

**Interpellation Rudolf Waber (SP):  
Welches sind die Auswirkungen auf die Gemeinde Muri infolge  
des Dekrets über die allgemeine Neubewertung der nichtlandwirt-  
schaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte (AND)**

**1 TEXT**

*Der Grosse Rat des Kantons Bern hat am 20. März 2017 das oben erwähnte Dekret beschlossen, wonach sämtliche nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken und Wasserkräfte neu bewertet werden. Das AND tritt am 1. Januar 2020 in Kraft und unsere Gemeinde wird selbstverständlich auch davon betroffen sein. Die aktualisierten Bewertungsnormen werden sodann die Grundlage bilden für die von der kantonalen Steuerverwaltung vorzunehmenden allgemeinen Neubewertungen der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und Wasserkräfte. Die Eröffnung der neuen Werte erfolgt im Verlaufe des Jahres 2020.*

*Welche Auswirkungen auf das Finanzergebnis ab dem Jahr 2020 der Gemeinde Muri b. Bern sind zu erwarten?*

*Muri, 25. April 2017*

*Rudolf Waber*

**2 STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS**

**2.1 DER AMTLICHE WERT**

Im Kanton Bern werden die Grundstücke durch die Steuerverwaltung des Kantons in Zusammenarbeit mit den Gemeinden nach einheitlichen Normen amtlich bewertet<sup>1)</sup>. Dabei werden auch die örtlichen Gegebenheiten wie Wohn- oder Verkehrslage berücksichtigt. Die Festlegung des amtlichen Wertes hat massvoll unter Berücksichtigung der Förderung der Vorsorge und der Eigentumbildung zu erfolgen<sup>2)</sup>.

Der amtliche Wert ist der Steuerwert eines Grundstückes und dient als Grundlage für die Besteuerung des Vermögens auf Stufe Kanton und Gemeinden. Die Gemeinden können zusätzlich jährlich eine Liegenschaftsteuer auf dem amtlichen Wert erheben<sup>3)</sup>. Die Gemeinde Muri bei Bern erhebt aktuell eine Liegenschaftsteuer von 0.7 Promille des amtlichen Wertes. Im Rechnungsjahr 2016 wird ein Ertrag von CHF 2.471 Mio. ausgewiesen. Die anteilmässigen Erträge aus der Vermögenssteuer können nicht beziffert werden.

<sup>1)</sup> Artikel 52 - 61 und 179 - 184 Steuergesetz BSG 661.11

<sup>2)</sup> Artikel 56 Absatz 1 Buchstabe d Steuergesetz

<sup>3)</sup> Artikel 258 - 252 Steuergesetz

## 2.2 VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE ALLGEMEINE NEUBEWERTUNG

In Artikel 182 Absatz 1 des Steuergesetzes sind die Voraussetzungen, die zu einer allgemeinen Neubewertung führen, aufgeführt (Zitat):

*Haben sich im Grossteil des Kantons oder im ganzen Kanton seit der letzten allgemeinen Neubewertung die Verkehrs- oder Ertragswerte erheblich verändert, ordnet der Grosse Rat durch Dekret eine allgemeine Neubewertung der Grundstücke und Wasserkräfte an. Er bestimmt den Stichtag und die Bemessungsperiode.*

Die letzte allgemeine Neubewertung wurde per 1. Januar 1999 durchgeführt. Die damals eingeführten und heute noch gültigen Bewertungsnormen stützten sich auf Erhebungsdaten aus den Jahren 1993 bis 1996. Seither haben sich die Verkehrs- oder Ertragswerte im ganzen Kanton Bern und auch in der Gemeinde Muri bei Bern erheblich verändert. Die Veränderungen betreffen alle Gebäudearten und alle Regionen, wobei die Entwicklungen zum Teil stark unterschiedlich verlaufen sind. Weiter haben sich Veränderungen ergeben, die Anpassungen der Verkehrs- und der Wohnlagenoten erfordern. Eine rechtsgleiche Besteuerung der Personen mit Grundeigentum untereinander und im Vergleich zu Personen mit beweglichem Vermögen ist deshalb heute nicht mehr gewährleistet.

Gemäss Beschluss des Grossen Rates vom 21. März 2017 soll für die Festsetzung der amtlichen Werte als Zielwert ein Median im Bereich von 70 % des Verkehrswertes angestrebt werden. Der Regierungsrat des Kantons Bern hatte ursprünglich einen Wert von 77 % vorgeschlagen, um Vorgaben des Bundesgerichts erfüllen zu können. Die Stadt Bern wird jedoch gegen das vom Grossen Rat verabschiedete Dekret Beschwerde beim Bundesgericht führen.

Die neu festzusetzenden Bewertungsnormen werden sich auf Erhebungsdaten aus den Jahren 2013 bis 2016 stützen. Von der allgemeinen Neubewertung sind alle nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke betroffen. In der Gemeinde Muri betrifft dies rund 4'600 Grundstücke.

## 2.3 FAHRPLAN FÜR DIE ALLGEMEINE NEUBEWERTUNG PER 31.12.2020

Juni 2017 bis ca. Mitte 2018:	Aktualisierung nichtlandwirtschaftliche Bewertungsnormen durch kantonale Schätzungskommission
Anschliessend:	Praktische Vorbereitung der Neubewertungen
ab 2. Quartal 2020:	Eröffnung der neuen amtlichen Werte

Die Neufestsetzung der Mehrheit der amtlichen Werte erfolgt elektronisch, indem im EDV-System die neuen Bewertungsnormen hinterlegt werden. Verschiedene Grundstücke müssen mittels Augenschein neu bewertet werden, insbesondere bei baulichen Veränderungen.

## 2.4 DER EIGENMIETWERT

Durch die allgemeine Neubewertung erfahren die Eigenmietwerte grundsätzlich keine Änderungen. Die allgemeine Neubewertung führt wohl zu einer Erhöhung der Berechnungsgrundlagen der Eigenmietwerte. Diese Erhöhung wird jedoch durch die Reduktion des Mietwertfaktors wieder korrigiert; dieser Mietwertfaktor wird für jede Gemeinde individuell festgelegt.

Die Eigenmietwerte in der Gemeinde Muri bei Bern wurden letztmals 2015 erhöht. Eine erneute Anpassung wäre nur möglich, wenn sich das Mietzinsniveau gegenüber 2015 erheblich verändern würde. Aktuell sind dafür keine Anzeichen vorhanden. Wie bei den amtlichen Werten gilt auch bei den Eigenmietwerten der Grundsatz, dass diese unter Berücksichtigung der Förderung von Eigentumbildung und Selbstvorsorge massvoll festzulegen sind<sup>4)</sup>.

## 2.5 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF DAS FINANZERGEBNIS DER EINWOHNERGEMEINDE MURI BEI BERN

Die neuen amtlichen Werte sind gültig ab Steuerjahr 2020. Das bedeutet, dass die Liegenschaftssteuern 2020 erstmals aufgrund der neuen Werte erhoben werden können. Ab Rechnungsjahr 2021 werden die neuen amtlichen Werte bei den Vermögenssteuern wirksam, nachdem die Steuererklärungen 2020 eingereicht wurden.

Da die neuen Bewertungsnormen der kantonalen Schätzungskommission noch nicht vorliegen, können keine konkreten Aussagen zu Mehrerträgen gemacht werden. Sicher ist einzig, dass die Gemeinde Muri bei Bern Mehrerträge erwarten darf. Wie weit diese aber beispielsweise die Ausfälle aus der geplanten Senkung des Gewinnsteuersatzes bei juristischen Personen (dazu läuft zurzeit die kantonale Vernehmlassung) kompensieren kann, ist nicht abschätzbar. Gemäss Auskunft der kantonalen Steuerverwaltung, Abteilung Amtliche Bewertung, werden die Gemeinden im Verlaufe des Jahres 2019 umfassend über die finanziellen Auswirkungen informiert.

Weiter werden in den Jahren 2018 und 2019 etwas höhere Kosten für Neubewertungen mit Augenschein anfallen. Aufgrund von Erfahrungswerten rechnen wir daher mit zusätzlichen Kosten für 2018 und 2019 von je ca. CHF 5'000, welche in den Budgets berücksichtigt werden.

Muri bei Bern, 29. Mai 2017

GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Karin Pulfer

<sup>4)</sup> Artikel 25 Absatz 4 Steuergesetz