

# **Anhang Schätzungsanleitung**

Teil III, schätzungstechnische Grundlagen

Kapitel 2: Festlegung Eigenmietwert

## Festlegung Eigenmietwert

### 1. Allgemeines (§ 22 StG)

In die Schätzung Eigenmietwert sind alle Räumlichkeiten und Anlagen einzubeziehen, die vom Eigentümer, Nutzniesser oder Betreiber selbst genutzt werden oder unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden.

### 2. Eigenmietwert (§ 11 SchätzV)

#### 2.1 Begriff

Der Eigenmietwert entspricht dem Jahresmietwert, welcher der Eigentümer, Nutzniesser oder Betreiber für die selbst genutzten Räumlichkeiten und Anlagen jährlich als Miete für Gleichwertiges aufwenden müsste oder bei einer Vermietung erzielen würde.

Zielgrösse zur Festsetzung des Eigenmietwertes bei selbst benutztem Wohneigentum ist 65 Prozent des Marktmietwertes. Bei geschäftlicher Nutzung der Grundstücke beträgt der Mietwert 100 Prozent des Marktmietwertes.

#### 2.2 Ermittlung Eigenmietwert für Wohnflächen (§ 12 SchätzV)

Wohnräume, Nassräume und andere bewohnbare Nebenräume und Aussenflächen sind nach der Raumeinheiten-Methode zu bewerten, d.h. die Nettonutzfläche gemäss Tabelle Nr. 12 wird in Raumeinheiten (RE) gemäss Tabelle Nr. 13 umgewandelt.

Mittels Zuschlägen und Abzügen vom Basiswert des örtlichen Mietpreisniveaus ist die individuelle Wohnsituation bei der Berechnung von jedem Eigenmietwert zu berücksichtigen. Der Norm-Jahresmietwert pro RE gemäss örtlichem Mietpreisniveau ist unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien wie Wohnlage, Bauweise, wirtschaftliches Alter, Ausbau, Anordnung, Heizungsart gemäss Tabelle Nr. 14 zu korrigieren.

Das Total der Raumeinheiten (RE) wird mit dem korrigierten Norm-Jahresmietwert pro RE multipliziert. Der so ermittelte Jahresmietwert entspricht dem Marktmietwert.

#### 2.3 Ermittlung Eigenmietwert für übrige Flächen

Laden-, Büro-, Gewerbe-, Lager- und andere Flächen sind auf Grund der vorhandenen Nettonutzfläche gemäss Tabelle Nr. 12 zu bewerten.

Der Jahresmietwert ist in Fr. pro m<sup>2</sup> anhand von vergleichbaren Marktmietwerten zu bewerten. Fehlen unmittelbare Vergleichsmöglichkeiten ist der Jahresmietwert auf Grund von Richtmietwerten zu ermitteln.

#### 2.4 Ermittlung Eigenmietwert für Garagen

Garagen, Einstell- und Abstellplätze werden je Personenwagenplatz und Nutzfläche bewertet.

Der Jahresmietwert ist je Personenwagenplatz anhand von vergleichbaren Marktmietwerten zu bewerten. Fehlen unmittelbare Vergleichsmöglichkeiten ist der Jahresmietwert auf Grund von Richtmietwerten zu ermitteln.

## 2.5 Ermittlung Eigenmietwert für Einbauten und Anlagen

Einbauten und Anlagen wie Bastelraum, Bootsplatz, Disponibel, Fitnessraum, Gartenhaus, Hobbyraum, Pergola, Sauna, Schwimmbad, Tennisplatz usw. sind zusätzlich zu bewerten.

Der Jahresmietwert ist in Fr. pro m<sup>2</sup>, pro Monat pro Platz oder pro Raum anhand von vergleichbaren Marktmietwerten zu bewerten. Fehlen unmittelbare Vergleichsmöglichkeiten ist der Jahresmietwert auf Grund von Richtmietwerten zu ermitteln.

## 3. Örtliches Mietpreisniveau (§ 12 SchätzV)

Gemäss § 12 Abs. 4 SchätzV wird das örtliche Mietpreisniveau von der Steuerverwaltung festgelegt und jährlich aktualisiert. Im ganzen Kanton werden zirka 2000 vermietete 3 – 5 ½ Zimmerwohnungen (mindestens 10 % der Mietwohnungen pro Gemeinde/Ortschaft) durch einen Augenschein erfasst und jedes Jahr auf Grund des effektiv bezahlten Nettomietzins bewertet.

In Ortschaften, wo keine vermieteten oder keine repräsentative Anzahl Objekte vorhanden sind, werden die Werte von ähnlichen Ortschaften im Kanton herangezogen. Vergleichsorschaften müssen in der gleichen Region oder dem gleichen Wirtschaftsraum liegen.

### 3.1 Berechnung der Nettowohnfläche (NWF)

Die Nettowohnfläche der Mietwohnung wird ausgemessen und gemäss Tabelle Nr. 12 in Raumeinheiten (RE) gemäss Tabelle Nr. 13 umgewandelt.

### 3.2 Berechnung der Zuschläge und Abzüge

Die Beurteilungskriterien für diese Mietwohnung wie Wohnlage, Bauweise, wirtschaftliches Alter, Ausbau, Anordnung, Heizungsart gemäss Tabelle Nr. 14 werden geprüft, bewertet und als Korrekturfaktor erfasst.

### 3.3 Berechnung Norm-Jahresmietwert (JMW) je RE

Der effektiv bezahlte Jahresmietzins wird durch das Total der Raumeinheiten (RE) von dieser Mietwohnung geteilt.

Berechnungsformel:

Jahresmietzins : Anzahl RE = Miete je RE : Umrechnungsfaktor = Norm-JMW je RE

Beispiel:

Fr. 28'428.-- : 9,1 RE = Fr. 3'124.-- : 1.19 = Fr. 2'625.--

### 3.4 Berechnung örtliches Mietpreisniveau

Alle Norm-Jahresmietwerte von einer Ortschaft werden zusammengezählt und durch die Anzahl der Wohnungen geteilt. Der so ermittelte Wert entspricht dem örtlichen Mietpreisniveau in Franken pro Raumeinheit (RE) und pro Jahr für diese Ortschaft.

**4. Stockwerkzuschlag**

Dieser Zuschlag ist bei Wohnungen im Mehrfamilienhaus, im Geschäftshaus und bei Terrassenhäusern vorzunehmen.

**Wertung**

Stockwerklage	Zuschlag
Erdgeschoss	Fr. 50.-- pro RE
1. Obergeschoss	0
2. – 10. Obergeschoss	Fr. 50.-- pro Geschoss und RE
ab 11. Obergeschoss	Fr. 500.-- pro RE

**5. Beispiel: Berechnung Eigenmietwert für ein Einfamilienhaus**

Berechnung des Eigenmietwertes

<u>Geschoss</u>	<u>Raumprogramm</u>	<u>Eff. Fläche</u>	<u>m2/NWF</u>	<u>RE</u>
im Freien	Autounterstand	21.3		0.0
UG	Hauseingang	5.0		0.0
UG	Korridor	11.5		0.0
UG	Technikraum	14.2		0.0
UG	Keller	7.1		0.0
UG	Abstellraum	27.3		0.0
	Treppe			0.0
EG	Korridor	19.9	19.9	0.0
EG	Dusche	6.9	6.9	1.1
EG	Wohnraum	15.9	15.9	1.0
EG	Pergola	16.0	4.0	0.3
EG	Wohnküche	23.5	23.5	1.6
EG	Arbeitsraum	12.2	12.2	0.8
	Treppe			0.0
OG	Korridor	17.6	17.6	0.0
OG	Badezimmer	6.9	6.9	1.1
OG	Zimmer	16.5	16.5	1.0
OG	Zimmer	12.2	12.2	0.8
OG	Zimmer	12.2	12.2	0.8
OG	Zimmer	12.2	<u>12.2</u>	0.8
DG	Estrich			<u>0.0</u>
6 ½ Zimmer-Einfamilienhaus		Nettowohnfläche (NWF) und Raumeinheiten (RE)	160.0	9.3

<u>Berechnung Korrekturfaktoren</u>	<u>Note x Faktor</u>	=	<u>Punkte</u>	<u>Prozent</u>
Wohnlage				
- Örtliche Lage, Distanzen				
gute Wohnlage, Distanz bis 12 Min.	7 x 1		7	
- Zugangsverhältnisse, Umgeb.				
normal	6 x 1		6	
- Besonnung, Aussicht				
gute Besonnung, gute Aussicht	8 x 1		8	
- Immissionen				
beeinträchtigend	7 x 2		<u>14</u>	
Total Wohnlage				<u>35</u>

	<u>Prozent</u>
Total Wohnlage in %	5
Bauweise	
- angebautes EFH; Umschwung unterdurchschnittlich	20
Wirtschaftliches Alter annähernd neuwertig	-4
Ausbau Note 8 gut	10
Anordnung Note 8 gut	4
Heizungsart Zentralheizung Holz	<u>-11</u>
Total Korrekturfaktor in %	<u>24</u>

<u>Berechnung Mietwert RE</u>	<u>Wertbasis</u>	<u>Prozent</u>	<u>Fr.</u>
Region Steinen	31.12.2003		2 210
Korrekturfaktor in %		24	<u>530</u>
Jahresmietwert pro RE			2 740
6 ½ Zimmer-Einfamilienhaus	RE	9.3	2 740
Autounterstand	Monate	12.0	80
Marktmietwert pro Jahr 100 %			<u>26 442</u>
Eigenmietwert pro Jahr 65 %			<u>17 187</u>