

Kantonale Steuerverwaltung

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

Ausgabe 2023



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 Gemeindesteueramtsamt 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 Gebäudeschätzungsprotokoll der KGV (Kantonale Gebäudeversicherung, Freiburg) aufgeführt.

Die Baukosten beinhalten (umfassen):

- Allfällige Erschliessungskosten;
- Die Vorbereitungsarbeiten (Abbruch, Umlegen von Leitungen, etc.);
- Der Bau des Gebäudes;
- Betriebsausrüstung;
- 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)
- genügende Isolation;
 - Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung;
 - Badzimmer oder Duschaum;
 - normale Kücheneinrichtung mit den üblichen Küchengeräten.
- Luxuriös**
(8 Punkte)
- 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 Geruchsmissionen 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.

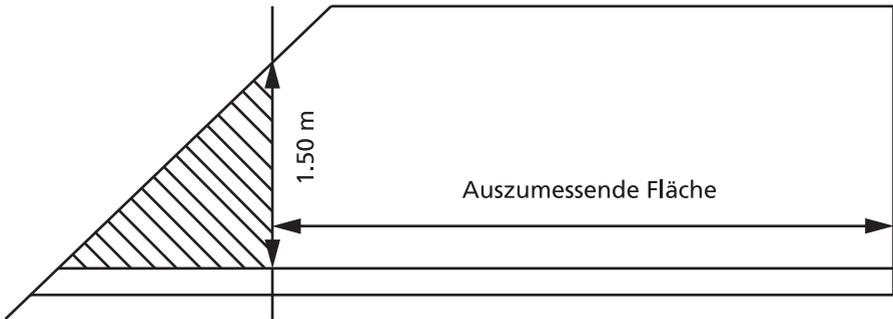
Die Küche ist **nach ihrer ganzen Fläche**, ohne Abzug für die von der Kücheneinrichtung oder anderen eingebauten Möbeln eingenommene Fläche auszumessen.

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 m² = 0,1 Zimmereinheiten
 02,1 bis 04 m² = 0,2 Zimmereinheiten
 04,1 bis 06 m² = 0,3 Zimmereinheiten
 06,1 bis 08 m² = 0,4 Zimmereinheiten
 08,1 bis 10 m² = 0,5 Zimmereinheiten
 10,1 bis 12 m² = 0,6 Zimmereinheiten
 12,1 bis 14 m² = 0,7 Zimmereinheiten
 14,1 bis 16 m² = 0,8 Zimmereinheiten
 16,1 bis 18 m² = 0,9 Zimmereinheiten

18,1 bis 20 m² = 1,0 Zimmereinheiten

20,1 bis 22 m² = 1,1 Zimmereinheiten
 22,1 bis 24 m² = 1,2 Zimmereinheiten
 24,1 bis 26 m² = 1,3 Zimmereinheiten
 26,1 bis 28 m² = 1,4 Zimmereinheiten

28,1 bis 30 m² = 1,5 Zimmereinheiten
 30,1 bis 32 m² = 1,6 Zimmereinheiten
 32,1 bis 34 m² = 1,7 Zimmereinheiten
 34,1 bis 36 m² = 1,8 Zimmereinheiten
 36,1 bis 38 m² = 1,9 Zimmereinheiten
 38,1 bis 40 m² = 2,0 Zimmereinheiten
 40,1 bis 42 m² = 2,1 Zimmereinheiten
 42,1 bis 44 m² = 2,2 Zimmereinheiten
 44,1 bis 46 m² = 2,3 Zimmereinheiten
 46,1 bis 48 m² = 2,4 Zimmereinheiten
 48,1 bis 50 m² = 2,5 Zimmereinheiten
 50,1 bis 55 m² = 2,6 Zimmereinheiten
 55,1 bis 60 m² = 2,7 Zimmereinheiten
 60,1 bis 65 m² = 2,8 Zimmereinheiten
 für je 5 zusätzliche m² = 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. 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.

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

Total der Punkte

6 Punkte

2 Punkte

⑧ Punkte

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.--

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

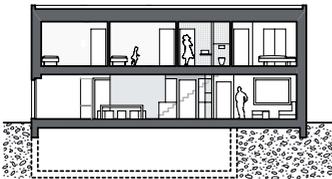
3.3.1 Bauweise des Gebäudes

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

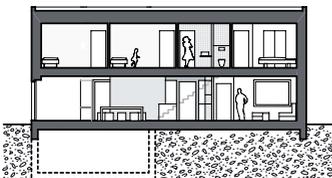
Wer beim Reduktionsfaktor Bauweise (3.3.1) 14% in Abzug bringt, kann keinen weiteren Abzug für die Unterkellerung anwenden.

Die Art der Unterkellerung kann mittels nachstehender Skizzen bestimmt werden:



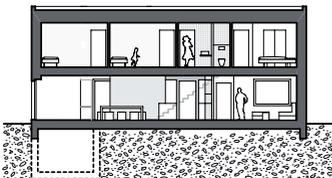
Mehr als 60% unterkellert
= vollständig unterkellert

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. 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 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): Fr. 890'000.–

Total der beiden Werte: Fr. 1'441'700.–

STEUERWERT: dividiert durch 3

(auf das nächstuntere Tausend abgerundet) Fr. 480'000.–

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 2023

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

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

SENSE

Basisquotient 100

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

GREYERZ

Basisquotient 100

Bas-Intyamou	
Enney	80
Estavannens	75
Villars-sous-Mont	75
Botterens	

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

Botterens	80
Villarbeney	75
Broc	95
Bulle	100
Châtel-sur-Monsalvens	80
Corbières	
Corbières	80
Villarvolard	75
Crésuz	80
Echarlens	80
Grandvillard	80
Greyerz	85
Haut-Intyamou	
Albeuve	80
Les Sciernes	75
Lessoc	70
Montbovon	70
Neirivue	80
Hauteville	80
Jaun	70
Marsens	
Marsens	85
Vuippens	80
Morlon	90
Le Pâquier	90
Pont-en-Ogoz	80
Pont-la-Ville	80
Riaz	95
La Roche	80
Sâles	
Maules	70
Romanens	70
Rueyres-Treyfayes	70
Sâles	80
Sorens	80
Val-de-Charmey	
Cerniat	75

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
Charmey	90
Vaulruz	85
Vuadens	90
SEE	
<i>Basisquotient 100</i>	
Courgevaux	90
Courtepin	
Barberêche-Pensier	80
Chandossel	70
Courtaman	85
Courtepin	90
Villarepos	80
Wallenried	80
Cressier	85
Fräschels	80
Greng	95
Gurmels	
Cordast	80
Gurmels	85
Guschelmuth	75
Kleingurmels	80
Liebistorf	75
Monterschu	75
Wallenbuch	70
Kerzers	95
Kleinbösingen	75
Meyriez	95
Misery-Courtion	
Cormérod	75
Cournillens	80
Courtion	80
Misery	85
Mont-Vully	
Bas-Vully	85
Haut-Vully	85

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
Murten	
Altavilla	75
Büchslen	80
Clavaleyres	70
Courlevon	75
Galmiz	85
Gempenach	80
Jeuss	75
Lurtigen	70
Murten	100
Salvenach	80
Muntelier	95
Ried bei Kerzers	
Agriswil	75
Ried bei Kerzers	80
Ulmiz	80
GLÂNE	
<i>Basisquotient 100</i>	
Auboranges	75
Billens-Hennens	
Billens	90
Hennens	80
Chapelle	75
Le Châtelard	70
Châtonnaye	80
Ecublens	75
Grangettes	75
Massonnens	80
Mézières	
Berlens	80
Mézières	90
Montet	75
Romont	
Les Glânes	80

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
Romont	100
Rue	
Blessens	75
Gillarens	75
Promasens	80
Rue	80
Siviriez	
Chavannes-les-Forts	80
Prez-vers-Siviriez	75
Le Saulgy	80
Siviriez	90
Villaraboud	80
Villaranon	80
Torny	80
Ursy	
Bionnens	75
Esmonts	75
Morlens	70
Mossel	70
Ursy	85
Vauderens	85
Vuarmarens	75
Villaz	
Fuyens	80
Lussy	85
Villarimboud	80
Villaz-Saint-Pierre	90
Villorsonnens	80
Vuisternens-devant-Romont	
Les Ecasseys	70
Estévenens	75
La Joux	75
Lieffrens	70
La Magne	75
La Neirigue	70
Sommentier	75
Villariaz	80
Vuisternens-dt-Romont	85

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
BROYE	
<i>Basisquotient 100</i>	
Belmont-Broye	
Chandon	70
Domdidier	95
Dompierre	85
Léchelles	85
Russy	75
Châtillon	85
Cheyres-Châbles	
Châbles	85
Cheyres	90
Cugy	
Cugy	90
Vesin	80
Delley-Portalban	85
Estavayer	
Autavaux	70
Bussy	70
Estavayer-le-Lac	100
Font	90
Forel	70
Franey	70
Morens	65
Montbrelloz	80
Murist	75
Rueyres-les-Prés	70
Vuissens	70
Fétigny	80
Gletterens	80
Lully	
Bollion	75
Lully	90
Seiry	75
Ménières	80
Montagny	
Mannens-Grandsivaz	80

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
Montagny-la-Ville	85
Montagny-les-Monts	80
Cousset	85
Les Montets	
Aumont	75
Frasses	80
Granges-de-Vesin	75
Montet	80
Nuvilly	75
Prévondavaux	70
Saint-Aubin	
Les Friques	80
Saint-Aubin	90
Sévaz	80
Surpierre	
Cheiry, Chapelle	70
Praratoud	70
Surpierre	80
Villeneuve	80
Vallon	80

VIVISBACH

Basisquotient 100

Attalens	
Attalens	95
Tatroz	85
Vuarat	85
Bossonnens	90
Châtel-Saint-Denis	
Châtel-Saint-Denis	100
Les Paccots/La Frasse	90
Le Flon	
Bouloz	70
Pont	75

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
Porsel	75
Granges	90
Remaufens	85
Saint-Martin	
Besencens	70
Fiaugères	70
Saint-Martin	75
Semsaies	85
La Verrerie	
Le Crêt	70
Grattavache	70
Progens	75



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

FRAGEBOGEN

Für die Bewertung der Miet- und
Steuerwerte von nichtlandwirtschaftlichen
Liegenschaften

KAPITELNUMMER
251.111.111/01

Name, Vorname und Adresse

Mastermann Rolf
Masterweg 498
1712 Tafers

SPECIMEN

Bitte beachten Sie die beiliegende
besondere Wegleitung.

Ausgabe 2017

A. VOM EIGENTÜMER/VON DER EIGENTÜMERIN SELBSTBEWOHNTE LIEGENSCHAFT

(Ein-, Mehrfamilienhaus, Stockwerk-
geigentum, Zweitwohnung, etc)

Artikel Nr. Grundbuch 54321 Miteigentumsanteil (STWE):

Gebäude gelegen in (Gemeinde) Tafers Strasse und Nr. Masterweg 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 getätigt 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 (Einzelöfen, 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... Duschkabine	1... Badewanne	..... Handtuchradiator
Zusätzliche Ausstattung	<input type="checkbox"/> Lift	<input type="checkbox"/> Zentralstaubsauger	<input checked="" type="checkbox"/> Garagorantrieb 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"/>	Preis Fr.

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		
_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
Erdgeschoss		
<i>Küche</i> 3.47 m/ 3.45 m = 11.97 m ² =	0.6	
<i>Wohnung / Essen</i> 7.80 m/ 5.37 m = 41.89 m ² =	2.1	
<i>Büro</i> 3.75 m/ 2.70 m = 10.13 m ² =	0.6	
_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
_____ m/ _____ m = _____ m ² =		
Geheizter Wintergarten 4.40 m/ 3.20 m = 14.08 m ² =	0.7	
Schwimmbad im Haus (Gesamtfläche der Anlage) _____ m/ _____ m = _____ m ² =		
1. Stock		
<i>Zimmer I</i> 3.68 m/ 4.50 m = 16.56 m ² =	0.9	
<i>Dressing / Ankleide</i> 2.20 m/ 3.03 m = 6.67 m ² =	0.4	
<i>Zimmer II</i> 3.45 m/ 4.50 m = 15.53 m ² =	0.8	
<i>Zimmer III</i> 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		
Sauna und Dusche		
Anzahl der Zimmereinheiten (Total der Ziffer 2)	7.3	

II. ERMITTLUNG DES MIETWERTES

3. MIETWERT GEMÄSS BASISNORMEN

Franken

Leer lassen

3.1 Wohnfläche

Anzahl der Zimmereinheiten (Total der Ziffer 2) 7.3 zu Fr. 260.- = 1'898.-

3.2 ZUSÄTZLICHE RÄUME

Spielraum / Bastelraum 4.95 m/ 6.10 m = 30.20 m² à Fr. 1.50 = 45.-

Carnotzet / ungeheizter Wintergarten _____ m/ _____ m = _____ m² à Fr. 3.- = _____

Schwimmbad im Freien ohne Überdachung _____ m/ _____ m = _____ m² à Fr. 3.- = _____

Möblierte Zimmer, ohne normale Fenster, im Untergeschoss _____ m/ _____ m = _____ m² à Fr. 4.- = _____

Schwimmbad im Freien mit Überdachung _____ m/ _____ m = _____ m² à Fr. 5.- = _____

Gartenlaube / Loggia _____ m/ _____ m = _____ m² à Fr. 1.- = _____

Gedeckte Terrasse / gedeckter Balkon _____ m/ _____ m = _____ m² à Fr. 1.- = _____

Infrastruktur Pferdehaltung (Stallungen, Lager-, Sattlräume, etc.) _____ m/ _____ m = _____ m² à Fr. 3.- = _____

Total 1 1'943.-

3.3 REDUKTIONSAKTIVITÄTEN

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) _____ % _____ % *J.*

Reduktion	Leer lassen
_____ %	_____ %
_____ %	_____ %
_____ %	_____ %
_____ %	_____ %
_____ %	_____ %
_____ %	_____ %
_____ %	_____ %
_____ %	_____ %

Zwischentotal 1'943.-

3.4 GARAGE (Anzahl ergänzen und das Total übertragen)

..... x Einfach (zu Fr. 80.-) + x Doppelt (zu Fr. 130.-) + 1. x Doppelt hintereinander (zu Fr. 100.-) = 100.-

..... x Box einfach (zu Fr. 50.-) + x Box doppelt (zu Fr. 80.-) = _____

Monatlicher Gesamtmietwert gemäss Basisnormen **Total 2** 2'043.-

3.5 GEMEINDEQUOTIENT 90 % von Total 2 Fr. 2'043.- = 1'839.-

3.6 JÄHRLICHER EIGENMIETWERT

Fr. 1'839.- (Ziffer 3.5) x 110% = Fr. 2'023.- x 12 = 24'276.-

(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 = _____ m²

_____ m/ _____ m = _____ m²

_____ m/ _____ m = _____ m²

Total _____

5. AN DRITTE VERMIETETE WOHNUNGEN ODER RÄUMLICHKEITEN DER LIEGENSCHAFT

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

III. ERMITTLUNG DES STEUERWERTES

Jährlich Ertrag der Liegenschaft	Jährlicher Eigenmietwert (Ziffer 3.6)	.....	Fr. <u>24'276.-</u>
	Berufsräume (Ziffer 4)	.....	Fr.
	Vermietete Räumlichkeiten (Ziffer 5)	.....	Fr.
	Total jährlicher Ertrag	Fr.	<u>24'276.-</u>
Ertragswert: Total jährlicher Ertrag Fr. <u>24'276.-</u> , Kapitalisiert zu <u>8</u> % = Fr. <u>303'450</u> x 2 = Fr. <u>606'900.-</u>			
Gegenwärtiger Marktwert der Liegenschaft (Verkehrswert) inklusive Boden			Fr. <u>890'000.-</u>
Total der beiden Werte			Fr. <u>1'496'900.-</u>
Steuerwert der Liegenschaft: dividiert durch 3 (Übertrag auf die Steuererklärung, Code 3.310)			Fr. <u>498'000.-</u>

B. ANDERE, AN DRITTE VERMIETETE NICHT LANDWIRTSCHAFTLICHE LIEGENSCHAFTEN

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

Kantonale Steuerverwaltung KSTV

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

www.fr.ch/kstv

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.**

