

Besondere Wegleitung

**zum Fragebogen
für die Bewertung
der Miet- und Steuerwerte
von nichtlandwirtschaftlichen
Liegenschaften**

Allgemeine Bemerkungen

Der Fragebogen für die Bewertung der Miet- und Steuerwerte von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften dient den Eigentümern zur Ermittlung der Elemente, welche in der Steuererklärung einzutragen sind.

Bewohnt die steuerpflichtige Person zusätzlich zu ihrer eigenen Wohnung eine Zweitwohnung im Kanton, so hat sie beim Gemeindesteuernamt oder bei der Kantonalen Steuerverwaltung einen **zusätzlichen Fragebogen** zu verlangen.

Die vorliegenden Normen können nicht für sämtliche Sonderfälle angewandt werden. Sollten Sie – trotz der beiliegenden Wegleitung – noch zusätzliche Auskünfte benötigen, so steht Ihnen die Kantonale Steuerverwaltung zur Verfügung.

Telephonnummern, Vorwahl (026)

- 305 33 12 Abteilung Stadt-Freiburg (mit Villars-sur-Glâne)
- 305 33 37 Abteilung Saanebezirk-Land (ohne Villars-sur-Glâne)
- 305 33 87 Abteilung Sensebezirk
- 305 33 62 Abteilung Greyerzbezirk
- 305 33 88 Abteilung Seebezirk (franz.)
- 305 33 89 Abteilung Seebezirk (deutsch)
- 305 33 13 Abteilung Glanebezirk
- 305 33 63 Abteilung Broyebezirk
- 305 33 38 Abteilung Vivisbachbezirk
- 305 34 57 Abteilung für Liegenschaftsbewertungen

Adresse: Kantonale Steuerverwaltung
Abteilung . . .
Rue Joseph-Piller 13
Postfach
1701 **Freiburg**

Schalterstunden: Montag bis Freitag **von 08.00 bis 11.30 Uhr und von 14.00 bis 17.00 Uhr.**

Wir bitten Sie, in allen Eingaben an die Verwaltung **ihre Kapitelnummer** (figuriert oberhalb der Adresse auf dem Fragebogen) und gegebenenfalls **die Referenz der Abteilung** anzugeben.

Die Eigentümer, die den Fragebogen nicht fristgemäss eingereicht haben, werden mittels Mahnung aufgefordert, dies innert einer angemessenen Frist nachzuholen. Wird der Fragebogen trotz der Mahnung nicht abgegeben, so wird die steuerpflichtige Person mit einer **Ordnungsbusse bis zu Fr. 1000.-** bestraft.

Die neuen Miet- und Steuerwerte werden Ihnen auf der Veranlagungsanzeige bekanntgegeben. Zur Anfechtung der veranlagten Werte stehen Ihnen die üblichen Rechtswege offen.

Um die Aufgabe der Eigentümer zu erleichtern, ist auf den letzten Seiten dieser Wegleitung, **ein ausgefüllter Fragebogen als Modell erwähnt**.

Es werden in nachfolgenden Weisungen nur jene Ziffern behandelt, welche zusätzlicher Erklärungen bedürfen.

A. Vom Eigentümer selbstbewohnte Liegenschaft

Als **Erschliessungskosten** für das Land sind insbesondere zu verstehen:

- Kosten für Wasser-, Energie-, Telefonzufuhr usw.;
- Kosten für Kanalisationen (Sauber- und Schmutzabwasser);
- Kostenanteil für Zufahrtsstrassen als Anschlüsse für das Grundstück.

Falls am Gebäude seit dem Bau- oder Kaufjahr **Investitionen oder Erweiterungen** getätigt wurden, ist das Jahr, der Betrag sowie die Art dieser Investitionen (z.B. Ausbau von Zimmern, Neubau einer Küche oder eines Badzimmers, Isolationsarbeiten, Erstellen eines Wintergartens, usw.) anzugeben.

I. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Zutreffende Rubrik ist anzukreuzen

Sanitär – Die **zusätzlichen** WC und Badzimmer sind unter Ziffer 2.2. andere Räume anzugeben (unten auf Seite 2 des Fragebogens).

1. BEWERTUNG

1.1 Ausbau

Die Bewertung des Ausbaus der Wohnung erfolgt aufgrund der folgenden Kriterien:

Sehr einfach (2 Punkte)
– keine Zentralheizung;
– kein Bad oder Dusche;
– Küche mit einfachem Schüttstein.

Einfach (4 Punkte)
– Zentralheizung;
– Bad oder Dusche;
– Einfache Küche (einfache Spültischkombination und Küchenschränke).

Standard (6 Punkte)
– genügende Isolation;
– Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung;
– Badzimmer oder Duschaum;
– Küchenkombination mit einigen eingebauten Elektro-Apparaten.

Luxuriös (8 Punkte)
– Verwendung von Baumaterialien guter Qualität;
– gute Schall- und Wärmeisolation;
– sehr gute Raumdisposition;
– sehr gepflegte Ausführung;
– besser ausgebaute Küchenkombination;
– reicher Ausbau, welcher ihn von den übrigen unterscheidet.

Die dazwischenliegenden Punkte können benutzt werden.

1.2 Lage

Unter dieser Rubrik ist die Einzel-Lage Ihrer Liegenschaft **innerhalb der Gemeinde** zu beurteilen. Von einer **Lage A** kann gesprochen werden, wenn die Liegenschaft schlecht situiert ist, bei der **Lage B** liegt sie normal sowie bei **C** handelt es sich um eine gute Lage. Die aufgrund des Mietmarktes aufgestellte Klassifikation der Gemeinden berücksichtigt bereits die geographische und wirtschaftliche Lage der verschiedenen Gemeinden des Kantons.

Um die individuelle Lage Ihrer Liegenschaft zu beurteilen, ist das beiliegende **Bewertungsblatt** genauestens auszufüllen und zusammen mit dem Fragebogen abzugeben.

Nachfolgend einige zusätzliche Erklärungen zum Bewertungsblatt:

- Entfernungen

- A) Die Entfernung bemisst sich zum nächstgelegenen Lebensmittelgeschäft (Laden) und nicht etwa zum nächstgelegenen Einkaufszentrum.
- B) Unter der Entfernung zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrshaltestelle versteht man die nächste Bushaltestelle oder den nächsten Bahnhof, je nachdem was näher an der Liegenschaft liegt. Dabei ist z.B. unerheblich, ob man mit nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsmitteln regelmässig zur Arbeit fahren kann; es genügt, dass die nächstgelegene öffentliche Verkehrshaltestelle auch unregelmässig bedient wird.

- Zufahrtsweg zur Liegenschaft

Beim Zufahrtsweg zur Liegenschaft sind die letzten paar hundert Meter der Gemeinde-bzw. Kantonsstrasse gemeint und nicht die unmittelbare Zufahrt oder der Platz vor dem Haus.

- Ausbau der Zufahrt

Gleiche Bemerkung wie vorstehend beim Zufahrtsweg zur Liegenschaft.

– **Grundstückgrösse inkl. Bauten**

Es ist die im Grundbuch angegebene Fläche des Artikels oder der Artikel anzugeben, insoweit sie mit der Liegenschaft eine Einheit bilden. Stockwerk- oder Wohnungseigentümer haben mindestens 4 Punkte einzusetzen.

– **Zonenbezeichnung**

Die Zonenbezeichnung bestimmt sich grundsätzlich nach dem Zonennutzungsplan der Gemeinde.

– **Besonnung**

Unter normaler Besonnung kann nur gelten, wenn wegen des umliegenden Geländes oder nahestehender Gebäude eine durchschnittliche jährliche Besonnung nur halbtags möglich ist.

– **Immissionen**

Da bei Lärm-, Geruch- und Gestankimmissionen das subjektive Empfinden ebenfalls eine Rolle spielt, sind bei diesen Kriterien jeweils Begründungen anzugeben.

– **Nutzung der Wohnbaute**

Wird die Wohnbaute als Zweitwohnung benutzt, sind in dieser Rubrik 7 Punkte einzusetzen.

2. WOHNFLÄCHE

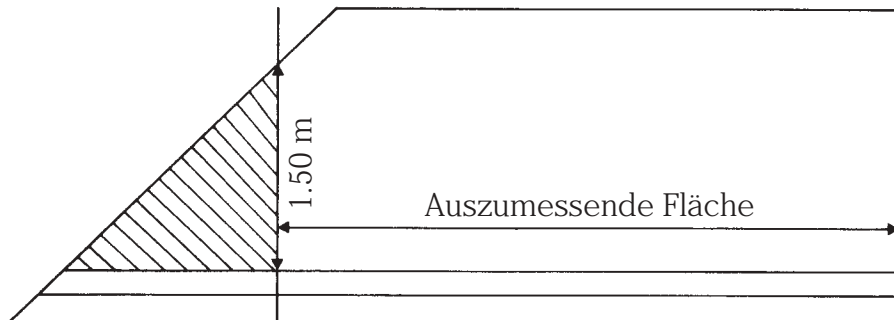
2.1. Zimmer, Küche, Wintergarten, Schwimmbad

Einzig **Zimmer, Küche und das Schwimmbad im Haus** sind anzugeben. Nicht aufzuführen sind WC und Badzimmer, technische Räume wie Waschküche, Trocknungsraum, Heizraum, Tankraum, Keller, Abstellräume, Korridore, nicht bewohnbare Hallen, Dielen und ähnliche Räumlichkeiten.

Die Küche ist **nach ihrer ganzen Fläche**, ohne Abzug für die von der Kombination oder anderen eingebauten Möbeln eingenommene Fläche auszumessen.

Im Untergeschoss sind nur diejenigen Zimmer, in welchen ein normales Fenster eingebaut ist, anzugeben. Zimmer, welche mit einem Lichtschacht oder mit einem unter der Decke eingebauten Fenster versehen sind, müssen unter Rubrik 3.2. «Zusätzliche Räume» aufgeführt werden.

Mansarden Ausgemessen wird nur die nutzbare Fläche in einem nach der Höhe von 1.50 Meter (SIA Norm) abgegrenzten Umfang. Die restliche Fläche (gestrichelter Teil in der untenstehenden Zeichnung) fällt nicht in Betracht.



Jedes Zimmer ist einzeln auszumessen oder dessen Fläche vom Bauplan abzulesen. Die erhaltene Fläche ist gemäss nachstehender Tabelle in Zimmereinheiten umzurechnen:

bis zu 02 m ² = 0,1 Zimmereinheiten	28,1 bis 30 m ² = 1,5 Zimmereinheiten
02,1 bis 04 m ² = 0,2 Zimmereinheiten	30,1 bis 32 m ² = 1,6 Zimmereinheiten
04,1 bis 06 m ² = 0,3 Zimmereinheiten	32,1 bis 34 m ² = 1,7 Zimmereinheiten
06,1 bis 08 m ² = 0,4 Zimmereinheiten	34,1 bis 36 m ² = 1,8 Zimmereinheiten
08,1 bis 10 m ² = 0,5 Zimmereinheiten	36,1 bis 38 m ² = 1,9 Zimmereinheiten
10,1 bis 12 m ² = 0,6 Zimmereinheiten	38,1 bis 40 m ² = 2,0 Zimmereinheiten
12,1 bis 14 m ² = 0,7 Zimmereinheiten	40,1 bis 42 m ² = 2,1 Zimmereinheiten
14,1 bis 16 m ² = 0,8 Zimmereinheiten	42,1 bis 44 m ² = 2,2 Zimmereinheiten
16,1 bis 18 m ² = 0,9 Zimmereinheiten	44,1 bis 46 m ² = 2,3 Zimmereinheiten
18,1 bis 20 m² = 1,0 Zimmereinheiten	46,1 bis 48 m ² = 2,4 Zimmereinheiten
20,1 bis 22 m ² = 1,1 Zimmereinheiten	48,1 bis 50 m ² = 2,5 Zimmereinheiten
22,1 bis 24 m ² = 1,2 Zimmereinheiten	50,1 bis 55 m ² = 2,6 Zimmereinheiten
24,1 bis 26 m ² = 1,3 Zimmereinheiten	55,1 bis 60 m ² = 2,7 Zimmereinheiten
26,1 bis 28 m ² = 1,4 Zimmereinheiten	60,1 bis 65 m ² = 2,8 Zimmereinheiten
	für je 5 zusätzliche m ²
	= 0,1 Zimmereinheiten

Bruchteile werden auf das nächstkleinere Zehntel abgerundet.

BEISPIELE:

10,08 m² = 10 m², resp. 0,5 Zimmereinheiten

24,19 m² = 24,1 m², resp. 1,3 Zimmereinheiten

2.2. Andere Räume

Hallen oder **Wohndielen** sind nur dann anzugeben, wenn nach Abzug der Verkehrsfläche mindestens noch ein Tisch und zwei Sessel aufgestellt werden können.

Zusätzliches WC: muss nur aufgeführt werden, wenn sich mehr als ein WC in der Wohnung befindet.

Diese Räume werden ohne Berücksichtigung ihrer Fläche gemäss den **pauschal festgesetzten Zimmereinheiten** auf dem Fragebogen berechnet.

II. ERMITTLUNG DES MIETWERTES

3. MIETWERT GEMÄSS BASISNORMEN

3.1 Wohnfläche

Die Anzahl der Zimmereinheiten ist unten auf Seite 2 des Fragebogens (Total der Ziffer 2) angegeben. Das Total der Anzahl Punkte der Rubriken 1.1. «Ausbau» und 1.2. «Lage» (oben auf Seite 2 des Fragebogens), sowie das Baujahr ergeben, gemäss nachstehender Tabelle, den monatlichen Wert der Zimmereinheiten.

Bei Neubauten ist **das Jahr, in welchem die Liegenschaft bezogen werden konnte, als Baujahr massgebend.**

Falls an der Liegenschaft **bedeutende Renovationen** oder **Umbauten vorgenommen** worden sind, so gilt grundsätzlich das **Jahr dieser Arbeiten als Baujahr.**

Der in der Kolonne **Franken** einzutragende Betrag ergibt sich durch multiplizieren der Anzahl Zimmereinheiten mit dem entsprechenden Wert der nachstehenden Tabelle.

BASISNORMEN

Anzahl Punkte	Baujahr, Jahr des Umbaues oder der Renovation					
	bis 1929	von 1930 bis 1949	von 1950 bis 1960	von 1961 bis 1974	von 1975 bis 1990	seit 1991
3	52.-	65.-	78.-	91.-	104.-	117.-
4	72.-	85.-	98.-	111.-	130.-	150.-
5	91.-	104.-	117.-	130.-	156.-	182.-
6	111.-	124.-	137.-	156.-	182.-	208.-
7	130.-	143.-	156.-	182.-	208.-	234.-
8	150.-	163.-	176.-	208.-	234.-	260.-
9	169.-	182.-	195.-	234.-	260.-	286.-
10	189.-	202.-	215.-	260.-	286.-	312.-
11	208.-	221.-	234.-	286.-	312.-	338.-

BEISPIEL:

Baujahr **1991**, Anzahl Zimmereinheiten = 7,0

Ausbau (Ziffer 1.1.) «Standard», d.h.

6 Punkte

Lage B (Ziffer 1.2.), d.h.

2 Punkte

Total der Punkte

8 Punkte

Anzahl Punkte	BASISNORMEN Baujahr, Jahr des Umbaues oder der Renovation					
	bis 1929	von 1930 bis 1949	von 1950 bis 1960	von 1961 bis 1974	von 1975 bis 1990	seit 1991
3	52.-	65.-	78.-	91.-	104.-	117.-
4	72.-	85.-	98.-	111.-	130.-	150.-
5	91.-	104.-	117.-	130.-	156.-	182.-
6	111.-	124.-	137.-	156.-	182.-	208.-
7	130.-	143.-	156.-	182.-	208.-	234.-
8	150.-	163.-	176.-	208.-	234.-	260.-
9	169.-	182.-	195.-	234.-	260.-	286.-
10	189.-	202.-	215.-	260.-	286.-	312.-
11	208.-	221.-	234.-	286.-	312.-	338.-

Ermittlung des monatlichen Mietwertes:

Anzahl Zimmereinheiten (Total der Ziffer 2): 7,0 à 260.- = Fr. 1820.-

3.2. Zusätzliche Räume

Der Mietwert der zusätzlichen Räume ergibt sich durch multiplizieren der Fläche eines jeden Raumes mit dem fixen Ansatz auf dem Fragebogen.

Bei **Stockwerkeigentum** oder **Eigentumswohnungen** ist der **Miteigentumsanteil** an den **gemeinsamen Räumen** anzugeben.

Nicht aufzuführen sind technische Räume wie Waschküche, Trocknungsraum, Heizraum, Tankraum, Keller, Abstellräume, Korridore, nicht bewohnbare Hallen, Dielen und ähnliche Räumlichkeiten.

3.3. Reduktionsfaktoren

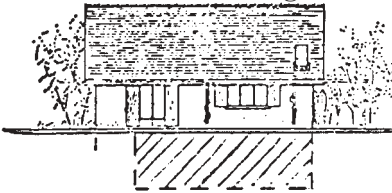
3.3.1 Bauweise des Gebäudes

Der Reduktionsfaktor (14%) für Stockwerkeigentum oder Eigentumswohnungen ist nur für Wohnhäuser mit mehr als drei Wohnungen anwendbar.

3.3.2 Art der Unterkellerung

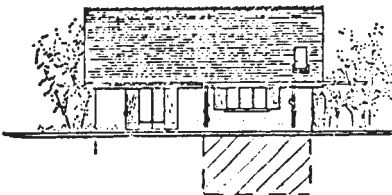
(nicht gültig für Stockwerkeigentum mit mehr als 3 Wohnungen)

Die Art der Unterkellerung kann mittels nachstehender Skizzen bestimmt werden:



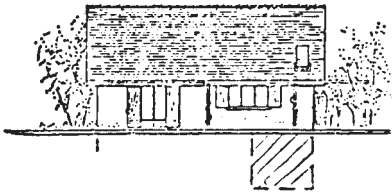
Zu mehr als
50% unterkellert
= vollständig unterkellert

Keine Reduktion



Zu 50% unterkellert
= teilweise unterkellert

Reduktion = 3%



Zu weniger als
50% unterkellert
= nicht unterkellert

Reduktion = 5%

Hohlraum unter dem Gebäude fällt bei der Bestimmung der Unterkellerung nicht in Betracht.

Die Reduktion berechnen sich in Prozenten des Total 1 des Fragebogens.

3.4. Garage

In der Kolonne ist der Ihrem Garagentyp entsprechende Betrag einzusetzen. Unter einer **einfachen Garage** versteht man eine auf 3 Seiten abgeschlossene Garage mit Tor. Zwei aneinander angebaute Garagen ohne Unterteilung sind als **Doppelgarage** zu erfassen. Bei der **Doppel-Garage «hintereinander»** ist eine Garage zu verstehen, bei der die Autos hintereinander parkiert werden. Eine **Box** stellt einen Platz dar, der nicht abgeschlossen ist (Parkhaus, gedeckter Platz im Freien).

3.5. Gemeindequotient

Die auf den Seiten 14 bis 18 erwähnten Tabellen bestimmen den massgebenden Gemeindequotient der gelegenen Liegenschaft.

4. JÄHRLICHER MIETWERT DER SELBSTBENUTZTEN BERUFS- UND GESCHÄFTSRÄUME

Der Mietwert der Büroräume entspricht demjenigen Wert, den der Steuerpflichtige als **Miete für ein gleichartiges Objekt, in gleicher Lage, zu bezahlen hätte**.

5. AN DRITTE VERMIETETE WOHNUNGEN ODER RÄUMLICHKEITEN DER LIEGENSCHAFT

Hier ist **der vertraglich festgesetzte Jahresmietzins** sowie der jährliche Mietwert der unbenutzten Räume anzugeben. Dieser Mietertrag entspricht nicht unbedingt den effektiv bezogenen Mietzinsen, welche in der Steuererklärung aufgeführt sind. Der Ertragswert der Liegenschaft muss nämlich aufgrund des **auf ein Jahr berechneten und möglichen Mietertrages** bestimmt werden.

III. ERMITTLUNG DES STEUERWERTES

Der Steuerwert nichtlandwirtschaftlicher Liegenschaften entspricht dem Mittel zwischen dem Verkehrswert (Marktwert) und dem zweifachen Ertragswert. Der Verkehrswert beinhaltet die Bauten, die Umgebung und den Landwert.

Der **Ertragswert** ergibt sich, indem der total jährliche Ertrag zu nachfolgenden Sätzen kapitalisiert wird:

8,50% für Liegenschaften, vor **1929** erstellt

8,25% für Liegenschaften, von **1930** bis **1960** erstellt

8 % für Liegenschaften, von **1961** bis **heute** erstellt

8 % für Stockwerkeigentum und Eigentumswohnungen

Merke: Je höher der Kapitalisierungssatz, desto kleiner der Ertragswert.

Der **Verkehrs- oder Marktwert** des Bodens oder eines Gebäudes wird anhand des mittleren Preises ermittelt, welcher für gleiche oder ähnliche Liegenschaften in derselben Gegend während einer längeren Zeitspanne bei Verkäufen erzielt wurde und mit Wahrscheinlichkeit auch für die betreffende Liegenschaft erzielt werden könnte. Der Wert entspricht daher dem heutigen Verkaufswert der Liegenschaft. Grundsätzlich kann der Verkehrswert einer nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaft nicht unter dem Ertragswert liegen.

BEISPIEL ZUR ERMITTLUNG DES STEUERWERTES:

Jährlicher Eigenmietwert: Fr. 19'380.-

Ertragswert: Fr. 19'380.- x 100 : 8 = Fr. 242'250.-

Zweifacher Ertragswert:

Fr. 484'500.-

Verkehrswert oder Marktwert (inkl. Land):

Fr. 630'000.-

Total der beiden Werte:

Fr. 1'114'500.-

STEUERWERT: dividiert durch 3

(auf das nächstuntere Tausend abgerundet)

Fr. 371'000.-

B. Andere, an Dritte vermietete nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften

Für diese anderen Liegenschaften bestimmt sich der **Steuerwert** gleich wie unter:
III. «ERMITTLUNG DES STEUERWERTES».

Für **Mehrfamilienhäuser** hingegen beträgt der Kapitalisierungssatz **8,50%**.

Landwirtschaftliche Liegenschaften: Der Steuerwert von ausschliesslich dem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Liegenschaften wird nach dem Ertragswert, der durch einen Staatsratsbeschluss bestimmt ist, geschätzt. Ein spezieller «Fragebogen für die Bewertung der landwirtschaftlichen Steuerwerte» steht zur Verfügung.

KLASSIFIZIERUNG DER GEMEINDEN

für die Anwendung der Normen über die Ermittlung der Mietwerte der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften

Stand am 1. Januar 2003

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient		Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
SAANE			Grolley	
<i>Basisquotient 100</i>			<i>Corsalettes</i>	70
			<i>Grolley</i>	85
Arconciel	85		Hauterive (FR)	85
Autafond	80		Lossy-Formangueires	85
Autigny	80		Marly	100
Avry			Matran	90
<i>Avry-sur-Matran</i>	90		Le Mouret	
<i>Corjolens</i>	80		<i>Bonnefontaine</i>	85
Belfaux	95		<i>Essert</i>	80
La Brillaz	85		<i>Montévraz</i>	75
Chénens	85		<i>Oberried</i>	75
Chésopelloz	80		<i>Praroman - Le Mouret</i>	90
La Corbaz	80		<i>Zénaufa</i>	70
Cormagens	80		Neyruz	90
Corminbœuf	95		Noréaz	85
Corpataux-Magnedens	85		Pierrafortscha	80
Corserey	85		Ponthaux	85
Cottens	90		Prez-vers-Noréaz	85
Ependes	85		Rossens	90
Farvagny			Senèdes	80
<i>Farvagny</i>	85		Treyvaux	80
<i>Grenilles</i>	75		Villars-sur-Glâne	100
<i>Posat</i>	75		Villarsel-sur-Marly	80
Ferpicloz	85		Vuisternens-en-Ogoz	80
Freiburg	100			
Givisiez	100			
<i>La Faye</i>	95			
Le Glèbe				
<i>Estavayer-le-Gibloux</i>	75			
<i>Rueyres-Saint-Laurent</i>	80			
<i>Villarod</i>	80			
<i>Villarsel-le-Gibloux</i>	75			
Granges-Paccot	95			

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
--------------------	--------------------------

SENSE

Basisquotient 100

Alterswil	80
Bösingen	85
Brünisried	75
Düdingen	95
Giffers	85
Heitenried	80
Oberschrot	85
Plaffeien-Schwarzsee	85
Plasselb	80
Rechthalten	80
St. Antoni	80
St. Silvester	75
St. Ursen	80
Schmitten	90
Tafers	90
<i>Klein-Schönberg</i>	100
Tentlingen	85
Ueberstorf	80
Wünnewil-Flamatt	90
Zumholz	75

GREYERZ

Basisquotient 100

Botterens	80
Broc	95
Bulle	100
Cerniat	75
Charmey	90
Châtel-sur-Montsalvens	80
Corbières	80
Crésuz	80
Echarlens	80
Enney	80
Estavannens	75

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
--------------------	--------------------------

Grandvillard	80
Gruyères-Moléson	85
Haut-Intyamou	
<i>Albeuve</i>	80
<i>Les Sciernes</i>	75
<i>Lessoc</i>	70
<i>Montbovon</i>	70
<i>Neirivue</i>	80
Hauteville	80
Jaun	70
Marsens	
<i>Marsens</i>	85
<i>Vuippens</i>	80
Morlon	90
Le Pâquier	90
Pont-en-Ogoz	80
Pont-la-Ville	80
Riaz	95
La Roche	80
Sâles	
<i>Maules</i>	70
<i>Romanens</i>	70
<i>Rueyres-Treyfayes</i>	70
<i>Sâles</i>	80
Sorens	80
La Tour-de-Trême	100
Vaulruz	85
Villarbeney	75
Villars-sous-Mont	75
Villarvolard	75
Vuadens	90

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
--------------------	--------------------------

SEE

Basisquotient 100

Agriswil	75
Barberêche-Pensier	80
Bas-Vully	85
Büchslen	80
Cordast	80
Courgevaux	90
Courlevon	75
Courtepin	
<i>Courtaman</i>	85
<i>Courtepin</i>	90
Cressier	85
Fräschels	80
Galmiz	85
Gempenach	80
Greng	95
Gurmels	
<i>Gurmels</i>	85
<i>Guschelmuth</i>	75
<i>Kleingurmels</i>	80
<i>Liebistorf</i>	75
<i>Monterschu</i>	75
<i>Wallenbuch</i>	70
Haut-Vully	85
Jeuss	75
Kerzers	95
Kleinbösingen	75
Lurtigen	70
Meyriez	95
Misery-Courtion	
<i>Cormérod</i>	75
<i>Cournillens</i>	80
<i>Courtion</i>	80
<i>Misery</i>	85
Muntelier	95
Murten	
<i>Altavilla</i>	75
<i>Murten</i>	100
Ried bei Kerzers	80
Salvenach	80

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
--------------------	--------------------------

Ulmiz	80
Villarepos	
<i>Chandossel</i>	70
<i>Villarepos</i>	80
Wallenried	80

GLANE

Basisquotient 100

Auboranges	75
Berlens	80
Billens-Hennens	
<i>Billens</i>	90
<i>Hennens</i>	80
Chapelle	75
Le Châtelard	70
Châtonnaye	80
Chavannes-les-Forts	80
Ecublens	75
Esmonts	75
Grangettes	75
Lussy	85
Massonnens	80
Mézières	90
Middes	80
Montet	75
La Neirigue	70
Prez-vers-Siviriez	75
Romont	100
<i>Les Glânes</i>	80
Rue	
<i>Blessens</i>	75
<i>Gillarens</i>	75
<i>Promasens</i>	80
<i>Rue</i>	80
Siviriez	
<i>Le Saulgy</i>	80
<i>Siviriez</i>	90
<i>Villaranon</i>	80

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
--------------------	--------------------------

Torny-le-Grand	80
Ursy	
<i>Bionnens</i>	75
<i>Mossel</i>	70
<i>Ursy</i>	85
<i>Vauderens</i>	85
Villaraboud	80
Villarimboud	80
Villaz-Saint-Pierre	
<i>Fuyens</i>	80
<i>Villaz-Saint-Pierre</i>	90
Villorsonnens	80
Vuarmarens	
<i>Morlens</i>	70
<i>Vuarmarens</i>	75
Vuisternens-devant-Romont	
<i>Les Ecasseys</i>	70
<i>Estévenens</i>	75
<i>La Joux</i>	75
<i>Lieffrens</i>	70
<i>La Magne</i>	75
<i>Sommentier</i>	75
<i>Villariaz</i>	80
<i>Vuisternens-devant-Romont</i>	85

BROYE

Basisquotient 100

Aumont	75
Autavaux	70
Bollion	75
Bussy	70
Châbles	85
Chapelle	70
Châtillon	85
Cheiry	70
Cheyres	90
Cugy	90
Delley	85

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
--------------------	--------------------------

Domdidier	95
Dompierre	85
Estavayer-le-Lac	100
Fétigny	80
Font	90
Forel	70
Frasses	80
Gletterens	80
Granges-de-Vesin	75
Léchelles	
<i>Chandon</i>	70
<i>Léchelles</i>	85
Lully	90
Mannens-Grandsivaz	80
Ménières	80
Montagny	
<i>Montagny-la-Ville</i>	85
<i>Montagny-les-Monts</i>	80
<i>Cousset</i>	85
Montbrelloz	80
Montet	80
Morens	65
Murist	
<i>Franex</i>	70
<i>Murist</i>	75
Nuvilly	75
Portalban	85
Praratoud	70
Prévondavaux	70
Rueyres-les-Prés	70
Russy	75
Saint-Aubin	
<i>Les Friques</i>	80
<i>Saint-Aubin</i>	90
Seiry	75
Sévaz	80
Surpierre	80
Vallon	80
Vesin	80
Villeneuve	80
Vuissens	70

Bezirk	Massgebender
Gemeinde	Quotient

VIVISBACH

Basisquotient 100

Attalens	95
<i>Tatroz</i>	85
<i>Vuarat</i>	85
Besencens	70
Bossonnens	90
Bouloz	70
Châtel-Saint-Denis	100
<i>Les Paccots/La Frasse</i>	90

Bezirk	Massgebender
Gemeinde	Quotient

Le Crêt	70
Fiaugères	70
Granges	90
Grattavache	70
Pont	75
Porsel	75
Progens	75
Remaufens	85
Saint-Martin	75
Semsaes	85



Ab Steuerperiode 2001

GEMEINDE:

KAPITEL Nr.	GDE	KAT

FRAGEBOGEN

FÜR DIE BEWERTUNG DER MIET- und
STEUERWERTE VON NICHT LANDWIRT-
SCHAFTLICHEN LIEGENSCHAFTEN

Bitte beachten Sie beiliegende,
besondere Wegleitung.

SPECIMEN

A. VOM EIGENTÜMER SELBSTBEWOHNTE LIEGENSCHAFT

(Familienhaus, Villa, Eigentumswohnung
oder Stockwerkeigentum, Zweitwohnung)

Gebäude gelegen in (Gemeinde) Tafers Strasse und Nummer Moos
 Baujahr 1985 m²/SIA 880 Kaufjahr
 Baukosten ohne Land Fr. 400'000.- oder Kaufpreis Fr.
 Land: Kaufpreis Fr. 180'000.- m² 1'000 Erschlossen, ja nein
 Erschliessungskosten für das Land Fr.
 Seit wann bewohnen Sie die Liegenschaft? Monat September Jahr 1985

Falls Sie am Gebäude Investitionen oder Erweiterungen getätigt haben, ist nachstehend anzugeben:

das Jahr	der Betrag	die Art dieser Investitionen
<u>1989</u>	Fr. <u>20'000.-</u>	<u>Erstellen eines Wintergartens</u>
<u>2001</u>	Fr. <u>40'000.-</u>	<u>Renovation Küche und Badzimmer</u>
.....	Fr.

I. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT*

Bauart: Massiv Holz Gemischt
Isolation: Keine Durchschnittliche Gute
Fenster: Einfach verglast Doppel verglast oder Dreifaches
 doppeltes Isolierglas
Heizungsart: Keine Heizung Kohle- oder Holzöfen Kombiniert
 Einzel Öelöfen Kohle-Zentralheizung
 Öl-Zentralheizung Elektrische Direktheizung Kombiniert
 Elektrospeicher (mit Ausnahme eines einfachen Radiators)
 Sonnenenergie Wärmepumpe Gas
Warmwasser: Zentrale Aufbereitung Einzel-Boiler
 (Inhalt 300 Liter)
Küche: Keine Kombination einf. Spültischkombination
 Eingebaute Kombination
In der Kombination eingebaute Apparate:
 Kochherd Abwaschmaschine
 Kühlschrank Mikrowellen-Backofen
 Dampfabzug Grill
 Vom Kochherd getrennter Backofen Gefrierschrank
Sanitär: Einzig ein WC Dusche und WC
 Badezimmer und WC nicht getrennt Badezimmer und WC getrennt
Zusatzheizung: Einfaches Cheminée Kachelofen
 Warmluft-Cheminée Cheminée-Ofen

*Zutreffendes ankreuzen ()

II. ERMITTLUNG DES MIETWERTES

3. MIETWERT GEMÄSS BASISNORMEN

3.1. WOHNFLÄCHE

Anzahl der Zimmereinheiten (Total der Ziffer 2) 7,0 zu Fr. 234.- =

Franken	Leer lassen
1'638.-	

3.2. ZUSÄTZLICHE RÄUME

Spielraum _____ m / _____ m = _____ m² zu Fr. 1.50 = _____
Bastelraum 3,30 m / 4,10 m = 13,53 m² zu Fr. 1.50 = 20.-
 Carnotzet / ungeheizter Wintergarten /
 Schwimmbad im Freien ohne Überdachung _____ m / _____ m = _____ m² zu Fr. 3.- = _____
 Möblierte Zimmer, ohne normale
 Fenster, im Untergeschoss _____ m / _____ m = _____ m² zu Fr. 4.- = _____
 Schwimmbad im Freien mit Überdachung _____ m / _____ m = _____ m² zu Fr. 5.- = _____
 Gartenlaube / Loggia _____ m / _____ m = _____ m² zu Fr. 1.- = _____
 Gedeckte Terrasse / gedeckte Balkon 2,00 m / 3,00 m = 6,00 m² zu Fr. 1.- = 6.-

Total 1

1'664.-	

3.3. REDUKTIONSFAKTOREN

3.3.1. Bauweise

Freistehend (Reduktion 0%) _____ %
 Einseitig angebaut oder mit mehr als einer Wohnung (Reduktion 4%) _____ %
 Beidseitig angebaut oder in Terrassen (Reduktion 6%) _____ %
 Stockwerkeigentum / Eigentumswohnungen (Reduktion 14%) _____ %

	Reduktion	Leer lassen
Freistehend (Reduktion 0%)	_____ %	_____ %
Einseitig angebaut oder mit mehr als einer Wohnung (Reduktion 4%)	_____ %	_____ %
Beidseitig angebaut oder in Terrassen (Reduktion 6%)	_____ %	_____ %
Stockwerkeigentum / Eigentumswohnungen (Reduktion 14%)	_____ %	_____ %
	_____ %	_____ %

3.3.2. Unterkellerung

Vollständig unterkellert (Reduktion 0%) _____ %
 Teilweise unterkellert (Reduktion 3%) _____ %
 Nicht unterkellert (Reduktion 5%) _____ %

Total der Reduktion (abziehen von Total 1)

Zwischentotal

1'664.-	
130.-	
1'794.-	

3.4. GARAGE

Einfach (Fr. 80.-) Doppel (nebeneinander) (Fr. 130.-) = +
 Doppel (hintereinander) (Fr. 100.-) Box (Fr. 50.-) = +
 Monatlicher Gesamtmietwert gemäss Basisnormen **Total 2**

3.5. GEMEINDEQUOTIENT 90 % von Total 2 Fr. 1'794.- =

1'615.-	

3.6. JÄHRLICHER EIGENMIETWERT

Fr. 1'615.- (Ziffer 3.5.) x 12 = Fr. 19'380.- =

19'380.-	

(Übertragen auf die Steuererklärung)

4. JÄHRLICHER MIETWERT DER SELBSTBENÜTZTEN BERUFS- UND GESCHÄFTSRÄUME (Art des Raumes angeben, z.B. Werkstatt, Laden, Büro)

_____ m / _____ m = _____ m²
 _____ m / _____ m = _____ m²
 _____ m / _____ m = _____ m²

Total

Jährlicher Mietwert	
Franken	Leer lassen

5. AN DRITTE VERMIETETE WOHNUNGEN ODER RÄUMLICHKEITEN DER LIEGENSCHAFT

Name des Mieters	Art der Räumlichkeiten	Jährlicher Mietzins
H.	Fr.
H.	Fr.
H.	Fr.
H.	Fr.
Total		Fr.

III. ERMITTLUNG DES STEUERWERTES

Jährlich Ertrag der Liegenschaft	Jährlicher Eigenmietwert (Ziffer 3.6.)	Fr. 19'380.-
	Berufsräume (Ziffer 4)	Fr.
	Vermietete Räumlichkeiten (Ziffer 5)	Fr.
Total jährlicher Ertrag		Fr. 19'380.-

Ertragswert: Total jährlicher Ertrag Fr. 19'380.-	Kapitalisiert zu 8 % = Fr. 242'250.-	x 2 = Fr. 484'500.-
Gegenwärtiger Marktwert der Liegenschaft (Verkehrswert) inklusive Boden	Fr. 630'000.-	
Total der beiden Werte	Fr. 1'114'500.-	
Steuerwert der Liegenschaft: dividiert durch 3 (Übertrag auf die Steuererklärung)	Fr. 371'000.-	

B. ANDERE, AN DRITTE VERMIETETE NICHT LANDWIRTSCHAFTLICHE LIEGENSCHAFTEN

Liegenschaft 1	Gemeinde <u>Plaffeien</u>	Strasse und Nr. <u>Schwarzsee</u>
	Baujahr <u>1960</u>	Kaufjahr <u>1972</u>
	Baukosten oder Kaufpreis	Fr. 210'000.-
	Total der jährlichen Mietzinsen	Fr. 18'000.-
	Ertragswert: jährliche Mietzinsen Fr. 18'000.-	Kapitalisiert zu 8,25 % x 2 = Fr. 436'364.-
	Gegenwärtiger Marktwert dieser Liegenschaft (Verkehrswert) inklusive Boden	und Fr. 480'000.-
	Total der beiden Werte	Investitionen Fr. 916'364.-
STEUERWERT DER LIEGENSCHAFT 1 (dividiert durch 3)		Fr. 305'000.-

Liegenschaft 2	Gemeinde	Strasse und Nr.
	Baujahr	Kaufjahr
	Baukosten oder Kaufpreis	Fr.
	Total der jährlichen Mietzinsen	Fr.
	Ertragswert: jährliche Mietzinsen Fr.	Kapitalisiert zu % x 2 = Fr.
	Gegenwärtiger Marktwert dieser Liegenschaft (Verkehrswert) inklusive Boden	Fr.
	Total der beiden Werte	Fr.
STEUERWERT DER LIEGENSCHAFT 2 (dividiert durch 3)		Fr.

Liegenschaft 3	Gemeinde	Strasse und Nr.
	Baujahr	Kaufjahr
	Baukosten oder Kaufpreis	Fr.
	Total der jährlichen Mietzinsen	Fr.
	Ertragswert: jährliche Mietzinsen Fr.	Kapitalisiert zu % x 2 = Fr.
	Gegenwärtiger Marktwert dieser Liegenschaft (Verkehrswert) inklusive Boden	Fr.
	Total der beiden Werte	Fr.
STEUERWERT DER LIEGENSCHAFT 3 (dividiert durch 3)		Fr.

Bemerkungen:

Der Steuerpflichtige erklärt, dass die in diesem Formular enthaltenen Angaben vollständig und wahrheitsgetreu sind.

Tafers, 20 Januar 2001
Ort und Datum

Franz Blanchard
Unterschrift

