A.109/2007 vom 9.8.2007, E. 3.3], je mit Hinweis auf BGE 132 I 157 E. 4.1 f.). Ferner besteht kein Anspruch, dass der amtliche Wert bei 70 % des Verkehrswerts angesiedelt wird, wie das Verwaltungsgericht bereits im Urteil vom 10. September 2007 ausgeführt hat (VGE 22576/22760, E. 5.4.3).

E. 4

In Bezug auf das Grundstück Nr. 1 _____ ergibt sich was folgt:

E. 4.1

Bei der allgemeinen Neubewertung per 1. Januar 1999 wurde der amtliche Wert auf Fr. 7'694'100.-- festgesetzt. Die Beschwerdeführerin focht die Bewertung an, worauf die Steuerverwaltung mit Einspracheentscheid vom 24. Oktober 2001 den amtlichen Wert auf Fr. 6'431'400.-- reduzierte. Dies akzeptierte die Beschwerdeführerin. Am 31. März 2003 erfolgte eine Neueröffnung des unveränderten amtlichen Werts. Die dagegen gerichtete Einsprache wies die Steuerverwaltung ab mit der Begründung, seit dem Einspracheentscheid vom 24. Oktober 2001 seien am Grundstück keine Änderungen vorgenommen worden, weshalb am rechtsbeständigen amtlichen Wert festzuhalten sei. Abweichend davon reduzierte die StRK den amtlichen Wert ab Steuerjahr 2002 nach umfassender Prüfung auf Fr. 4'500'300.--. Im anschliessenden Beschwerdeverfahren hielt das Verwaltungsgericht fest, der Titel der Neueröffnung («Änderung der Detailflächen») deute auf eine ausserordentliche

Neubewertung nach Art. 183 Abs. 1 Bst. f StG hin. Eine solche verlange indessen, dass der amtliche Wert durch die Flächenveränderung massgeblich beeinflusst werde, was hier nicht zutrefte. Die Beschwerdeführerin behauptete, der amtliche Wert sei verglichen mit dem von ihr bezahlten Kaufpreis deutlich zu hoch. Dies, obschon sie die Bewertung im Einspracheentscheid vom 24. Oktober 2001 akzeptiert habe. Vor diesem Hintergrund wäre es sachgerecht gewesen, die «Einsprache» gegen die Neueröffnung des amtlichen Werts als Gesuch um Berichtigung nach Art. 181 Abs. 4 StG entgegenzunehmen. Das Verwaltungsgericht hob den angefochtenen Entscheid auf und wies die Sache zur Neubeurteilung an die Steuerverwaltung zurück (VGE 22756/22760 vom 10.9.2007, E. 3).

E. 4.2

Am 16. Juli 2008 reduzierte die Steuerverwaltung gestützt auf Art. 181 Abs. 4 StG den amtlichen Wert, gültig ab 2002, auf Fr. 4'832'000.-- mit der Begründung, die Mietwertansätze seien falsch beurteilt worden (Vorakten Steuerverwaltung, act. 3C pag. 390 ff.). Sie kam zum Schluss, die korrekte Festsetzung der Mietwertcodes führe zu einer sehr deutlichen Herabsetzung des amtlichen Werts, weshalb von dessen offensichtlicher Unrichtigkeit auszugehen sei. Damit bejahte sie die vom Verwaltungsgericht aufgeworfene Frage, ob allfällige bei der allgemeinen Neubewertung per 1. Januar 1999 ungenügend berücksichtigte Marktverhältnisse als Auslassung oder offensichtliche Unrichtigkeit nach Art. 181 Abs. 4 StG gelten können (VGE 22756/22760 vom 10.9.2007, E. 5.4.2).

E. 4.3

Die StRK legte den amtlichen Wert auf Fr. 6'431'400.-- fest. Sie erwog, die von der Steuerverwaltung vorgenommene Berichtigung der Mietwertcodes könne ihre Wirkung erst ab dem Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung (2003) entfalten, womit eine Anpassung der amtlichen Werte ab Steuerjahr 2002 von vornherein ausgeschlossen sei (angefochtener Entscheid, E. 14 f. und 23). Dabei befasste sie sich nicht materiell mit den Berichtigungsgründen von Art. 181 Abs. 4 StG, sondern beschränkte sich auf die Prüfung, auf welchen Zeitpunkt der amtliche Wert gegebenenfalls anzupassen wäre. Gestützt auf die Anträge und entsprechenden Vorbringen der Beschwerdeführerin hätte sie aber beurteilen müssen, ob Berichtigungsgründe vorliegen und ob diese eine Reduktion des amtlichen Werts rechtfertigen, gilt doch der allenfalls berichtigte amtliche Wert nicht nur für die

Steuerperiode der Verfahrenseinleitung, sondern bis zur nächsten allgemeinen oder ausserordentlichen Neubewertung (vorne E. 2.3). – Vor Verwaltungsgericht beantragt auch die Steuerverwaltung die teilweise Gutheissung der Beschwerde und die Festsetzung des amtlichen Werts auf Fr. 4'832'000.--. Weil insofern (teilweise) übereinstimmende Anträge vorliegen, besteht hier für das Verwaltungsgericht mit Blick auf die bisher er- gangenen Entscheide kein Anlass, das Vorliegen von Berichtigungsgründen im Sinn von Art. 181 Abs. 4 StG weiter in Frage zu stellen. Die Beschwerde ist mithin gutzu- heissen, soweit die StRK den amtlichen Wert höher als Fr. 4'832'000.-- festgelegt hat,

wobei die Anpassung unbestrittenerweise erst ab dem Steuerjahr 2003 wirksam ist (vgl. Beschwerde S. 7). Zu prüfen ist sodann, ob sich die von der Beschwerdeführerin verlangte weitergehende Anpassung des amtlichen Werts auf 3'199'000.-- rechtfertigt.

E. 4.4

Die Steuerverwaltung überprüfte im Rahmen der Neubeurteilung die amtliche Bewertung des Grundstücks Nr. 1 _____, indem sie bei hinsichtlich Lage und Nutzung vergleichbaren Grundstücken die tatsächlich bezahlten Mietzinsen erhob. Die Übertragung der Vergleichsmieten auf das streitige Grundstück führte zu einem Mietwert von Fr. 470'000.-- bzw. einem Ertragswert von Fr. 6'184'210.-- (bei einem Kapitalisierungssatz von 7,6 %) und letztlich zum bestrittenen amtlichen Wert von Fr. 4'832'000.-- (vgl. Verfügung vom 16.7.2008 mit Tabelle, Vorakten Steuerverwaltung, act. 3C pag. 390 ff.; vgl. Rekursvernehmlassung vom 19.3.2009, Vorakten StRK, act. 3A pag. 250). – Die Beschwerdeführerin wendet dagegen ein, bei Industriebauten, die im Hinblick auf die Bedürfnisse eines Betriebs erstellt worden seien, gebe es kaum Vergleichsobjekte. Die Anzahl sinke zusätzlich, wenn man sich – um regionalen Besonderheiten Rechnung zu tragen – auf einen lokalen Markt beschränke (Beschwerde S. 12, 19). Bei ihren Gebäuden bestehe zudem ein grosser Investitionsnachholbedarf. Liegenschaften, die kurz vor grösseren Sanierungen stünden, erzielten zu diesem Zeitpunkt immer eine unüblich hohe Bruttorendite. Der Versuch der Steuerverwaltung, die Bewertung über die aktuellen Mietzinseinnahmen ohne Beachtung des Sanierungsbedarfs oder der strukturell bedingten Leerstände vorzunehmen, sei daher untauglich (Beschwerde S. 21 f.).

E. 4.5

Vorab ist in Erinnerung zu rufen, dass eine Berichtigung nach Art. 181 Abs. 4 StG nur in Frage kommt, wenn aufgrund von Auslassungen oder offensichtlichen Unrichtigkeiten eine ursprünglich fehlerhafte Bewertung vorliegt (vorne E. 2.5), wofür die Beschwerdeführerin die Beweislast trägt (vorne E. 2.4). Ihre Einwände sind nicht geeignet, eine derart mangelhafte Bewertung darzutun: Die Steuerverwaltung überprüfte ihre ursprüngliche Bewertung aufgrund erhobener Vergleichsmieten bzw. unter Berücksichtigung des Ertragswerts. Damit hat sie nicht gegen Schätzungsnormen bzw. allgemein anerkannte Schätzungsmethoden verstossen. Auch die Beschwerdeführerin räumt ein, dass die Liegenschaft sowohl nach den Be- stimmungen für Gewerbe- als auch nach denjenigen für Industrieliegenschaften bewertet werden könne (Beschwerde S. 24), und hat zunächst sogar ausdrücklich die Bewertung nach der Ertragswertmethode verlangt (vgl. Eingabe vom 11.5.2007, Ver- fahren 22756, act. 15). Dass bei der Erhebung der erzielbaren Mieterträge kein Leerstandsabzug gemacht wurde, kann schon deshalb nicht als fehlerhaft bezeichnet werden, weil ein Leerstand nicht dokumentiert ist (vgl. hinten E. 4.6.3). Weiter deutet – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin – in den Akten nichts auf einen

vorbestehenden (besonders hohen) Investitions- oder Unterhaltsbedarf hin (vgl. Beschwerde S. 21). Im Gegenteil: Die StRK hielt im (ersten) Entscheid vom 20. Juni 2006 gestützt auf einen Augenschein in Anwesenheit eines Sachverständigen fest, der Büroteil sei repräsentativ und vermittele einen unterhaltenen Eindruck (E. 3 des erwähnten Entscheids; vgl. auch Vorakten StRK, act. 3A pag. 12). Ein zum Zeitpunkt der allgemeinen Neubewertung per 1. Januar 1999 bereits bestehender hoher Sanierungsbedarf wäre ohnehin eher unwahrscheinlich, handelt es sich doch beim fraglichen Gebäude um eine Stahlbaukonstruktion, die erst anfangs der 1990er-Jahre (für rund 12 Millionen Franken) erstellt worden ist (vgl. Vorakten Steuerverwaltung, act. 3C pag. 296, 268 ff.). Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich rügt, im umstrittenen amtlichen Wert sei zu Unrecht auch die seinerzeit im Kaufpreis enthaltene Zugehör eingeflossen (Beschwerde S. 26), kann ihr schon deshalb nicht gefolgt werden, weil die Steuerverwaltung in ihren Verfügungen vom 24. Oktober 2001 bzw. 16. Juli 2008 den amtlichen Wert nicht anhand des Kaufpreises festgesetzt hatte. Weitere Umstände, die darauf hindeuten könnten, dass der auf Fr. 4'832'000.-- festgesetzte amtliche Wert des Grundstücks Nr. 1 _____ ursprünglich fehlerhaft bzw. offensichtlich unrichtig im Sinn von Art. 181 Abs. 4 StG wäre, sind weder dargetan noch ersichtlich. Es liegen mithin keine Gründe vor, die eine (zusätzliche) Korrektur des – auf gemeinsamen (und begründeten) Antrag der Beschwerdeführerin und der Steuerverwaltung (siehe E. 4.3 hiervor) von Fr. 6'431'400.-- auf Fr. 4'832'000.-- zu reduzierenden – amtlichen Werts gebieten würden.

E. 4.6

Die Beschwerdeführerin macht zudem geltend, ausserordentliche Neubewertungsgründe würden die Herabsetzung des amtlichen Werts auf Fr. 3'199'000.-- rechtfertigen. Im Jahr 2002 habe eine Umnutzung des Grundstücks stattgefunden, die eine ausserordentliche Neubewertung infolge «Änderung in der Benützungsort» nach Art. 183 Abs. 1 Bst. b StG ausgelöst habe. Zu Unrecht habe die Steuerverwaltung stattdessen in der Verfügung vom 31. März 2003 als Mutationsgrund eine «Änderung der Detailflächen» erwähnt (Beschwerde S. 5-8). – Ob der «tatsächliche Auslöser» der Neubewertung durch die Steuerverwaltung entgegen der Aktenlage eine Umnutzung gewesen ist, kann dahingestellt bleiben, denn die StRK prüfte die Vorbringen der Beschwerdeführerin auch als Gesuch um ausserordentliche Neubewertung nach Art. 183 Abs. 1 Bst. b StG, erachtete aber den geltend gemachten Neubewertungsgrund als nicht erfüllt (angefochtener Entscheid, E. 14 ff.).

E. 4.6.1

Art. 183 Abs. 1 Bst. b StG sieht die Möglichkeit einer ausserordentlichen Neubewertung vor, wenn ein Grundstück oder Gebäude seit der letzten Bewertung Änderungen in der Benützungsort oder im Bestand erfahren hat. Im Unterschied zu den in Bst. a, c, d und f geregelten Änderungstatbeständen gilt es hierbei keine Schwelle im Sinn von «grösseren» Veränderungen, «massgeblichem» Einfluss oder einer Änderung «von Bedeutung» zu überwinden (Annik Bärtschi, a.a.O., Art. 183 N. 17). Eine Änderung in der Benützungsort liegt beispielsweise vor, wenn ein Wohnhaus neu als Bürogebäude oder ein Fitnesscenter neu als Kleidergeschäft genutzt wird (VGE 2012/115 vom 5.3.2013, E. 5.2.2).

E. 4.6.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, 2002 sei die gesamte Metallverarbeitung und Pulverbeschichtung der D. ___ AG – eine mit der Beschwerdeführerin verbundene Gesellschaft mit Sitz in E. _____/F. _____ – in die Liegenschaft Nr. 2 _____ verlegt worden, welche die Beschwerdeführerin 1999 von der Gemeinde B. _____ erworben hatte. Aus Gründen der Prozessoptimierung seien zudem Teile der Holzproduktion, die Endmontage und die Spedition der D. ___ AG von der Liegenschaft Nr. 1 _____ in die Liegenschaft Nr. 2 _____ verlegt worden. In beiden Gebäuden hätten somit Umnutzungen stattgefunden, welche vollständige Neubewertungen nach sich gezogen hätten, auch wenn dies lediglich im Einspracheentscheid vom 16. Juli 2008 und im Zusatzprotokoll Z9 vom 28. Januar 2003 betreffend das Grundstück Nr. 2 _____ zum Ausdruck komme (vgl. Vorakten Steuerverwaltung, act. 3D pag. 427, 529 ff.). Massgebliche Flächen der Liegenschaft Nr. 1 _____ seien ungenutzt, insbesondere das 1'000 m² grosse Massivholzlager, welches höchstens als «Abstellfläche» verwendbar sei (Beschwerde S. 6, 20).

E. 4.6.3

Die von der Beschwerdeführerin genannten Unterlagen beziehen sich nicht auf das Grundstück Nr. 1 _____. Beweismittel, die geeignet wären, eine Änderung in der Benützungsort nach Art. 183 Abs. 1 Bst. b StG zu belegen, liegen nicht vor. Die Beschwerdeführerin brachte denn auch in der Beschwerde vom 25. Juli 2006 an das Verwaltungsgericht erstmals vor, es habe eine Umnutzung stattgefunden (VGE 22756/22760 vom 10.9.2007, E. 3.3). Soweit ersichtlich war das Grundstück während der gesamten Verfahrensdauer bzw. seit dessen Erwerb an die D. ___ AG vermietet, welche es zur Holzverarbeitung und als Lager nutzt (vgl. Mieterspiegel per 1.1.2008, Vorakten Steuerverwaltung, act. 3D pag. 493). Die StRK hielt im ersten Entscheid vom 20. Juni 2006 gestützt auf die Erkenntnisse des Augenscheins vom 12. November 2004 fest, es handle sich um einen «Zweckbau, [...] bestehend aus Bürotrakt und Lager / Fabrikation» (vgl. Vorakten StRK, act. 3A pag. 26 ff.), was mit dem Aufnahmeprotokoll der amtlichen Bewertung vom 10. Januar 2001 weitgehend übereinstimmt (vgl. Vorakten Steuerverwaltung, act. 3C pag. 301) und somit auch nicht auf eine Umnutzung hindeutet. Die Beschwerdeführerin scheint diese vorab im Umstand zu erblicken, dass die Liegenschaft teilweise leer stehe. Ob und unter welchen Voraussetzungen solche Leerstände grundsätzlich zu einer ausserordentlichen Neubewertung gemäss Art. 183 Abs. 1 Bst. b StG führen könnten, braucht an dieser Stelle nicht erörtert zu werden. Denn die Beschwerdeführerin hat nicht substantiiert dargelegt, dass und inwieweit die Liegenschaft tatsächlich ungenutzt ist, sondern im Gegenteil angedeutet, dass das angeblich leerstehende Holzlager allenfalls als «Abstellfläche» dient. Spätestens nachdem die Steuerverwaltung vorgebracht hatte, gestützt auf eine Besichtigung der Liegenschaft von aussen am 3. März 2009 gehe sie davon aus, dass das Grundstück voll belegt sei (Re-

kursvernehmlassung vom 19.3.2009, Vorakten StRK, act. 3A pag. 249; vgl. Fotodokumentation der Steuerverwaltung, act. 3D pag. 530 ff.), hätte die Beschwerdeführerin Anlass gehabt, die behaupteten Leerstände zu dokumentieren. In der Stellungnahme vom 5. Mai 2009 finden sich indes keine substantiellen Einwände gegen die Annahme der Steuerverwaltung (Vorakten StRK, act. 3A pag. 271 ff.), und auch in der ergänzenden Stellungnahme vom 13. Mai 2009 beschränkte sich die Beschwerdeführerin im Wesentlichen darauf festzuhalten, der Leerstand sei bei der Besichtigung durch die StRK im Jahr 2004 festgestellt worden. Gestützt auf das entsprechende

Augenscheinsprotokoll gelte der Leerstand als bewiesen (vgl. Vorakten StRK, act. 3A pag. 280 ff.). Dies trifft allerdings nicht zu. Im erwähnten Augenscheinsprotokoll der StRK vom 12. November 2004 (Vorakten StRK, act. 3A pag. 12 ff.) wird unter dem Titel «Leerstandsproblematik» lediglich festgehalten, die grossen Flächen der Liegenschaft würden «eher schlecht genutzt». Platz werde oft belegt, weil er im Übermass vorhanden sei. Von einem (bewiesenen) Leerstand kann insofern keine Rede sein. Hinzu kommt, dass vorübergehende Leerstände bei Industrie- und Gewerbeliegenschaften teilweise aus unternehmerischen Gründen bewusst in Kauf genommen werden, wie die StRK im Augenscheinsprotokoll ebenfalls festhielt. Gesamthaft gesehen kann jedenfalls nicht von einer Änderung in der Benützungart seit der letzten (allgemeinen) Neubewertung vom 24. Oktober 2001 ausgegangen werden, welche Anlass für eine ausserordentliche Neubewertung nach Art. 183 Abs. 1 Bst. b StG geboten hätte. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

E. 4.6.4

Die Beschwerdeführerin ist schliesslich der Meinung, seit der letzten allgemeinen Neubewertung seien in der Region B. _____ wirtschaftliche Veränderungen eingetreten, die eine ausserordentliche Neubewertung nach Art. 183 Abs. 2 StG (besondere Verhältnisse) rechtfertigten. Der Umstand, dass sie die streitigen Grundstücke in den Jahren 1997 und 1999 zu einem weit unter dem ursprünglich geforderten Preis habe erwerben können, zeige auf, welchem Preiszerfall industrielle Zweckbauten in der Region B. _____ damals ausgesetzt gewesen seien. Diese Entwicklung habe aufgrund des statistischen Erhebungszeitraums (1993- 1996) nicht in die allgemeine Neubewertung per 1. Januar 1999 einfließen können (Beschwerde S. 10 f.). – Die Vorinstanz hat diese Auffassung verworfen mit der Begründung, eine allfällige Veränderung der Marktsituation wäre schon in den Jahren vor der allgemeinen Neubewertung eingetreten, womit höchstens eine offensichtliche Unrichtigkeit nach Art. 181 Abs. 4 StG vorliegen könnte (angefochtener Entscheid, E. 24 f.). Dem ist beizupflichten: Die Beschwerdeführerin behauptet, der amtliche Wert des Grundstücks liege über dem von ihr bezahlten Kaufpreis und damit über dem Verkehrswert. Daraus schliesst sie auf einen allgemeinen Preiszerfall. Sie bezieht sich somit auf Umstände, die vor dem Erwerb des Grundstücks im Jahr 1997 und damit im

Zeitraum der Bemessungsperiode der allgemeinen Neubewertung per 1. Januar 1999 eingetreten sein müssen. Die Steuerverwaltung hat im Übrigen in der Beschwerdeantwort vom 24. Mai 2012 festgestellt, dass die amtlichen Werte vergleichbarer Objekte in der Region B. _____ in der Regel unter den jeweiligen Verkaufspreisen liegen. Gemäss Verfügung vom 16. Juli 2008 beträgt das Verhältnis zwischen amtlichen Werten und Kaufpreisen statistisch gesehen rund 65 % bis 85 % (Vorakten Steuerverwaltung, act. 3C pag. 388). Dies spricht gegen einen Preiszerfall und für die Ansicht der Steuerverwaltung, dass dem Kauf ungewöhnliche Umstände zugrunde gelegen sind, die bei der amtlichen Bewertung unberücksichtigt bleiben (vorne E. 2.1). Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die Steuerverwaltung die Marktverhältnisse (nur) durch eine Berichtigung nach Art. 181 Abs. 4 StG berücksichtigte (siehe vorne E. 4.3). Damit kann offenbleiben, ob Veränderungen der Immobilienpreise in einer bestimmten Region grundsätzlich als ausserordentlicher Neubewertungsgrund im Sinn von Art. 183 Abs. 2 StG anerkannt werden könnten (vgl. BVR 2012 S. 545 E. 3.4; VGE 22374 vom 19.12.2006, E. 3.3.2 [bestätigt durch BGer 2A.109/2007 vom 9.8.2007]; Annik Bärtschi, a.a.O., Art. 183 N. 42).

E. 4.7

Zusammenfassend ergibt sich betreffend die amtliche Bewertung des Grundstücks B. _____ Gbbl. Nr. 1 _____, dass die Beschwerde aufgrund der übereinstimmenden und begründeten Anträge gutzuheissen ist, soweit die StRK den amtlichen Wert auf über Fr. 4'832'000.-- festgesetzt hat. Dagegen besteht weder ein Berichtigungsgrund nach Art. 181 Abs. 4 StG noch ein ausserordentlicher Neubewertungsgrund nach Art. 183 StG, welcher eine weitergehende Herabsetzung des amtlichen Werts gebieten würde. Somit ist der Entscheid der StRK in teilweiser Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und der amtliche Wert der Liegenschaft B. _____ Gbbl. Nr. 1 _____ ab Steuerjahr 2003 auf Fr. 4'832'000.-- festzulegen; soweit weitergehend ist die Beschwerde unbegründet und abzuweisen.

E. 5.1

Der amtliche Wert des Grundstücks Nr. 2 _____ wurde mit der allgemeinen Neubewertung per 1. Januar 1999 auf Fr. 8'938'100.-- festgesetzt. Noch im Jahr 1999 wurde das Grundstück neu mit Fr. 7'596'100.-- bewertet. Am 31. März 2003 reduzierte die Steuerverwaltung gestützt auf einen Augenschein den amtlichen Wert ab 2002 auf Fr. 5'406'900.--. Nach erfolglosem Einspracheverfahren gelangte die Beschwerdeführerin zunächst an die StRK und in der Folge an das Verwaltungsgericht, welches im Urteil vom 10. September 2007 festhielt, die Steuerverwaltung habe nicht nur die baulichen Veränderungen, die den Anstoss zur (erneuten) Neubewertung gegeben hätten, sondern auch die Marktverhältnisse der Bemessungsperiode 1993 bis

1996 wertmindernd berücksichtigt, denen sie nach eigenen Angaben bei der all- gemeinen Neubewertung 1999 zu wenig Rechnung getragen habe. Dies hätte nur durch eine Korrektur nach Art. 181 Abs. 4 StG erfolgen können. Im Einspracheentscheid vom 20. August 2003 fehlten Angaben dazu, wie sich die verschiedenen Änderungsgründe wert- und anteilmässig auf die Reduktion des amtlichen Werts ausgewirkt hätten, und auch die StRK habe keine klärende Begründung (nach-)geliefert. Da es dem Verwaltungsgericht verwehrt war, als erste Instanz das Vorliegen der Voraussetzungen von Art. 183 StG bzw. Art. 181 Abs. 4 StG zu prüfen, wies es die Sache zur weiteren Behandlung an die Steuerverwaltung zurück (VGE 22756/22760 vom 10.9.2007, E. 4.2 f.).

E. 5.2

Am 16. Juli 2008 wies die Steuerverwaltung die Einsprache erneut ab (Vorakten Steuerverwaltung, act. 3D pag. 529 ff.). Dagegen gelangte die Beschwerdeführerin an die StRK, welche zum Schluss kam, es habe weder Gründe gegeben, den amtlichen Wert nach Art. 183 StG anzupassen, noch lägen offensichtliche Unrichtigkeiten gemäss Art. 181 Abs. 4 StG vor. Daher sei der Einspracheentscheid vom 20. August 2003, mit dem der amtliche Wert auf Fr. 5'406'900.-- festgesetzt worden sei, aufzuheben und der ursprüngliche amtliche Wert von Fr. 7'596'100.-- zu bestätigen (angefochtener Entscheid, E. 29). Sowohl die Beschwerdeführerin als auch die Steu- erverwaltung bringen vor, die StRK sei damit über den Streitgegenstand hinausgegangen. Diese Rüge ist begründet: Gemäss Art. 84 Abs. 2 VRPG darf das Verwaltungsgericht nicht über die Parteibegehren hinausgehen und deshalb den angefochtenen Entscheid gemessen an den Parteianträgen nicht zuungunsten der beschwerdeführenden Partei abändern. Dementsprechend hielt es im Rückweisungsentscheid vom 10. September 2007 fest, bei der Neubeurteilung sei zu beachten, dass die Beschwerdeführerin nicht schlechter gestellt werden dürfe als mit den

Einspracheentscheiden vom 20. August 2003, welche den Streitgegenstand vorgegeben hatten (E. 5.4.4 des erwähnten Urteils). Dieser wurde somit für alle gestützt auf die Rückweisung mit der Angelegenheit befassten Instanzen verbindlich festgelegt, wobei sich der Umfang der Bindung aus der Begründung im Rückweisungsentscheid ergab (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 84 N. 4). Ob die Steuerverwaltung Anlass hatte, den rechtsbeständigen amtlichen Wert von Fr. 7'596'100.-- anzupassen, hätte die StRK bloss innerhalb des so vorgegebenen Rahmens beurteilen dürfen und müssen. Dass sie aufgrund der *Offizialmaxime* nicht an die Begehren der Parteien gebunden ist (Art. 199 Abs. 2 StG), ändert daran nichts (vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 73 N. 2). Die Beschwerde ist somit gutzuheissen, soweit der von der Vorinstanz festgesetzte amtliche Wert, gültig ab 2002, Fr. 5'406'900.-- übersteigt. Die Beschwerdeführerin verlangt jedoch eine zusätzliche Reduktion des amtlichen Werts auf Fr. 2'900'000.--. Ob entsprechende Änderungsgründe nach Art. 183 StG oder Art. 181 Abs. 4 StG vorliegen, ist nachfolgend zu prüfen.

E. 5.3

Als Grund für die Anpassung des amtlichen Werts im Jahr 2003 nannte die Steuerverwaltung in der Verfügung vom 31. März 2003 eine «Bauliche Veränderung» (Vorakten Steuerverwaltung, act. 3D pag. 405). Im Aufnahmeprotokoll vom 28. Januar 2003 wurde dazu festgehalten: «MW-Code korr. nach kleiner baul. Veränderung / Umnutzung» (Vorakten Steuerverwaltung, act. 3D pag. 429 [Rückseite]). Gemäss Zusatzprotokoll Z9 wurden folgende Anpassungen vorgenommen: «6 Tore ersetzt, Umnutzung zu Fabrikation und Lager, Anpassung MW-Code» (Vorakten Steuerverwaltung, act. 3D pag. 427). Im Einspracheentscheid vom 16. Juli 2008 hielt die Steuerverwaltung fest, die zuständige Fachperson habe seinerzeit aufgrund des Augenscheins vom 28. Januar 2003 das ganze Grundstück beurteilt; es bestehe kein Anlass, an dieser Schätzung zu zweifeln. Zur Untermauerung der in der bestrittenen Bewertung gewählten Mietwertansätze habe man die tatsächlich bezahlten Mietzinsen vergleichbarer Grundstücke erhoben. Bei Anwendung der Vergleichsmieten auf das streitige Grundstück ergebe sich ein amtlicher Wert von Fr. 7'235'800.--. Die Differenz gegenüber dem verfügbaren amtlichen Wert von Fr. 5'406'900.-- liege bei rund 37 % und trage den Einwänden der Beschwerdeführerin bezüglich Leerständen genügend Rechnung (vgl. Vorakten Steuerverwaltung, act. 3D pag. 529).

E. 5.4

Die StRK kam aufgrund der Einschätzung eines Sachverständigen zum Schluss, der Ersatz von 6 Toren habe – mangels Erreichens der 10 %-Schwelle – keine ausserordentliche Neubewertung nach Art. 183 Abs. 1 Bst. a StG (bauliche Veränderungen) ausgelöst. Bei der von der Steuerverwaltung unter dem Titel «Umnutzung» vorgenommenen Anpassung der Mietwertcodes habe es sich in Wirklichkeit nicht um eine Anpassung aufgrund einer Umnutzung gehandelt, sondern um eine Korrektur nach Art. 181 Abs. 4 StG (angefochtener Entscheid, E. 22). – Die Beschwerdeführerin bringt im Wesentlichen vor, die StRK habe sich nur auf bauliche Veränderungen und auf die Anpassung der MW-Codes bezogen; die Umnutzung, welche die Neubewertung ausgelöst habe (vgl. vorne E. 4.6.2), habe sie dagegen ausser Acht gelassen. Ausserdem seien in der Region B. _____ seit der letzten allgemeinen Neubewertung besondere wirtschaftliche Veränderungen eingetreten, die für sich alleine – neben der Umnutzung – eine ausserordentliche Neubewertung nach Art. 183

Abs. 2 StG rechtfertigten. Sie habe stets geltend gemacht, der amtliche Wert gebe die tatsächlich erzielbaren Preise des lokalen Immobilienmarkts nicht korrekt wieder (vgl. vorne E. 4.6.4; Beschwerde S. 10 f.).

E. 5.5

Aufgrund der Rechtsbeständigkeit des amtlichen Werts müsste die Beschwerdeführerin dartun können, dass dieser Wert auch nach der Berichtigung durch die Steuerverwaltung im Jahr 2003 noch auf offensichtlichen Unrichtigkeiten oder Auslassungen nach Art. 181 Abs. 4 StG beruht oder dass Neubewertungsgründe

nach Art. 183 StG gegeben sind. Dies gelingt ihr nicht:

E. 5.5.1

Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, es gebe nicht genügend Vergleichsobjekte, um den Ertragswert bzw. die Marktmiete des streitigen Grundstücks zuverlässig zu bestimmen; zudem dürfe der «enorme» Investitionsnachholbedarf nicht vernachlässigt werden. Liegenschaften, die kurz vor grösseren Sanierungen stünden, erzielten immer unüblich hohe Bruttorenditen (vorne E. 4.4). Ob sie sich dabei auf den Berichtigungsgrund von Art. 181 Abs. 4 StG oder auf den Neubewertungsgrund von Art. 183 Abs. 2 StG bezieht, ist unklar, kann aber offenbleiben. Durch den Vergleich von Marktmieten unterzog die Steuerverwaltung ihre (bereits korrigierte) Bewertung bloss einer Plausibilitätsprüfung. Es ist nicht ersichtlich, weshalb verschiedene Industrie- und Gewerbeliegenschaften nicht miteinander verglichen werden könnten, nur weil sie auf die Bedürfnisse eines bestimmten Betriebs ausgerichtet sind. Die StRK begründet ihre abweichende Auffassung einzig mit dem Umstand, dass das streit- betroffene Gebäude im Baurecht erstellt ist (angefochtener Entscheid, E. 25). In Bezug auf den angeblichen Investitionsnachholbedarf zeigt die tabellarische Übersicht der Beschwerdeführerin in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde (vgl. S. 22 f.), dass die ausgehend von Marktmieten berechnete Bruttorendite verglichen mit dem Kaufpreis bei gut 18 % liegt und damit ausgesprochen hoch wäre. Selbst wenn die bestrittene amtliche Bewertung der Steuerverwaltung von Fr. 5'406'900.-- mit der Marktmiete von Fr. 540'000.-- verglichen wird, resultiert eine Bruttorendite von 10 %. Damit ist der angebliche Sanierungsbedarf ausreichend berücksichtigt. Dies umso mehr, als die schadhaften Gebäude nach Dafürhalten der Steuerverwaltung mittlerweile in Stand gesetzt worden sind (Beschwerdeantwort vom 24.5.2012; vgl. auch den Mietvertrag vom 13.11.2001, Vorakten StRK, act. 3B, pag. 84 ff.).

E. 5.5.2

Die (angeblich schlechte) wirtschaftliche Lage in B._____ ist, wie bereits ausgeführt, in die rechtsbeständige allgemeine Neubewertung per 1. Januar 1999 eingeflossen. Im Jahr 2003 nahm die Steuerverwaltung zudem eine Berichtigung des amtlichen Werts nach Art. 181 Abs. 4 StG vor. Damit trug sie den Marktverhältnissen der Jahre 1993 bis 1996 (besser) Rechnung, wie die StRK zutreffend festgestellt hat (vorne E. 5.4; vgl. Vorakten Steuerverwaltung, act. 3D pag. 511 [mit Rückseite]). Für einen später eingetretenen Preiszerfall bei Industrie- und Gewerbeliegenschaften in B._____, der eine Neubewertung nach Art. 183 Abs. 2 StG verlangen würde, bestehen keine Anzeichen (vgl. vorne E. 4.6.4). Die Beschwerdeführerin beruft sich im Wesentlichen bloss auf den unter dem amtlichen Wert liegenden Kaufpreis. Nach überzeugender Auffassung der Steuerverwaltung lässt dieser Umstand nicht auf einen Preiszerfall, sondern vielmehr auf aussergewöhnliche Umstände beim Grundstückserwerb schliessen. Diese kommen unter

anderem in der hohen Bruttorendite zum Ausdruck, die sich bei einem Vergleich von Marktmiete und Kaufpreis ergäbe (vorne E. 5.5.1). Somit kann auch unter diesem Gesichtspunkt

offenbleiben, ob Veränderungen der Immobilienpreise in einer bestimmten Region als ausserordentlicher Neubewertungsgrund nach Art. 183 Abs. 2 StG überhaupt anerkannt werden könnten.

E. 5.5.3

Die Beschwerdeführerin bezieht sich schliesslich auf den Neubewertungsgrund von Art. 183 Abs. 1 Bst. b StG, da die Produktion der D.____ AG in die betreffende Liegenschaft verlegt worden sei (Beschwerde S. 6 und 20). Der geltend gemachte Tatbestand «Änderung in der Benützungart» zieht in der Regel eine umfassende Neubewertung der betroffenen Grundstücksflächen nach sich, verbunden allenfalls mit einer Änderung der Bewertungsmethode (vgl. angefochtener Entscheid, E. 17 mit Hinweis). Vor diesem Hintergrund kann nicht jede geringfügige oder vorübergehende Nutzungsänderung eine entsprechende Neubewertung auslösen, auch wenn Art. 183 Abs. 1 Bst. b StG keine einschränkende Voraussetzung wie «grössere» Veränderungen, «massgeblicher» Einfluss oder Änderung «von Bedeutung» enthält (vgl. vorne E. 4.6.1). Gemäss einem allgemeinen Grundsatz, wonach der amtliche Wert einer Liegenschaft nicht dauernd starken Schwankungen unterworfen sein und nicht jede Wertveränderung eine mit erheblichem Verwaltungsaufwand verbundene Bewertung nach sich ziehen soll, setzt eine Neubewertung u.a. voraus, dass die am Grundstück eingetretene Veränderung voraussichtlich eine dauernde Wertveränderung zur Folge hat (vgl. BVR 2007 S. 553 E. 3.2, 1997 S. 62 E. 3c; Hans Gruber, Handkommentar zum bernischen StG 44, 5. Aufl. 1987, Art. 111 N. 1). Davon ist hier nicht auszugehen: Die Nutzungsänderungen waren nach Einschätzung des Experten der Steuerverwaltung bei der Beurteilung des Grundstücks im Jahr 2003 untergeordneter Natur und vermochten keine umfassende Neubewertung auszulösen, wurde doch die Liegenschaft schon in der Vergangenheit als (Möbel-)Fabrik, Büro und Lager gebraucht (vgl. Zusatzprotokoll Z9, Vorakten Steuerverwaltung, act. 3D pag. 427, 399). Die Beschwerdeführerin bestreitet auch nicht ernsthaft, dass die Bewertung sowohl nach den Bestimmungen für Gewerbe- als auch nach jenen für Industrieliegenschaften erfolgen könne (Beschwerde S. 24); insbesondere zeigt sie nicht auf, dass die Festsetzung des amtlichen Werts aufgrund einer anderen Bewertungsmethode zu einem für sie günstigeren Ergebnis führen würde.

E. 5.6

Zusammenfassend ergibt sich zum Grundstück Nr. 2_____, dass die Beschwerde gutzuheissen ist, soweit die StRK den amtlichen Wert in Missachtung des durch den Rückweisungsentscheid vom

E. 10

September 2007 vorgegebenen Streitgegenstands ab dem Steuerjahr 2002 über Fr. 5'406'900.-- festgelegt hat. Im Übrigen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt die Beschwerdeführerin als zur Hälfte obsiegend. Dementsprechend sind ihr die Hälfte der Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens aufzuerlegen; die verbleibenden Kosten sind nicht zu erheben (Art. 151 StG

i.V.m. Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG). Zudem hat ihr der Kanton Bern (StRK) die Parteikosten zur Hälfte zu ersetzen (Art. 151 StG i.V.m. Art. 108 Abs. 3 und Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote ihres Rechtsvertreters gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Aufgrund der vorliegenden Umstände, insbesondere mit Blick auf den bisherigen Verfahrensverlauf, rechtfertigt es sich, die Kosten für das Verfahren vor der StRK reformatorisch und entsprechend dem angefochtenen Entscheid zu verlegen. Die Beschwerdeführerin hat somit auch die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens (bloss) zur Hälfte zu tragen; weiter hat sie gegenüber dem Kanton Bern (StRK) Anspruch auf eine pauschalierte Parteientschädigung von Fr. 6'000.-- (inkl. Auslagen und MWSt). Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

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