

Neue amtliche Werte – Was ist zu tun?

Im Kanton Bern wird 2020 eine allgemeine Neubewertung der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften durchgeführt, was letztmals vor über 20 Jahren der Fall war. In den drei Gemeinden des Saanenlandes werden grosse Auswirkungen erwartet, da als Grundlage die tatsächlich bezahlten Kaufpreise der Jahre 2013 bis 2016 dienen. Aufgrund der hohen Immobilienpreise in unserer Region führt dies beispielsweise in der Gemeinde Saanen zu einer durchschnittlichen Erhöhung von rund 140%! Dies wird sich trotz Gegenmassnahmen der Gemeinde massiv auf die Liegenschaftssteuer und Vermögenssteuer der betroffenen Steuerpflichtigen auswirken.

Die einzelnen Bewertungen können, abhängig von verschiedenen Faktoren, wesentlich vom Durchschnitt abweichen. Die Berechnung der amtlichen Werte ist sehr kompliziert und der Laie stösst bei der Überprüfung rasch an seine Grenzen. Ein erster Blick in das sogenannte «Grundstückprotokoll» wird Ihnen eine Bestätigung liefern.

Wir empfehlen nach Eingang der Eröffnung des neuen amtlichen Wertes folgendes Vorgehen

1. Erste Grob beurteilung

Wie viel beträgt der amtliche Wert in Prozent des Verkehrswertes meiner Liegenschaft? Ein Wert unter 70% deutet auf eher geringe Chancen für eine Einsprache, umgekehrt ist ein Wert darüber oder sogar gegen 100% ein Indiz dafür, dass der amtliche Wert zu hoch festgelegt wurde. Auch eine überdurchschnittliche Erhöhung im Vergleich zum Durchschnitt in der Gemeinde (Saanen Faktor 2.43/+142.5%, Lauenen Faktor 2.28/+128%, Gsteig Faktor 1.95/+95%) kann ein Indiz für die Weiterverfolgung einer Einsprache liefern.

2. Beschaffung Grundlagen bei der Gemeinde, unter Angabe der Grundstück-Nr.

Grundstückprotokoll inklusive Objektprotokoll, Aufnahmeprotokoll und Zusatzprotokoll Z9 (mit Angaben zu ausgeführten Renovationen).
Altes Grundstückprotokoll inklusive

Objekt- und Aufnahmeprotokoll (wir empfehlen die Beschaffung dieses Protokolls bereits vor dem Eröffnungsdatum).

3. Einsprachemöglichkeiten unter Analyse der Grundlagen abschätzen

Wir empfehlen bereits bei diesem Schritt den Beizug eines Experten, da die Papiere sehr komplex und schwierig zu interpretieren sind.

4. Allfällige Erhebung der Einsprache

Auch hier ist der Beizug eines Experten zu empfehlen, da die Steuerverwaltung hohe Ansprüche an die Formalitäten und die Begründung der Einsprache stellt.

Die alleinige Nennung von Indizien wird chancenlos sein. Erforderlich sind klare Begründungen mit Hinweisen auf Fehler bei der Bewertung.

Link zur Mustereinsprache:
<https://www.troag.ch/de/service/Allgemeine-Neubewertung-2020>



Victor Steimle

Kontakt
v.steimle@troag.ch
033 748 78 88



Sandro Karlen

Kontakt
s.karlen@troag.ch
033 748 78 88

Auswirkungen auf den Eigenmietwert

Der neue amtliche Wert wird sich auch auf den Eigenmietwert auswirken. Eine entsprechende separate Eröffnung des neuen Eigenmietwertes ist zu erwarten. Die Erhöhung wird aber vermutlich bedeutend geringer als beim amtlichen Wert ausfallen, da bereits im Jahr 2015 eine Anpassung an die tatsächliche Entwicklung der Mietzinse erfolgte. Der neue Eigenmietwert kann frühestens im Jahr 2021 mit einer Einsprache gegen die Veranlagung des Steuerjahres 2020 angefochten werden.

Wir unterstützen Sie gerne bei Fragen im Zusammenhang mit dem amtlichen Wert und dem Eigenmietwert.

Voraussichtliche Daten betreffend Eröffnung der neuen amtlichen Werte gemäss Steuerverwaltung:

	Versand	Eröffnungsdatum	Ablauf Einsprachefrist
Gsteig	2. Juli.2020	14. Juli 2020	13. August 2020
Lauenen	2. Juli 2020	14. Juli 2020	13. August 2020
Saanen	10. September 2020	22. September 2020	22. Oktober 2020



T&R Oberland AG

GSTAAD | LENK | SPIEZ

WWW.TROAG.CH