

# Das Verfahren der amtlichen Bewertung = Le procédé de l'évaluation officielle

Objekttyp: **Chapter**

Zeitschrift: **Mitteilungen des Statistischen Bureaus des Kantons Bern**

Band (Jahr): - **(1953)**

Heft 32a

PDF erstellt am: **11.09.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

bewertet wird, wo die Wasserkraft nutzbar gemacht wird (Werkgemeinde). Der amtliche Wert wird jedoch auf alle Gemeinden verteilt, welche von der obern Grenze der künstlichen Stauung oder von der Ableitung des Oberwassers bis zur Ausmündung des Unterwassers in den natürlichen Wasserlauf an diesen anstossen (Ufergemeinden).

Dauerbauten ohne Baurecht auf fremdem Grund und Boden sind grundsätzlich dem Bodeneigentümer zuzurechnen. Eine Ausnahme bilden Gebäude, die nicht einer Alpkorporation gehören. Für diese Gebäude wurden die ermittelten amtlichen Werte den betreffenden Gebäudeeigentümern zugeschrieben, gleichgültig ob ein selbständiges, ein unselbständiges oder nur ein überliefertes, im Grundbuch nicht eingetragenes Baurecht vorliegt.

### **Das Verfahren der amtlichen Bewertung**

Das Dekret betreffend die Hauptrevision der amtlichen Werte der Grundstücke und Wasserkräfte vom 21. November 1945 enthält die Bestimmungen über das Verfahren der amtlichen Bewertung und die Bewertungsgrundsätze.

#### *a) Das Verfahren*

Unter der Oberaufsicht des Regierungsrates führt die Finanzdirektion die unmittelbare Aufsicht über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte, welche 1946–1948 durchgeführt wurde.

Die kantonale Steuerverwaltung leitete und überwachte die Durchführung der amtlichen Bewertung.

Die kantonale Schatzungskommission, bestehend aus dreissig Mitgliedern, stellte die einheitlichen und verbindlichen Bewertungsgrundlagen für den ganzen Kanton fest. Diese Kommission wurde vom Regierungsrat gewählt unter Berücksichtigung der verschiedenen Landesteile, Berufsgruppen, Verbände und Parteien.

imune où elles sont rendues utilisables (commune de l'usine). Leur valeur officielle est cependant répartie entre toutes les communes qui touchent au cours d'eau naturel de la limite supérieure de la retenue artificielle de l'eau, soit de la prise d'eau du bief d'amont, jusqu'à l'embouchure du bief d'aval dans le cours d'eau naturel (communes riveraines).

Les bâtiments sans droits de superficie sur les fonds d'autrui sont en principe imputés au propriétaire du terrain. Une exception est faite pour les bâtiments construits sur le terrain d'une corporation d'alpage et qui ne lui appartient pas. Les valeurs officielles de ces bâtiments seront imputées à leurs propriétaires, indépendamment d'un droit de superficie distinct, que ce droit soit dépendant ou seulement transféré sans être inscrit au registre foncier.

### **Le procédé de l'évaluation officielle**

Le décret concernant la revision générale des valeurs officielles d'immeubles et des forces hydrauliques du 21 novembre 1945 contient les prescriptions relatives à l'évaluation officielle et à la procédure de l'évaluation.

#### *a) La procédure*

La Direction des finances exerce, sous la haute surveillance du Conseil exécutif, le contrôle immédiat de l'évaluation officielle des immeubles et forces hydrauliques, exécutée de 1946 à 1948.

L'Intendance cantonale de l'impôt a dirigé et surveillé l'évaluation officielle.

La Commission cantonale d'estimation, composée de 30 membres, établit pour tout le canton des bases d'évaluation uniformes et obligatoires. Cette commission a été élue par le Conseil exécutif, compte tenu des différentes régions du pays, des groupements professionnels, des associations et des partis.

Die einzelnen Grundstücke, Gebäude und Wasserkräfte wurden nach den verbindlichen Grundlagen der kantonalen Schatzungskommission durch die Schatzungskommissionen der Gemeinden festgesetzt. Diese bestanden aus mindestens fünf beeidigten Mitgliedern und wurden nach den Bestimmungen des Gemeindereglements gewählt.

Die Bewertung der einzelnen Grundstücke erfolgte durch besonders ausgebildete kantonale und Gemeindegutachter, die der Schatzungskommission der Gemeinde Antrag stellten.

Nach durchgeführter Bewertung hatten die Gemeinden die neuen amtlichen Werte den Eigentümern zu eröffnen. Den Eigentümern stand das Rekursrecht gemäss Artikel 143, Absatz 2, StG, zu.

Die Kosten für die Hauptrevision der amtlichen Werte wurden vom Staat und von den Gemeinden getragen. Der Staat übernahm die Kosten für die Arbeit der kantonalen Schatzungskommission und die Ausbildung der Schätzer. Er entschädigte die Vertreter der kantonalen Steuerverwaltung, die mit beratender Stimme an den Sitzungen der Schatzungskommissionen teilnahmen und übernahm den Druck für die den Gemeinden zur Verfügung gestellten Formulare. Die Gemeinden trugen die Kosten für die Arbeit der Schatzungskommissionen der Gemeinde und der Schätzer, für die Anlage des Registers, die Pläne, die Eröffnung der amtlichen Werte an den Eigentümer. An diese Kosten der Gemeinden vergütete der Staat die Hälfte. Betreffend die Beitragsleistung des Staates an die Kosten der Gemeinden für die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte hat der Regierungsrat am 30. Juli 1946 die nötigen Weisungen erlassen, mit Abänderungen vom 22. Oktober 1946 und vom 24. Januar 1947.

#### *b) Die Bewertungsgrundsätze*

Die amtliche Bewertung umfasst die Liegenschaften, die im Grundbuch auf-

Les biens-fonds, bâtiments et forces hydrauliques ont été évalués par les commissions communales d'estimation conformément aux bases obligatoires arrêtées par la Commission cantonale. Ces Commissions communales se composaient au minimum de cinq membres; elles ont été élues et assermentées conformément aux prescriptions du règlement communal.

L'évaluation des biens-fonds a été effectuée par des estimateurs cantonaux et communaux particulièrement formés à cet effet, qui ont soumis leurs propositions à la Commission communale.

L'évaluation faite, les communes ont notifié les nouvelles valeurs officielles aux propriétaires. Selon l'article 143, alinéa 2, loi i., un droit de recours était assuré aux propriétaires.

Les frais de l'évaluation officielle étaient à la charge de l'Etat et des communes. L'Etat a supporté ceux des travaux de la Commission cantonale d'estimation et de la formation spéciale des estimateurs. Il s'est chargé d'indemniser les représentants de l'Intendance cantonale de l'impôt qui participèrent avec voix consultative aux séances des commissions d'estimation et il a pris à sa charge l'impression des formules mises à la disposition des communes. Les communes ont assumé les frais des commissions locales d'estimation et des estimateurs, ceux de l'établissement des registres, des plans et de la notification des valeurs officielles aux propriétaires.

L'Etat a remboursé la moitié des frais des communes. En ce qui concerne les subsides de l'Etat aux frais des communes pour l'évaluation officielle des immeubles et des forces hydrauliques, le Conseil exécutif a donné les directives nécessaires en date du 30 juillet 1946, avec modifications du 22 octobre 1946 et du 24 janvier 1947.

#### *b) Principes d'évaluation*

L'évaluation officielle comprend les immeubles, les droits distincts et per-

genommenen selbständigen und dauernden Rechte sowie die Bergwerke. Nutzbar gemachte Wasserkräfte werden wie Grundstücke behandelt. Alle mit dem Grundstück verbundenen Nutzungen, Rechte, Lasten und Dienstbarkeiten sind zu berücksichtigen. Sachen, die mit dem Grundstück fest verbunden sind, werden mit dem Grundstück bewertet.

Wo der Flächeninhalt der Grundstücke nicht genau bekannt ist, wird er durch die amtlichen Schätzer beurteilt. Bei landwirtschaftlichen Alp- und Bergbetrieben kann auf die ortsüblichen Masseinheiten (Alp-, Berg-, Kuh- und Schafrechte usw.) abgestellt werden.

Als Ertragswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes gilt der zu 4% kapitalisierte Ertrag, den das Grundstück im Durchschnitt der Jahre 1914 bis 1943 bei landesüblicher Bewirtschaftung abgeworfen hat. Ausser der Ertragsfähigkeit des Bodens bestimmen besonders der Zustand und das Ausmass der Gebäude und die Verkehrslage (der erzielte Milchpreis) den Ertragswert.

Grundstücke und Gebäude, die nicht-landwirtschaftlichen Zwecken dienen, oder Landparzellen, deren Verkehrswert nicht im wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt wird (z. B. Bauland), werden im allgemeinen zu dem Betrage bewertet, der dem Mittel von Verkehrs- und Ertragswert entspricht. Betrug die Abweichung des Verkehrswertes vom Ertragswert über 15% bis 30%, so wurde der Verkehrswert zu 40, der Ertragswert zu 60% berücksichtigt. Bei einer Abweichung von über 30% berücksichtigte man in der Regel den Verkehrswert zu 30 und den Ertragswert zu 70%. Bei Grundstücken und Gebäuden, die industriellen und gewerblichen Zwecken dienen, finden insbesondere die örtliche Lage, der Bodenwert, der Neubauwert, das Alter, der bauliche Zustand, die technische Abnutzung und die Zweckmässigkeit der Gebäude und Anlagen, die Möglichkeit des Verkaufes des Grundstückes und der Beschäftigungsgrad Berücksichtigung.

manents immatriculés au registre foncier ainsi que les mines.

Les forces hydrauliques rendues utilisables sont assimilées aux immeubles. Tous les droits, jouissances, charges et servitudes qui se rattachent à l'immeuble entrent également en ligne de compte. Les choses attachées de manière ferme à l'immeuble sont évaluées avec lui.

Si la superficie des immeubles n'est pas connue exactement, elle est déterminée par les estimateurs officiels. Pour les exploitations alpestres, on peut faire application des unités de mesure usuelles (droits de fonds, droits d'alpage, etc.).

On considère comme valeur de rendement d'un immeuble agricole le produit, capitalisé au 4%, qu'a accusé l'immeuble en moyenne de 1914 à 1943. A part le rendement du terrain, l'état et le nombre des bâtiments, ainsi que les conditions de communications (prix du lait), contribuent à déterminer la valeur de rendement.

Les immeubles et bâtiments non affectés à l'agriculture et les parcelles dont la valeur vénale ne se détermine pas par leur emploi rural (par exemple terrain à bâtir), sont estimés en général au montant qui correspond à la moyenne de la valeur vénale et de la valeur de rendement.

Si la valeur vénale diffère de 15 à 30% de la valeur de rendement, on prend en considération cette dernière à 60% et la valeur vénale à 40%. Si la déviation est de plus de 30%, on prend la valeur vénale au 30% et la valeur de rendement au 70%. Au sujet des biens-fonds et bâtiments servant principalement à des usages industriels ou artisanaux, il est tenu compte, en particulier, de la situation, de la valeur du terrain, de la valeur de construction, de l'âge et de l'état des bâtiments, de l'usure technique, de l'appropriation des installations aux possibilités d'utilisation et de vente de l'immeuble, du rendement et du degré d'activité.

Als Verkehrswert gilt der mittlere Preis, der in der betreffenden Gegend während einer längeren Zeitspanne erzielt wurde und voraussichtlich erzielt werden kann. Bei Bauland wird darauf geachtet, wie weit das Gebiet für bauliche Zwecke bereits erschlossen und wie stark die Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde ist.

Als Ertragswert gilt der in der Regel zu 5 bis 8% kapitalisierte, durchschnittliche, bei normalen Wirtschaftsverhältnissen erzielbare Rohertrag. Für Gebäude oder Gebäudeteile, die vom Eigentümer selbst bewohnt oder verwendet werden, ist mit demjenigen Mietzins zu rechnen, der bei einer Vermietung erzielt werden könnte.

Zur Ermittlung des Ertragswertes von Waldungen wird der Durchschnitt der nachhaltigen Erträge der zehn der amtlichen Bewertung vorangegangenen Jahre zu 4% kapitalisiert. Der Ertragswert gilt als amtlicher Wert.

### *c) Die Bewertungsanleitungen*

Die Anleitungen für die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte hat die kantonale Schatzungskommission am 24. Juni 1947 herausgegeben. Der I. Teil „Bewertungsgrundlagen – Bewertung der landwirtschaftlichen Betriebe und der Waldungen“ betrifft das Vorgehen bei landwirtschaftlichen Grundstücken und Waldungen.

Die Landwirtschaftsbetriebe werden in die verschiedenen Bodennutzungssysteme eingeordnet, um den verschiedenartigen Verhältnissen im Jura, Mittelland und Oberland gerecht zu werden. Für die Bodennutzungssysteme im Mittelland und Nordjura (bernische Klee-graswirtschaften, verbesserte Dreifelderwirtschaften, Jurabetriebe ohne Weide und Graswirtschaften mit Ackerbau) werden in jeder Gemeinde nur einige Betriebe (Land und Gebäude zusammen) nach der Rohertragsmethode geschätzt. Die Ergebnisse dieser Auswahlbetriebe bilden die Grundlage für die Bewertung aller übrigen Betriebe.

Est réputé valeur vénale le prix moyen atteint lors des transactions faites dans la région pendant un temps relativement long. En ce qui concerne le terrain à bâtir, on a égard aux circonstances locales, à l'importance et aux possibilités de développement de la commune, à la situation de l'immeuble, aux voies d'accès, etc.

La valeur de rendement est constituée par le rendement brut moyen, capitalisé, en règle générale au 5 à 8%. Pour les bâtiments qui sont occupés ou utilisés par le propriétaire, on calcule le loyer qui pourrait être obtenu en cas de location.

Pour déterminer la valeur de rendement des forêts, la moyenne des produits constants des 10 années précédentes est capitalisée au 4%. La valeur de rendement représente la valeur officielle.

### *c) Les directives relatives à l'évaluation*

Les directives relatives à l'évaluation officielle des immeubles et forces hydrauliques ont été éditées le 24 juin 1947 par la Commission cantonale d'estimation. La première partie «Évaluation des exploitations agricoles et des forêts» concerne la manière de procéder au point de vue des immeubles agricoles et forestiers.

Les exploitations agricoles sont rangées en différents systèmes d'exploitation pour tenir compte des particularités du Jura, du Mittelland et de l'Oberland. Pour les systèmes d'exploitation du Mittelland ainsi que du nord du Jura (exploitations avec mélanges fourragers, type bernois, exploitations avec assolement triennal amélioré, exploitations du Jura sans pâturages, exploitations herbagères avec quelques champs), quelques exploitations seulement de chaque commune (terre et bâtiments) sont évaluées selon la méthode du rendement brut. Les résultats des exploitations choisies forment la base en vue de l'évaluation des autres exploitations.

Im Voralpengebiet, Südjura und Oberland sind Land und Gebäude getrennt zu bewerten. Da in diesen Gebieten das Land im allgemeinen von sehr unterschiedlicher Qualität und zum Teil noch nicht vermessen ist, muss in der Regel für sämtliche Betriebe eine Ertragsrechnung vorgenommen werden, und zwar bei Wies- und Ackerland nach der Futterertragsmethode, während bei Weiden auf den Viehbesatz (in Kuhschweren oder Grossvieheinheiten) abzustellen ist. Sehr übersichtlich sind diese verschiedenen Bewertungsmethoden dargestellt im Auszug aus den Normen der kantonalen Schatzungskommission über die amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte vom 1. Oktober 1950 „Schätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Liegenschaften“.

Der II. Teil der Normen der kantonalen Schatzungskommission vom 24. Juni 1947 betrifft die „Bewertung der nichtlandwirtschaftlichen Grundstücke und der Wasserkräfte“. Es sind darin die Methoden für die Bewertung der Wohn- und Geschäftshäuser und besonderer Grundstücke wie Herrschaftshäuser, Gastwirtschaften und Hotels, Fabriken, Bahnen, öffentlicher Gebäude und Kirchen, Wasserkräfte, Wasserversorgungsanlagen und Bauland ausführlich erläutert.

Als Verkehrswert gelten für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke nicht die heutigen Preise oder die seit 1939 fast verdoppelten Erstellungskosten; es wird nur mit einer bleibenden Baukostenerhöhung von 30% gerechnet.

Der Berechnung des Ertragswertes werden die in der Gemeinde üblichen Mietzinse im Mittel der Jahre 1935 bis 1944 zugrundegelegt. Für die vor 1940 erstellten Gebäude wird in der Regel auf die zur Zeit der Bewertung erzielten Mietzinse abgestellt, während für die seit 1940 erstellten Gebäude die bei normalen wirtschaftlichen Verhältnissen erzielbaren Mietzinse massgebend sind.

Der III. Teil enthält die „Bewertungsprotokolle und Formulare“. Die Finanzdirektion des Kantons Bern gab am 18. November 1946 eine „Anleitung über

Dans les régions des Préalpes, dans le sud du Jura et l'Oberland, les bâtiments et le terrain doivent être évalués séparément. Comme le terrain est, en général, d'une grande diversité dans ces régions quant à la qualité et en partie non cadastré, le rendement doit être calculé pour chaque exploitation séparément. Le rendement en fourrage est pris en considération pour les prés et les champs, alors que pour les pâturages on se base sur le nombre de pièces de bétail fourragées (en unités de gros bétail ou en droits d'alpage).

Dans l'extrait des normes de la Commission cantonale du 1<sup>er</sup> octobre 1950 «Evaluation de la valeur de rendement des exploitations agricoles» les différentes méthodes sont clairement présentées.

La seconde partie des normes de la Commission cantonale d'évaluation du 24 juin 1947 concerne «L'évaluation des immeubles non agricoles et des forces hydrauliques». Ces prescriptions portent sur l'évaluation des maisons d'habitation, des bâtiments commerciaux, maisons de maître, auberges et hôtels, immeubles industriels, chemins de fer, bâtiments administratifs, églises, forces hydrauliques, installations d'approvisionnement en eau et du terrain à bâtir.

Comme valeur vénale des immeubles non agricoles, ni les prix actuels ni les frais de construction, doublés depuis 1939, n'entrent en ligne de compte; on porte en compte uniquement une augmentation des prix de construction de 30%. Pour chaque commune, les prix de location moyens des années 1935 à 1944 servent de base pour calculer la valeur de rendement. Pour les bâtiments construits avant 1940, on tient compte en général des prix de location au moment de l'évaluation, tandis que pour les bâtiments construits après 1940 font foi les loyers en rapport à des conditions économiques normales.

La troisième partie des directives traite des procès-verbaux d'évaluation et des formules. La Direction des finances a édité en date du 18 novembre 1946

die Durchführung der amtlichen Bewertung“ heraus. Es werden darin das Verfahren über die Vorbereitung, die Bewertung, die Anlage des Registers, Erledigung von Rekursen und Beschwerden, die Überwachung der amtlichen Bewertung und die Abrechnung der Gemeinden mit der kantonalen Steuerverwaltung umschrieben.

Die „Obliegenheiten der Experten und der kantonalen Schätzer“ schliesslich hat die Finanzdirektion des Kantons Bern am 31. Dezember 1946 bekanntgegeben.

### **Inkraftsetzung und Berichtigung der amtlichen Werte**

Mit Regierungsratsbeschluss vom 22. Oktober 1948 wurden die neuen amtlichen Werte ab 1. Januar 1949 in Kraft gesetzt. Für die Steuerveranlagung kamen sie erstmals für die Periode 1949/50 zur Anwendung. Von diesem Zeitpunkt an gelten sie überdies als Grundlage für die Erhebung der Erbschafts- und Schenkungssteuern sowie der Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten den Stand der amtlichen Werte vom 1. Januar 1949. Die bewerteten Objekte verändern sich im Laufe der Jahre. Daher erfolgen die Revisionen der amtlichen Werte laufend. Sie werden je auf Beginn der Veranlagungsperiode in Kraft gesetzt und das StG sieht in Artikel 110 die Zwischenrevision für ganze Gemeinden, in Artikel 111–113 die eigentlichen Berichtigungen vor.

les «Directives concernant l'exécution de l'évaluation officielle.» On y trouve les prescriptions concernant la préparation de l'évaluation elle-même, le registre des valeurs officielles, les recours, la surveillance de l'évaluation ainsi que l'établissement du décompte des communes avec l'Intendance cantonale de l'impôt.

La Direction des finances a publié, en date du 31 décembre 1946, «Les tâches incombant aux experts et aux estimateurs cantonaux.»

### **Entrée en vigueur et rectification des valeurs officielles**

Par décision du Conseil exécutif du 22 octobre 1948, les nouvelles valeurs officielles furent mises en vigueur dès le 1<sup>er</sup> janvier 1949. Pour la taxation, elles furent prises en considération, la première fois, dans la période de 1949/50. Depuis cette date, elles servent de base pour l'impôt sur les successions et donations ainsi que pour les droits de mutation et d'engagement d'immeubles.

Les tableaux suivants indiquent l'état des valeurs officielles calculées au 1<sup>er</sup> janvier 1949. Les objets taxés changeront de valeur au cours du temps. Ceci exige une revision continue des valeurs officielles. Les valeurs revues seront mises en vigueur au début de chaque période de taxation. La loi d'impôt prévoit à son article 110 une revision intermédiaire pour des communes entières et, à ses articles 111 à 115, la rectification proprement dite.