

Kantonale Steuerverwaltung

**Besondere Wegleitung
zum Fragebogen für die Bewer-
tung der Miet- und Steuerwerte
von nichtlandwirtschaftlichen
Liegenschaften**

Ausgabe 2017



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction des finances DFIN

Finanzdirektion FIND

Inhalt des vorliegenden Merkblattes

Allgemeine Bemerkungen	2
A. Vom Eigentümer/von der Eigentümerin selbstbewohnte Liegenschaft....	2
I Beschreibung der Liegenschaft	3
1. Bewertung	3
1.1 Ausbau.....	3
1.2 Lage	4
2. Wohnfläche	5
2.1 Zimmer, Küche, usw.	5
2.2 Andere Räume	6
II Ermittlung des Mietwertes	7
3. Mietwert gemäss Basisnormen.....	7
3.1 Wohnfläche	7
3.2 Zusätzliche Räume	9
3.3 Reduktionsfaktoren	9
3.3.1 Bauweise des Gebäudes	9
3.3.2 Art der Unterkellerung.....	9
3.4 Garage	10
3.5 Gemeindequotient.....	10
4. Jährlicher Mietwert der selbstbenutzten Berufs- und Geschäftsräume	10
5. An dritte vermietete Wohnungen oder Räumlichkeiten der Liegenschaft.....	10
III Ermittlung des Steuerwertes	10
B. Andere, an Dritte vermietete nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften....	11
Klassifizierung der Gemeinden.....	12
Beispiel	17

Allgemeine Bemerkungen

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

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

Die vorliegenden Normen und Instruktionen 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.

Wir bitten Sie, bei allen Anfragen oder Mitteilungen 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 Beispiel abgebildet**.

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

A. Vom Eigentümer selbstbewohnte Liegenschaft

A Liegenschaftsangaben (Artikel Nr., Fläche, Miteigentumsanteil, Kaufjahr, Preis, etc.) finden Sie auf dem Veräußerungsdokument oder sind beim zuständigen Grundbuchamt erhältlich.

Bei Kauf einer schlüsselfertigen Liegenschaft oder bei einem Kaufvertrag mit Werkvertrag entspricht der **Preis** (Kaufpreis) dem Gesamtpreis, d.h. dem Preis für das Land und jenem für das Bauwerk.

Bei einer Liegenschaftsübertragung durch Schenkung, Teilung, Nachfolge, Erbschaft, usw., ist der Marktwert (Verkehrswert) der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses als **Preis** einzusetzen.

Baujahr oder **Umbau-Jahr** sowie **Gebäude-Volumen** sind auch auf dem Gebäudeschatzungsprotokoll der KGV (Kantonale Gebäudeversicherung, Freiburg) aufgeführt.

Die Baukosten beinhalten (umfassen):

- Allfällige Erschliessungskosten;
- Die Vorbereitungsarbeiten (Abbruch, Umlegen von Leitungen, etc.);
- Der Bau des Gebäudes;
- Betriebsausstattung;
- Außenanlagen;
- Baunebenkosten (Gebühren, Finanzierungskosten, Versicherungsprämien, etc.).

Falls am Gebäude seit dem Bau- oder Kaufjahr **Investitionen, Renovationen 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

Die zutreffende Beschreibung oder Ausstattung ist anzukreuzen oder zu ergänzen.

Sanitär – Die zusätzlichen WC und Badezimmer 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 – keine Zentralheizung;
(2 Punkte) – kein Bad oder Dusche;
– Küche mit einfachem Schüttstein.

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

Standard (6 Punkte)	<ul style="list-style-type: none"> – genügende Isolation; – Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung; – Badzimmer oder Duschraum; – normale Kücheneinrichtung mit den üblichen Küchengeräten.
Luxuriös (8 Punkte)	<ul style="list-style-type: none"> – Kostspieliger, aufwändiger Bau; – gute Schall- und Wärmeisolation; – sehr gute Raumdisposition; – sehr gepflegte Ausführung; – überdurchschnittliche Kücheneinrichtung (in Ausstattung und/oder Kosten); – überdurchschnittlicher Ausbau (in Ausstattung und/oder Kosten).

Die dazwischenliegenden Punkte können ebenfalls für die Bewertung 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:

– **Entfernung**

- 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**

Als mittelmässige Besonnung kann nur gelten, wenn wegen des umliegenden Geländes oder nahestehender Gebäude während des ganzen Jahres eine Besonnung nur halbtags möglich ist.

– **Immissionen**

Da bei Lärm- und Geruchsimmissionen 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

Die Anzahl der Zimmereinheiten wird aufgrund der Wohnfläche ermittelt.

2.1 Zimmer, Küche, usw.

Zimmer, Dressing, Wohnzimmer, Küche, Wellness-Zonen beheizter Wintergarten 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.

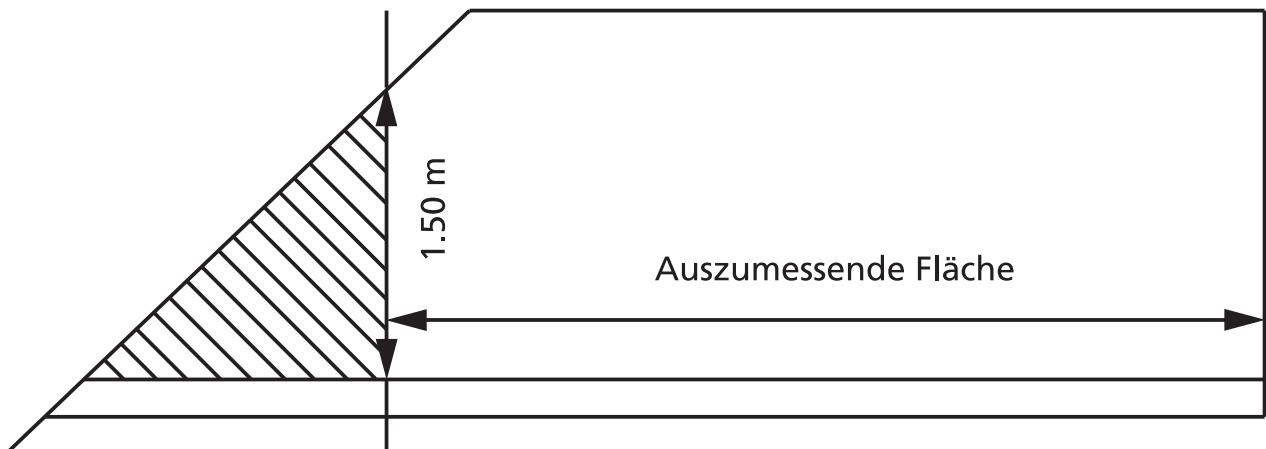
Die Küche ist **nach ihrer ganzen Fläche**, ohne Abzug für die von der Kücheneinrichtung oder anderen eingebauten Möbeln eingenommene Fläche auszumessen.

Im Untergeschoss sind einzig die Zimmer mit normalen Fenstern anzugeben. Zimmer, welche mit einem Lichtschacht oder mit einem unter der Decke eingebauten Fenster usw. 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	$02 \text{ m}^2 = 0,1$	Zimmereinheiten
02,1	bis $04 \text{ m}^2 = 0,2$	Zimmereinheiten
04,1	bis $06 \text{ m}^2 = 0,3$	Zimmereinheiten
06,1	bis $08 \text{ m}^2 = 0,4$	Zimmereinheiten
08,1	bis $10 \text{ m}^2 = 0,5$	Zimmereinheiten
10,1	bis $12 \text{ m}^2 = 0,6$	Zimmereinheiten
12,1	bis $14 \text{ m}^2 = 0,7$	Zimmereinheiten
14,1	bis $16 \text{ m}^2 = 0,8$	Zimmereinheiten
16,1	bis $18 \text{ m}^2 = 0,9$	Zimmereinheiten
18,1	bis $20 \text{ m}^2 = 1,0$	Zimmereinheiten
20,1	bis $22 \text{ m}^2 = 1,1$	Zimmereinheiten
22,1	bis $24 \text{ m}^2 = 1,2$	Zimmereinheiten
24,1	bis $26 \text{ m}^2 = 1,3$	Zimmereinheiten
26,1	bis $28 \text{ m}^2 = 1,4$	Zimmereinheiten

28,1	bis $30 \text{ m}^2 = 1,5$	Zimmereinheiten
30,1	bis $32 \text{ m}^2 = 1,6$	Zimmereinheiten
32,1	bis $34 \text{ m}^2 = 1,7$	Zimmereinheiten
34,1	bis $36 \text{ m}^2 = 1,8$	Zimmereinheiten
36,1	bis $38 \text{ m}^2 = 1,9$	Zimmereinheiten
38,1	bis $40 \text{ m}^2 = 2,0$	Zimmereinheiten
40,1	bis $42 \text{ m}^2 = 2,1$	Zimmereinheiten
42,1	bis $44 \text{ m}^2 = 2,2$	Zimmereinheiten
44,1	bis $46 \text{ m}^2 = 2,3$	Zimmereinheiten
46,1	bis $48 \text{ m}^2 = 2,4$	Zimmereinheiten
48,1	bis $50 \text{ m}^2 = 2,5$	Zimmereinheiten
50,1	bis $55 \text{ m}^2 = 2,6$	Zimmereinheiten
55,1	bis $60 \text{ m}^2 = 2,7$	Zimmereinheiten
60,1	bis $65 \text{ m}^2 = 2,8$	Zimmereinheiten
für je 5 zusätzliche $\text{m}^2 = 0,1$ Zimmereinheiten		

Bruchteile werden auf das nächstkleinere Zehntel abgerundet.

Beispiele:

$10,08 \text{ m}^2 = 10 \text{ m}^2$, resp. 0,5 Zimmereinheiten

$24,19 \text{ m}^2 = 24,1 \text{ m}^2$, 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 separates WC: muss 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. ERMITTLEMENT 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

Baujahr: Jahr des Umbaues oder der Renovation

Anzahl Punkte	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					
	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 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** 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

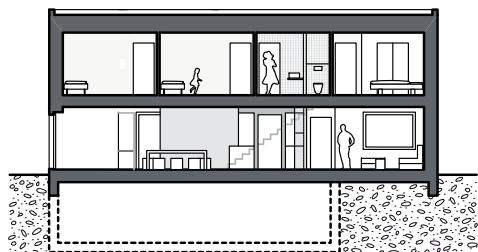
3.3.1 Bauweise des Gebäudes

Der Reduktionsfaktor von 14% ist nur bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (oder mit mehr drei Wohnungen im STWE) anwendbar.

3.3.2 Art der Unterkellerung

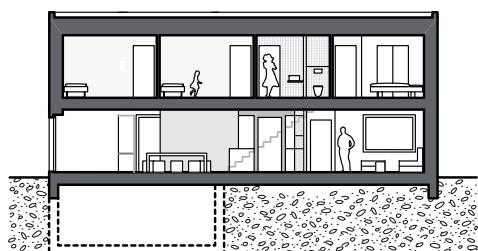
Wer beim Reduktionsfaktor Bauweise (3.3.1) 14% in Abzug bringt, kann keinen weiteren Abzug für die Unterkellerung anwenden.

Die Art der Unterkellerung kann mittels nachstehender Skizzen bestimmt werden:



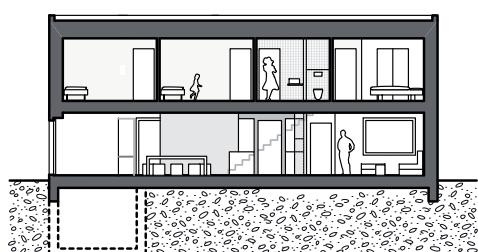
Mehr als 60% unterkellert
= vollständig unterkellert

Keine Reduktion



Von 30 bis 60% unterkellert
= teilweise unterkellert

Reduktion = 3%



Weniger als 30% unterkellert
= nicht unterkellert

Reduktion = 5%

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

Die Reduktionen berechnen sich in Prozenten vom Total 1 des Fragebogens.

3.4 Garage

In der Kolonne «Franken» ist der, Ihrer Anzahl Garagen entsprechende Gesamtbetrag 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 **Doppelgarage «hintereinander»** ist eine Garage zu verstehen, bei der die Autos hintereinander parkiert werden. Eine **Box** stellt einen gedeckten Parkplatz dar, der nicht abgeschlossen ist (offenes Parkhaus, Unterstand im Freien). Unter «**Box doppelt**» ist ein gedeckter Parkplatz für zwei Fahrzeuge zu verstehen.

3.5 Gemeindequotient

Die auf den Seiten 12 bis 16 erwähnten Tabellen bestimmen den massgebenden Gemeindequotient der gelegenen Liegenschaft.

4. JÄHRLICHER MIETWERT DER SELBSTBENUTZTEN BERUFS- UND GESCHÄFTSRÄUME

Der Mietwert der Berufsräume entspricht demjenigen Wert, den die steuerpflichtige Person 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. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind nicht anzugeben. Dieser Mietertrag entspricht nicht unbedingt den effektiv bezogenen Mietzinsen, welche in der Steuererklärung aufgeführt sind. Der Ertragswert der Liegenschaft muss aufgrund des **möglichen erzielbaren jährlichen Mietertrages** bestimmt werden.

III. ERMITTLEMENT 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 gesamte 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 nichtlandwirtschaftlichen Bodens oder 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 Verkehrs- oder Marktwert entspricht dem gegenwärtig möglichen erzielbaren Verkaufspreis der Liegenschaft bei einer allfälligen Veräußerung. Grundsätzlich kann der Verkehrswert einer nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaft nicht unter dem Ertragswert liegen.

BEISPIEL ZUR ERMITTlung DES STEUERWERTES:

Jährlicher Eigenmietwert: Fr. 22'068.–
Ertragswert: Fr. 22'068.- x 100 : 8 = Fr. 275'850.–

Zweifacher Ertragswert:	Fr. 551'700.–
Verkehrswert oder Marktwert (inkl. Land):	<u>Fr. 890'000.–</u>
Total der beiden Werte:	Fr. 1'441'700.–

STEUERWERT: dividiert durch 3 (auf das nächstuntere Tausend abgerundet)	<u>Fr. 480'000.–</u>
--	----------------------

B. Andere, an Dritte vermietete nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften

Für diese anderen an Dritte vermietete nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften bestimmt sich **der Steuerwert** gleich wie unter: III. «**ERMITTlung DES STEUERWERTES**».

Für Mietshäuser mit mehr als 3 Wohnungen 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 2017

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

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient	Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
SENSE			
<i>Basisquotient 100</i>			
Alterswil	80	Villarbeney	75
Bösingen	85	Broc	95
Brünisried	75	Bulle	100
Düdingen	95	Châtel-sur-Montsalvens	80
Giffers	85	Corbières	
Heitenried	80	Corbières	80
Plaffeien		Villarvolard	75
Oberschrot	85	Crésuz	80
Plaffeien	85	Echarlens	80
Schwarzsee	85	Grandvillard	80
Zumholz	75	Gruyères-Moléson	85
Passelb	80	Haut-Intyamon	
Rechthalten	80	Albeuve	80
St. Antoni	80	Les Sciernes	75
St. Silvester	75	Lessoc	70
St. Ursen	80	Montbovon	70
Schmitten	90	Neirivue	80
Tafers		Hauteville	80
Kleinschönberg	100	Jaun	70
Tafers	90	Marsens	
Tentlingen	85	Marsens	85
Ueberstorf	80	Vuippens	80
Wünnewil-Flamatt	90	Morlon	90
GREYERZ			
<i>Basisquotient 100</i>			
Bas-Intyamon		Le Pâquier	90
Enney	80	Pont-en-Ogoz	80
Estavannens	75	Pont-la-Ville	80
Villars-sous-Mont	75	Riaz	95
Botterens		La Roche	80
Botterens	80	Sâles	
		Maules	70
		Romanens	70
		Rueyres-Treyfayes	70
		Sâles	80
		Sorens	80
		Val-de-Charmey	
		Cerniat	75
		Charmey	90

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient	Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
Vaulruz	85		
Vuadens	90	Murten	
SEE		Altavilla	75
<i>Basisquotient 100</i>		Büchslen	80
Courgevaux	90	Courlevon	75
Courtepin		Jeuss	75
Barberêche-Pensier	80	Lurtigen	70
Chandossel	70	Morat	100
Courtaman	85	Salvenach	80
Courtepin	90	Muntelier	95
Villarepos	80	Ried bei Kerzers	
Wallenried	80	Agriswil	75
Cressier	85	Ried bei Kerzers	80
Fräschels	80	Ulmiz	80
Galmiz	85		
Gempenach	80	GLANE	
Greng	95	<i>Basisquotient 100</i>	
Gurmels		Auboranges	75
Cordast	80	Billens-Hennens	
Gurmels	85	Billens	90
Guschelmuth	75	Hennens	80
Kleingurmels	80	Chapelle	75
Liebistorf	75	Le Châtelard	70
Monterschu	75	Châtonnaye	80
Wallenbuch	70	Ecublens	75
Kerzers	95	La Foliaz	
Kleinbösingen	75	Lussy	85
Meyriez	95	Villarimboud	80
Misery-Courtion		Grangettes	75
Cormérod	75	Massonnens	80
Cournillens	80	Mézières	
Courtion	80	Berlens	80
Misery	85	Mézières	90
Mont-Vully		Montet	75
Bas-Vully	85		
Haut-Vully	85		

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient	Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
Romont		BROYE	
Les Glânes	80	<i>Basisquotient 100</i>	
Romont	100	Belmont-Broye	
Rue		Chandon	70
Blessens	75	Domdidier	95
Gillarens	75	Dompierre	85
Promasens	80	Léchelles	85
Rue	80	Russy	75
Siviriez		Châtillon	85
Chavannes-les-Forts	80	Cheyres-Châbles	
Prez-vers-Siviriez	75	Châbles	85
Le Saulgy	80	Cheyres	90
Siviriez	90	Cheiry	70
Villaraboud	80	Cugy	90
Villaranon	80	Cugy	90
Torny	80	Vesin	80
Ursy		Delley-Portalban	85
Bionnens	75	Estavayer	
Esmonts	75	Autavaux	70
Morlens	70	Bussy	70
Mossel	70	Estavayer-le-Lac	100
Ursy	85	Font	90
Vauderens	85	Forel	70
Vuarmarens	75	Franey	70
Villaz-Saint-Pierre		Morens	65
Fuyens	80	Montbrelloz	80
Villaz-Saint-Pierre	90	Murist	75
Villorsonnens	80	Rueyres-les-Prés	70
Vuisternens-devant-Romont		Vuissens	70
Les Ecasseys	70	Fétigny	80
Estévenens	75	Gletterens	80
La Joux	75	Lully	
Lieffrens	70	Bollion	75
La Magne	75	Lully	90
La Neirigue	70	Seiry	75
Sommentier	75	Ménières	80
Villariaz	80		
Vuisternens-dt-Romont	85		

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient	Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
Montagny		VIVISBACH	
Mannens-Grandsivaz	80	Basisquotient 100	
Montagny-la-Ville	85	Attalens	
Montagny-les-Monts	80	Attalens	95
Cousset	85	Tatroz	85
Les Montets		Vuarat	85
Aumont	75	Bossonnens	90
Frasses	80	Châtel-Saint-Denis	
Granges-de-Vesin	75	Châtel-Saint-Denis	100
Montet	80	Les Paccots/La Frasse	90
Nuvilly	75	Le Flon	
Prévondavaux	70	Bouloz	70
Saint-Aubin		Pont	75
Les Friques	80	Porsel	75
Saint-Aubin	90	Granges	90
Sévaz	80	Remaufens	85
Surpierre		Saint-Martin	
Praratoud	70	Besencens	70
Surpierre	80	Fiaugères	70
Villeneuve	80	Saint-Martin	75
Vallon	80	Semsales	85
		La Verrerie	
		Le Crêt	70
		Grattavache	70
		Progens	75



FRAGEBOGEN

Für die Bewertung der Miet - und
Steuerwerte von nichtlandwirtschaftlichen
Liegenschaften

KAPITELNUMMER

251.111.111/01

Name, Vorname und Adresse

Mustermann Rolf
Musterweg 498
1712 Tafers

Bitte beachten Sie die beiliegende
besondere Wegleitung.

Ausgabe 2017

SPECIMEN

A. VOM EIGENTÜMER/VON DER EIGENTÜMERIN SELBSTBEWOHNTE LIEGENSCHAFT

(Ein-, Mehrfamilienhaus, Stockwerkeigentum, Zweitwohnung, etc)

Artikel Nr. Grundbuch 54321 Miteigentumsanteil (STWE):

Gebäude gelegen in (Gemeinde) Tafers Strasse und Nr. Musterweg 498

Parzellenfläche m² 1'080 Kaufjahr 1984 Preis Fr. 127'000.-

Gebäude: Baujahr 1985 Umbau oder grössere Renovation im Jahr

Baukosten Fr. 450'000.- Volumen SIA/KGV m³ 850

Seit wann bewohnen Sie die Liegenschaft? Jahr 1985 Monat September

Falls Sie am Gebäude Investitionen, Renovationen oder Erweiterungen getätigten haben, ist dies nachstehend anzugeben:

das Jahr	der Betrag	die Art der Investitionen
2016	Fr. 345'000	Umbau und Totalrenovation, Isolation, Bau, Wintergarten
	Fr.	Einbau Wärmepumpe
	Fr. ....	.....

I. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT (Zutreffendes ankreuzen (x) und falls nötig ergänzen)

Bauart	<input checked="" type="checkbox"/> Stein / Beton	<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Gemischt	<input type="checkbox"/>
Isolation	<input type="checkbox"/> Keine	<input type="checkbox"/> Durchschnittliche	<input checked="" type="checkbox"/> Gute	<input type="checkbox"/>
Fenster	<input type="checkbox"/> Einfach verglast	<input checked="" type="checkbox"/> doppelt verglast	<input type="checkbox"/> dreifach verglast	<input type="checkbox"/> Schall- / Sicherheitsfenster
Heizsystem	<input type="checkbox"/> Keines	<input checked="" type="checkbox"/> Zentralheizung	<input type="checkbox"/> Raum-, Etagenheizung (Einzelofen, elektr. Radiatoren)	
Wärmequelle	<input checked="" type="checkbox"/> Wärmepumpe	<input type="checkbox"/> Solar	<input type="checkbox"/> Elektrisch	<input type="checkbox"/> Gas
	<input type="checkbox"/> Oel	<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Pellets	<input type="checkbox"/> Fernwärme
Kücheneinrichtung	<input type="checkbox"/> Einfach	<input checked="" type="checkbox"/> Standard	<input type="checkbox"/> Überdurchschnittlich	Preis Fr. 28'000. Jahr 2016
Eingebaute Apparate	<input type="checkbox"/> Kochherd (Feld + Herd)	<input type="checkbox"/> Dampfgarer	<input checked="" type="checkbox"/> Dampfabzug	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlschrank
	<input checked="" type="checkbox"/> Kochfeld	<input type="checkbox"/> Mikrowellenofen	<input checked="" type="checkbox"/> Abwaschmaschine	<input type="checkbox"/> Tiefkühlschrank
	<input type="checkbox"/> Einfacher Backofen	<input checked="" type="checkbox"/> Kombi-Backofen	<input type="checkbox"/> Heizschublade	<input type="checkbox"/> Kaffeevollautomat
Sanitär	2.... Badezimmer	..... separate WC	Boiler Inhalt lt ... 300	
Menge angeben	1.... Lavabo	1.... Doppellavabo	2.... Waschtischmöbel fix	2.... WC
	..... Dusche	1.... Duschcabine	1.... Badewanne	..... Handtuchradiator
Zusätzliche Ausstattung	<input type="checkbox"/> Lift	<input type="checkbox"/> Zentralstaubsauger	<input checked="" type="checkbox"/> Garagentorantrieb elektr.	Stk. 1
	<input type="checkbox"/> kontrollierte Lüftung	<input type="checkbox"/> Terrassenstore	<input type="checkbox"/> Alarmsystem	Preis Fr.
	<input type="checkbox"/> intelligente Haussteuerung	<input type="checkbox"/> Video-Türsprechanlage	<input type="checkbox"/> Wasserenthärter	Preis Fr.
	<input checked="" type="checkbox"/> elektrische Storen, Stk. 2....	<input checked="" type="checkbox"/> Cheminée	<input type="checkbox"/> spezielle Badewanne	Preis Fr.
	<input checked="" type="checkbox"/> Fliegengitter, Stk. 7	<input type="checkbox"/> Ofen	<input type="checkbox"/> Dampfdusche hammam	Preis Fr.
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

1. BEWERTUNG	Anzahl Punkte	Leer lassen
1.1 Ausbau Auf Grund der vorerwähnten Kriterien und der Baukosten kann der Ausbau Ihrer Wohnung wie folgt beurteilt werden:		
Sehr einfach (2 Punkte)		
Einfach (4 Punkte)		
Standard (6 Punkte)	6	
Luxuriös (8 Punkte)		
1.2 Lage (gemäss beiliegendem Bewertungsblatt) Innerhalb der Gemeinde kann die Einzel-Wohnlage Ihrer Liegenschaft wie folgt beurteilt werden:		
Lage A (1 Punkt)		
Lage B (2 Punkte)	2	
Lage C (3 Punkte)		
Total der Punkte	8	

2. WOHNFLÄCHE (ohne Berufs- und Geschäftsräume)	Zimmer-einheiten	Leer lassen
2.1 ZIMMER, KÜCHE, USW.		
Untergeschoss		
Ausmass	Fläche	
m/ _____ m =	_____ m ² =	
m/ _____ m =	_____ m ² =	
Erdgeschoss		
Küche		
Wohnung / Essen		
Büro		
_____	3.47 m/ 3.45 m = 11.97 m ² =	0.6
_____	7.80 m/ 5.37 m = 41.89 m ² =	2.1
_____	3.75 m/ 2.70 m = 10.13 m ² =	0.6
_____	m/ _____ m = _____ m ² =	
_____	m/ _____ m = _____ m ² =	
_____	m/ _____ m = _____ m ² =	
Geheizter Wintergarten		
Schwimmbad im Haus (Gesamtfläche der Anlage)		
1. Stock		
Zimmer I		
Dressing / Ankleide		
Zimmer II		
Zimmer III		
_____	3.68 m/ 4.50 m = 16.56 m ² =	0.9
_____	2.20 m/ 3.03 m = 6.67 m ² =	0.4
_____	3.45 m/ 4.50 m = 15.53 m ² =	0.8
_____	3.35 m/ 3.85 m = 12.90 m ² =	0.7
_____	m/ _____ m = _____ m ² =	
_____	m/ _____ m = _____ m ² =	
Obere Stockwerke		
_____	m/ _____ m = _____ m ² =	
_____	m/ _____ m = _____ m ² =	
_____	m/ _____ m = _____ m ² =	
Dachzimmer (Fläche berechnet ab einer Mindesthöhe von 1.50 m)		
_____	m/ _____ m = _____ m ² =	
_____	m/ _____ m = _____ m ² =	
_____	m/ _____ m = _____ m ² =	
_____	m/ _____ m = _____ m ² =	
2.2 Andere Räume	Anzahl	
Hallen oder Wohndielen	1 (Pauschal 0,3 Zimmereinheiten).....	0.3
Zusätzliches Badezimmer	1 (Pauschal 0,2 Zimmereinheiten).....	0.2
Zusätzliches, separates WC	..... (Pauschal 0,1 Zimmereinheiten).....	
Sauna und Dusche	..... (Pauschal 0,3 Zimmereinheiten).....	
Anzahl der Zimmereinheiten (Total der Ziffer 2)	7.3	

II. ERMITTLEMENT DES MIETWERTES

3. MIETWERT GEMÄSS BASISNORMEN		Franken	Leer lassen
3.1 Wohnfläche	Anzahl der Zimmereinheiten (Total der Ziffer 2) <u>7.3</u> zu Fr. <u>260.-</u> =	<u>1'898,-</u>	
3.2 ZUSÄTZLICHE RÄUME			
Spielraum / Bastelraum	<u>4.95</u> m/ <u>6.10</u> m = <u>30.20</u> m ² à Fr. <u>1.50</u> =	<u>45,-</u>	
Carnotzet / ungeheizter Wintergarten	m/ _____ m = _____ m ² à Fr. <u>3.-</u> =		
Schwimmbad im Freien ohne Überdachung	m/ _____ m = _____ m ² à Fr. <u>3.-</u> =		
Möblierte Zimmer, ohne normale Fenster, im Untergeschoss	m/ _____ m = _____ m ² à Fr. <u>4.-</u> =		
Schwimmbad im Freien mit Überdachung	m/ _____ m = _____ m ² à Fr. <u>5.-</u> =		
Gartenlaube / Loggia	m/ _____ m = _____ m ² à Fr. <u>1.-</u> =		
Gedeckte Terrasse / gedeckter Balkon	m/ _____ m = _____ m ² à Fr. <u>1.-</u> =		
Infrastruktur Pferdehaltung (Stallungen, Lager-, Sattelräume, etc.)	m/ _____ m = _____ m ² à Fr. <u>3.-</u> =		
	Total 1	<u>1'943,-</u>	
3.3 REDUKTIONFAKTOREN			
3.3.1 Bauweise			
Freistehend	(Reduktion 0%)	— %	— %
Einseitig angebaut oder mit mehr als einer Wohnung	(Reduktion 4%)	— %	— %
Beidseitig angebaut oder in Terrassen	(Reduktion 6%)	— %	— %
Wohnhaus mit mehr als 3 Wohnungen (oder mehr als 3 Wohnungen im STWE)	(Reduktion 14%)	— %	— %
3.3.2 Unterkellerung (gilt nicht für Wohnhaus mit mehr als 3 Wohnungen)			
Vollständig unterkellert	(Reduktion 0%)	— %	— %
Teilweise unterkellert	(Reduktion 3%)	— %	— %
nicht unterkellert	(Reduktion 5%)	— %	— %
Total der Reduktion (abziehen von Total 1)		— %	— %
	Zwischentotal	<u>1'943,-</u>	
3.4 GARAGE (Anzahl ergänzen und das Total übertragen)			
..... x Einfach (zu Fr. 80.-) + x Doppelt (zu Fr. 130.-) + x Doppelt hintereinander (zu Fr. 100.-) ... =		<u>100,-</u>	
..... x Box einfach (zu Fr. 50.-) + x Box doppelt (zu Fr. 80.-) =			
Monatlicher Gesamtmietwert gemäss Basisnormen	Total 2	<u>2'043,-</u>	
3.5 GEMEINDEQUOTIENT <u>90</u> % von Total 2 Fr. <u>2'043,-</u> =		<u>1'839,-</u>	
3.6 JÄHRLICHER EIGENMIETWERT	Fr. <u>1'839,-</u> (Ziffer 3.5) x 110% = Fr. <u>2'023,-</u> x 12 =	<u>24'276,-</u>	
(Übertragen auf die Steuererklärung, Code 3.310)			
4. JÄHRLICHER MIETWERT DER SELBSTBENÜTZTEN BERUFS- UND GESCHÄFTSRÄUME (Art des Raumes angeben, z.B. Werkstatt, Laden, Büro)	Jährlicher Mietwert		
Franken	Leer lassen		
_____ m/ _____ m = _____ m ²			
_____ m/ _____ m = _____ m ²			
_____ m/ _____ m = _____ m ²			
	Total		

5. AN DRITTE VERMIETETE WOHNUNGEN ODER RÄUMLICHKEITEN DER LIEGENSCHAFT

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

III. ERMITTLEMENT DES STEUERWERTES

Jährlich Ertrag der Liegenschaft	Jährlicher Eigenmietwert (Ziffer 3.6)	Fr. 24'276.-
Berufsräume	(Ziffer 4)	Fr.
Vermietete Räumlichkeiten (Ziffer 5)	Fr. .....	.....
	Total jährlicher Ertrag Fr.	24'276.-

Ertragswert: Total jährlicher Ertrag Fr. 24'276.-, Kapitalisiert zu 8 % = Fr. 303'450 x 2 = Fr. 606'900.-

Gegenwärtiger Marktwert der Liegenschaft (Verkehrswert) inklusive Boden Fr. 890'000.-

Total der beiden Werte Fr. 1'496'900.-

Steuerwert der Liegenschaft: dividiert durch 3 (Übertrag auf die Steuererklärung, Code 3.310) Fr. 498'000.-

B. ANDERE, AN DRITTE VERMIETETE NICHT LANDWIRTSCHAFTLICHE LIEGENSCHAFTEN

Liegenschaft 1	Artikel Nr. Grundbuchamt	12345-6	Miteigentumsanteil (STWE):	94/1000
Gemeinde	Charmey		Strasse und Nr.	Au Paradis 123
Baujahr	2000		Kaufjahr	2001
Baukosten oder Kaufpreis	.....		Fr.	400'000.-
Total der jährlichen Mietzinsen	.....		Fr.	19'200.-
Ertragswert: jährliche Mietzinsen Fr.	19'200.-	, Kapitalisiert zu	8 % x 2 =	Fr. 480'000.-
Gegenwärtiger Marktwert der Liegenschaft (Verkehrswert) inklusive Boden	.....		Fr.	460'000.-
Total der beiden Werte	.....		Fr.	940'000.-
STEUERWERT DER LIEGENSCHAFT 1 (dividiert durch 3) Übertrag unter Code 3.310	.....		Fr.	313'000.-

Liegenschaft 2	Artikel Nr. Grundbuchamt	.....	Miteigentumsanteil (STWE):	.....
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 der Liegenschaft (Verkehrswert) inklusive Boden	.....		Fr.	.....
Total der beiden Werte	.....		Fr.	.....
STEUERWERT DER LIEGENSCHAFT 2 (dividiert durch 3) Übertrag unter Code 3.310	.....		Fr.	.....

Liegenschaft 3	Artikel Nr. Grundbuchamt	.....	Miteigentumsanteil (STWE):	.....
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 der Liegenschaft (Verkehrswert) inklusive Boden	.....		Fr.	.....
Total der beiden Werte	.....		Fr.	.....
STEUERWERT DER LIEGENSCHAFT 3 (dividiert durch 3) Übertrag unter Code 3.310	.....		Fr.	.....

Bemerkungen :
.....

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

Ort und Datum Tafers, den 21.09.2017 Unterschrift R. Mustermann

Kantonale Steuerverwaltung KSTV

Rue Joseph-Piller 13, Postfach, CH-1701 Freiburg

www.fr.ch/kstv

September 2017

Wünschen Sie zusätzliche Auskünfte?

Benötigen Sie trotz eingehendem Studium der vorliegenden Wegleitung noch zusätzliche Erläuterungen, so steht Ihnen die Steuerverwaltung gerne zur Verfügung. Sicher werden Sie Verständnis dafür haben, dass an den Schaltern der Kantonalen Steuerverwaltung keine Fragebögen ausgefüllt werden können.

Telefonanrufe von 09.00 bis 11.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr

- | | |
|---------------|-----------------------------------|
| 026 305 33 00 | Veranlagungsabteilungen |
| 026 305 34 12 | Abteilung Selbstständigerwerbende |
| 026 305 34 57 | Liegenschaftsbewertungen |

Schalterstunden: Montag bis Donnerstag

von 08.00 bis 11.30 Uhr und von 14.00 bis 17.00 Uhr.

Freitag

von 08.00 bis 11.30 Uhr und von 14.00 bis 16.30 Uhr.

Wir bitten Sie, bei allen Eingaben oder Anfragen an die Steuerverwaltung immer Ihre **Kapitelnummer** (steht auf der Steuererklärung über Ihrer Adresse) und gegebenenfalls **die Referenz der Abteilung anzugeben**.