

**Zeitschrift:** Mitteilungen des Statistischen Bureau des Kantons Bern  
**Herausgeber:** Statistisches Bureau des Kantons Bern  
**Band:** - (1953)  
**Heft:** 32a

**Artikel:** Ergebnisse der amtlichen Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte im Kanton Bern auf 1. Januar 1949 = Résultats de l'évaluation officielle des immeubles et forces hydrauliques dans le canton de Berne au 1er janvier 1949  
**Autor:** [s.n.]  
**Kapitel:** Allgemeine Grundsätze der Bewertung = Les bases de l'évaluation  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-850405>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 14.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Allgemeine Grundsätze der Bewertung

Das Gesetz über die direkten Staats- und Gemeindesteuern vom 29. Oktober 1944 (StG) sieht in Artikel 107 eine amtliche Bewertung der Grundstücke und Wasserkräfte vor. Die Bewertung hat im ganzen Kantonsgebiet nach einheitlichen Grundsätzen zu erfolgen.

Der neue amtliche Wert bildet die Grundlage für die Erhebung der Liegenschaftssteuer; auch wird er herangezogen bei der Veranlagung der Vermögenssteuer, die vom reinen Vermögen an Grundstücken und Wasserkräften bezogen wird. Der amtliche Wert gibt ausserdem Richtlinien für die Veranlagung der Erbschafts- und Schenkungssteuer, für die Festsetzung des Anrechnungswertes im Erbgang, für die Belehnung von Grundstücken, für die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen und für die Beurteilung von Pachtzinsen, Weidegeldern und Sömmierungszinsen. Er bildet auch die Basis für die Ermittlung des Gewinnes im Liegenschaftsverkehr sowie für die Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben.

Auf den 1. Januar 1949 wurde die alte Grundsteuerschätzung aufgehoben und durch den neuen amtlichen Wert ersetzt. Der amtliche Wert gilt vorbehältlich der Zwischenrevision und der Berichtigung auf unbestimmte Zeit (Art. 108 StG). Die Brandversicherungssumme ist

## Les bases de l'évaluation

La loi du 29 octobre 1944 sur les impôts directs de l'Etat et des communes (loi i.) prévoit, à son article 107, une évaluation des immeubles et forces hydrauliques. Des principes uniformes doivent être appliqués sur tout le territoire cantonal.

La nouvelle valeur officielle fournit la base pour la perception de la taxe immobilière; elle est également prise en considération dans la taxation pour l'impôt sur la fortune nette en immeubles et en forces hydrauliques. La valeur officielle sert, en outre, de base pour la taxation des successions et donations, pour la fixation du prix de reprise des immeubles hérités, pour le désendettement d'exploitations agricoles, pour l'estimation des baux, des droits de pâture et d'alpages. La valeur officielle sert également à taxer le bénéfice en cas de vente d'immeubles, ainsi que les droits de mutation et d'engagements d'immeubles.

Au 1<sup>er</sup> janvier 1949, l'ancienne estimation cadastrale fut remplacée par la nouvelle valeur officielle. Celle-ci est valable pour un temps indéterminé, sous réserve de revision intermédiaire et de rectification (art. 108, loi i.) La valeur d'assurance incendie n'est plus liée à la

nicht mehr mit der Liegenschaftsbewertung verbunden, wie das bei der Grundsteuerschätzung der Fall war. Daher löst eine Änderung der Gebäudeversicherung nicht mehr automatisch die Veränderung des Steuerwertes aus.

Die zu bewertenden Grundstücke sind in nichtlandwirtschaftliche und landwirtschaftliche Grundstücke und in Waldungen aufgeteilt.

Laut Artikel 53 StG wird der Wert von Grund und Boden und Gebäuden *nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke* unter billiger Berücksichtigung des Verkehrs- und Ertragswertes aus einer längeren Zeitspanne festgesetzt. Besondere Naturvorteile, wie Heilquellen, Naturschönheiten und dergleichen, sind ihrem wirtschaftlichen Wert entsprechend anzurechnen.

Für den Begriff des Grundstückes gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Art. 655) und des bernischen Einführungsgesetzes zum ZGB. Zu den Grundstücken gehören auch die mit ihnen festverbundenen Sachen und Nutzungsrechte.

Artikel 54 StG bestimmt: „Für *Grundstücke*, die vorwiegend der *landwirtschaftlichen Nutzung* dienen und deren Verkehrswert im wesentlichen durch diese Nutzungsart bestimmt wird, einschliesslich der erforderlichen Gebäude, ist der im Verfahren der amtlichen Bewertung festgesetzte Ertragswert massgebend.“

Bei *Waldungen* wird auf die nach forstwirtschaftlichen Grundsätzen berechnete mittlere Ertragsfähigkeit der letzten zehn Jahre abgestellt.

Artikel 55 StG: „Die nutzbar gemachten *Wasserkräfte* werden gesondert bewertet, gleichgültig, ob sie auf Grund eines privaten Rechtstitels oder einer Konzession genutzt werden und ungeachtet der Art ihrer Verwendung. Wasserkräfte werden nach dem Verkehrswert eingeschätzt, unter Berücksichtigung ihrer Grösse und Beständigkeit und des aus ihnen gezogenen wirtschaftlichen Nutzens.“ Artikel 107 StG schreibt vor, dass die Wasserkraft in der Gemeinde

valeur immobilière, comme c'était le cas avec l'estimation cadastrale. De ce fait, un changement de l'assurance des bâtiments n'amène pas automatiquement un changement de la valeur fiscale.

Les immeubles sont divisés en immeubles agricoles, non agricoles et forêts.

En vertu de l'article 53, loi i., la valeur des biens-fonds et des bâtiments *non agricoles* est déterminée en tenant compte équitablement de leur valeur vénale et de leur valeur de rendement pendant une période relativement longue. Les avantages naturels particuliers, tels que sources minérales ou thermales, beautés naturelles, etc., doivent être pris en considération à leur valeur économique.

En ce qui concerne la détermination des immeubles, les prescriptions du Code civil suisse (art. 655) font règle, ainsi que la loi bernoise d'introduction de ce code. Sont également assimilés aux immeubles les choses attachées d'une manière fixe à l'immeuble et les droits de jouissance. L'article 54, loi i., stipule: «Les *immeubles* servant principalement à l'exploitation agricole et dont la valeur vénale est déterminée essentiellement par cette exploitation sont estimés, avec les bâtiments nécessaires, d'après la valeur de rendement fixée en procédure d'évaluation officielle.»

Quant aux *forêts* l'évaluation se fonde sur la possibilité moyenne de rendement des dix dernières années.

L'article 55, loi i., dispose: «Les forces hydrauliques rendues utilisables sont évaluées à part, sans égard au fait de savoir si elles sont utilisées en vertu d'un titre juridique ou d'une concession, ni à la manière dont elles sont mises à profit.

Les forces hydrauliques sont estimées à la valeur vénale, en tenant compte de leur puissance et constance ainsi que du profit économique qui en est tiré.»

L'article 107 prescrit que les forces hydrauliques sont évaluées dans la com-

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 appartiennent 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.