Beschluss über die Besteuerung der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften

vom 09.04.1992 (Fassung in Kraft getreten am 01.01.2023)

Der Staatsrat des Kantons Freiburg

gestützt auf die Artikel 22 Abs. 2 und 53 Abs. 3 des Gesetzes vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonssteuern (DStG);

in Erwägung:

...

Auf Antrag der Finanzdirektion,

beschliesst:

1 Ermittlung des Mietwertes

Art. 1

[1] Der Mietwert einer nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaft oder einer vom Eigentümer oder Nutzniesser selbst benutzten Wohnung wird aufgrund von Normen festgesetzt.

[2] Die Normen werden aufgrund von Zimmereinheiten, von zusätzlichen Räumen und von Garagen festgesetzt.

Art. 2

[1] Die Anzahl der Zimmereinheiten wird aufgrund der Wohnfläche ermittelt.

[2] Für die Ermittlung der Anzahl Einheiten werden die Zimmer, Küchen, geheizten Wintergärten und die Schwimmbäder im Haus in Betracht gezogen. Im Untergeschoss werden einzig die Zimmer mit normalen Fenstern berücksichtigt. Bei den Mansarden wird die Fläche ab einer Höhe von 1.50 m berechnet (SIA-Normen).

[3] Die Wohnflächen werden nach folgender Tabelle in Zimmereinheiten umgerechnet:

Wohnfläche	Zimmereinheiten
bis zu 2 m²	0,1 Einheiten

Wohnfläche	**Zimmereinheiten**
2,1 bis 4 m²	0,2 Einheiten
4,1 bis 6 m²	0,3 Einheiten
6,1 bis 8 m²	0,4 Einheiten
8,1 bis 10 m²	0,5 Einheiten
10,1 bis 12 m²	0,6 Einheiten
12,1 bis 14 m²	0,7 Einheiten
14,1 bis 16 m²	0,8 Einheiten
16,1 bis 18 m²	0,9 Einheiten
18,1 bis 20 m²	1,0 Einheiten
20,1 bis 22 m²	1,1 Einheiten
22,1 bis 24 m²	1,2 Einheiten
24,1 bis 26 m²	1,3 Einheiten
26,1 bis 28 m²	1,4 Einheiten
28,1 bis 30 m²	1,5 Einheiten
30,1 bis 32 m²	1,6 Einheiten
32,1 bis 34 m²	1,7 Einheiten
34,1 bis 36 m²	1,8 Einheiten
36,1 bis 38 m²	1,9 Einheiten
38,1 bis 40 m²	2,0 Einheiten
40,1 bis 42 m²	2,1 Einheiten
42,1 bis 44 m²	2,2 Einheiten
44,1 bis 46 m²	2,3 Einheiten
46,1 bis 48 m²	2,4 Einheiten
48,1 bis 50 m²	2,5 Einheiten
50,1 bis 55 m²	2,6 Einheiten
Für jede zusätzliche Fläche von 0,1 bis 5 m²	0,1 Einheiten

[4] Die übrigen Räumlichkeiten werden pauschal wie folgt bewertet:

a) 0,3 Einheiten für eine Halle oder Wohndiele;

b) 0,2 Einheiten für einen zusätzlichen Waschraum;

c) 0,1 Einheiten für ein zusätzliches, separates WC;

d) 0,3 Einheiten für eine Sauna und Dusche.

Art. 3

[1] Der Wert der Zimmereinheit wird unter Berücksichtigung des Baujahres, des Jahres des Umbaus oder der Renovation sowie des Ausbaus und der Lage der Liegenschaft bestimmt.

[2] Der Ausbau und die Lage der Liegenschaft werden aufgrund von Punkten bewertet.

Art. 4

[1] Für den Innenausbau werden folgende Punkte zugeteilt:

a) 2 Punkte: sehr einfach

b) 4 Punkte: einfach

c) 6 Punkte: Standard

d) 8 Punkte: luxuriös

[2] Die dazwischenliegenden Punkte können benutzt werden.

[3] Die Aussenanlagen werden für die Berechnung des Mietwertes nicht berücksichtigt.

Art. 5

[1] Für die Einzel-Lage der Liegenschaft innerhalb des Gemeindegebietes werden folgende Punkte zugeteilt:

a)	1 Punkt:	schlecht gelegen = Lage A
b)	2 Punkte:	normale Lage = Lage B
c)	3 Punkte:	gute Lage = Lage C

[2] Die Bewertungskriterien für die Bestimmung der Einzel-Lage der Liegenschaft werden wie folgt festgelegt:

a)	Entfernung zum nächsten Lebensmittelgeschäft (Laden):	0 – 10 Punkte
b)	Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Verkehrs (Bus oder Bahn):	0 – 8 Punkte
c)	Zufahrtsweg zur Liegenschaft:	1 – 4 Punkte
d)	Ausbau der Zufahrt zur Liegenschaft:	0 – 4 Punkte
e)	Grundstücksgrösse inkl. Bauten:	4 – 12 Punkte
f)	Zonenbezeichnung:	2 – 8 Punkte
g)	Besonnung (Exposition):	0 – 6 Punkte
h)	Immissionen: Lärm:	0 – 12 Punkte

i) Immissionen: Geruch und Gestank: 0 – 8 Punkte

[3] Für die Zweitwohnung wird das Punktetotal um 7 Punkte erhöht.

Art. 6

[1] Der monatliche Wert der Basisnormen wird unter Berücksichtigung des Baujahres, des Jahres des Umbaus oder der Renovation, wie folgt festgesetzt:

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

Art. 7

[1] Der monatliche Mietwert der zusätzlichen Räume und Einrichtungen wird wie folgt festgesetzt:

a) Fr. 1 pro m² für die Gartenlauben, Loggias sowie die gedeckten Balkone und Terrassen;

b) Fr. 1.50 pro m² für Spiel- und Bastelräume;

c) Fr. 3 pro m² für die Carnotzets, die ungeheizten Wintergärten und die Schwimmbäder im Freien ohne Überdachung;

d) Fr. 4 pro m² für die möblierten Zimmer ohne normale Fenster im Untergeschoss;

e) Fr. 5 pro m² für die Schwimmbäder im Freien mit Überdachung.

Art. 8

[1] Um der Bauweise und der Art der Unterkellerung der Liegenschaft Rechnung zu tragen, werden die durch Faktoren bestimmten Reduktionen vom Total der gemäss Artikel 2-7 festgesetzten Werte vorgenommen.

[2] Für die Bauweise werden folgende Reduktionsfaktoren angewendet:

a) 4 % für ein Doppeleinfamilienhaus oder eine Villa mit mehr als einer Wohnung;

b) 6 % für ein Reiheneinfamilienhaus oder eine Villa in Terrassen;

c) 14 % für ein Stockwerkeigentum oder eine Eigentumswohnung (Wohnhaus mit mehr als drei Wohnungen).

[3] Für die Art der Unterkellerung wird einer der folgenden Reduktionsfaktoren angewendet:

a) 3 % bei teilweiser Unterkellerung der Liegenschaft;

b) 5 % bei nicht unterkellerter Liegenschaft.

Art. 9

[1] Der monatliche Mietwert der Garagen wird wie folgt festgesetzt:

a) Fr. 50 für eine Boxe (Tiefgarage oder gedeckter Platz im Freien);

b) Fr. 80 für eine einfache Garage;

c) Fr. 100 für eine Doppelgarage (hintereinander);

d) Fr. 130 für eine Doppelgarage (nebeneinander).

Art. 10

[1] Um den regionalen Unterschieden Rechnung zu tragen, wird jeder Gemeinde ein Quotient zugeteilt.

[2] Die Tabelle in Anhang 1, welche integrierender Bestandteil dieses Beschlusses ist, enthält den Quotienten jeder Gemeinde.

Art. 11

[1] Der monatliche Mietwert einer vom Eigentümer oder Nutzniesser selbst bewohnten nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaft oder Wohnung entspricht dem Total der gemäss den Artikeln 2-9 bestimmten Werte, die mit dem in Artikel 10 aufgeführten Gemeindequotienten multipliziert worden sind.

[2] Der in Anwendung von Absatz 1 bestimmte monatliche Mietwert wird um 10 % erhöht.

Art. 12

[1] Der Mietwert der selbstbenutzten Berufs- und Geschäftsräume muss demjenigen Wert entsprechen, der als Miete für ein gleichartiges Objekt in gleicher Lage bezahlt werden müsste.

2 Ermittlung des Steuerwertes

Art. 13

[1] In der Regel wird der Steuerwert von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften aufgrund des arithmetischen Mittels zwischen dem Verkehrswert (Marktwert) und dem zweifachen Ertragswert ermittelt.

[2] Der Steuerwert der Liegenschaften, die zum Geschäftsvermögen gehören, wird in Anwendung von Absatz 1 ermittelt. Für Liegenschaftsgüter ohne Ertrag wird der Steuerwert auf Grund des arithmetischen Mittels zwischen dem zweifachen Verkehrswert und dem Ertragswert ermittelt.

[3] Fehlen für Expertisen von Industrieanlagen oder besonderen Liegenschaften wie historischen Bauten, Klöstern, Transportanlagen usw. vergleichbare Werte, so werden der Ertragswert und der Verkehrswert gemäss den Grundsätzen des Handbuches der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten festgesetzt.

Art. 14

[1] Der Ertragswert einer nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaft ergibt sich durch Kapitalisierung des Bruttoertrages der Liegenschaft, deren Satz in Absatz 3 festgesetzt ist.

[2] Der Bruttoertrag entspricht dem Gesamtmietwert der Liegenschaft oder der Wohnung des Eigentümers und dem Mietwert der Berufs- und Geschäftsräume im Jahr sowie der Mietzinseinnahmen entsprechend der Mietzinsaufstellung für die Wohnungen, Geschäfts- und übrigen Räume.

[3] Folgende Kapitalisierungssätze kommen zur Anwendung:

a) 8 1/2 % für die Mehrfamilienhäuser;

b) 8 % für Stockwerkeigentum und Eigentumswohnung;

c) 8 1/2 % für die anderen bis 1929 erstellten Liegenschaften;

d) 8 1/4 % für die anderen von 1930 bis 1960 erstellten Liegenschaften;

e) 8 % für die anderen nach 1960 erstellten Liegenschaften.

Art. 15

[1] Der Verkehrswert 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. Die unter dem Einfluss spezieller oder persönlicher Umstände erzielten Veräusserungspreise sind nicht zu berücksichtigen.

[2] Der Verkehrswert einer nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaft kann grundsätzlich nicht unter dem Ertragswert liegen.

3 Schlussbestimmungen

Art. 16

[1] Die Ermittlung der Miet- und Steuerwerte von landwirtschaftlichen Liegenschaften und der Wälder ist Gegenstand eines anderen Beschlusses.

Art. 17

[1] Die Finanzdirektion setzt in einer Verordnung die Abzüge der Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften sowie der Aufwendungen für Energiesparmassnahmen fest.

Art. 18

[1] Dieser Beschluss tritt am 1. Januar 1993 in Kraft und findet ab der Steuerperiode 1993/94 Anwendung.

[2] Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen, in die amtliche Gesetzessammlung aufzunehmen und im Sonderdruck herauszugeben.

ANHÄNGE IN DER FORM SEPARATER DOKUMENTE

Anhang 1: Quotienten der Gemeinden (Art. 10)

Änderungstabelle – Nach Beschlussdatum

Beschluss	Berührtes Element	Änderungstyp	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
09.04.1992	Erlass	Grunderlass	01.01.1993	BL/AGS 1992 f 164 / d 169
02.03.1993	Anhang 1	Inhalt geändert	01.01.1993	BL/AGS 1993 f 181 / d 179
20.03.2001	Ingress	geändert	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
20.03.2001	Art. 4	geändert	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
20.03.2001	Art. 7	geändert	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
20.03.2001	Anhang 1	Inhalt geändert	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
28.03.2006	Art. 2	geändert	01.01.2005	2006_027
28.03.2006	Art. 13	geändert	01.01.2005	2006_027
11.11.2013	Art. 11	geändert	01.01.2014	2013_114
14.12.2021	Anhang 1	Inhalt geändert	01.01.2022	2021_179
10.01.2023	Anhang 1	Inhalt geändert	01.01.2023	2023_003

Änderungstabelle – Nach Artikel

Berührtes Element	Änderungstyp	Beschluss	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
Erlass	Grunderlass	09.04.1992	01.01.1993	BL/AGS 1992 f 164 / d 169
Ingress	geändert	20.03.2001	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
Art. 2	geändert	28.03.2006	01.01.2005	2006_027
Art. 4	geändert	20.03.2001	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
Art. 7	geändert	20.03.2001	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
Art. 11	geändert	11.11.2013	01.01.2014	2013_114
Art. 13	geändert	28.03.2006	01.01.2005	2006_027
Anhang 1	Inhalt geändert	02.03.1993	01.01.1993	BL/AGS 1993 f 181 / d 179
Anhang 1	Inhalt geändert	20.03.2001	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 96 / d 97
Anhang 1	Inhalt geändert	14.12.2021	01.01.2022	2021_179
Anhang 1	Inhalt geändert	10.01.2023	01.01.2023	2023_003

ANHANG 1

Quotienten der Gemeinden (Art. 10)

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
SAANE	
Basisquotient 100	
Autigny	80
Avry	
Avry-sur-Matran	90
Corjolens	80
Belfaux	
Autafond	80
Belfaux	95
Bois-d'Amont	
Arconciel	85
Ependes	85
Senèdes	80
La Brillaz	85
Chénens	85
Corminbœuf	
Chésopelloz	80
Corminboeuf	95
Cottens	90
Ferpicloz	85
Freiburg	100
Givisiez	
Givisiez	100
La Faye	95
Gibloux	
Corpataux-Magnedens	85
Estavayer-le-Gibloux	75
Farvagny	85
Grenilles	75
Posat	75

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
Rossens	90
Rueyres-Saint-Laurent	80
Villarlod	80
Villarsel-le Gibloux	75
Vuisternens-en-Ogoz	80
Granges-Paccot	95
Grolley	
Corsalettes	70
Grolley	85
Hauterive (FR)	85
Marly	100
Matran	90
Le Mouret	
Bonnefontaine	85
Essert	80
Montévraz	75
Oberried	75
Praroman – Le Mouret	90
Zénauva	70
Neyruz	90
Pierrafortscha	80
Ponthaux	85
Prez	
Corserey	85
Noréaz	85
Prez-vers-Noréaz	85
La Sonnaz	
La Corbaz	80
Cormagens	80
Lossy-Formangueires	85
Treyvaux	80
Villars-sur-Glâne	100
Villarsel-sur-Marly	80
SENSE	
Basisquotient 100	
Bösingen	85
Brünisried	75
Düdingen	95
Giffers	85
Heitenried	80

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
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-Intyamon	
Enney	80
Estavannens	75
Villars-sous-Mont	75
Botterens	
Botterens	80
Villarbeney	75
Broc	95
Bulle	100
Châtel-sur-Montsalvens	80
Corbières	
Corbières	80
Villarvolard	75
Crésuz	80
Echarlens	80
Grandvillard	80
Gruyères	85
Haut-Intyamon	
Albeuve	80
Les Sciernes	75

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
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
Charmey	90
Vaulruz	85
Vuadens	90
SEE	
Basisquotient 100	
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

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
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
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
GLANE	
Basisquotient 100	
Auboranges	75
Billens-Hennens	
Billens	90
Hennens	80
Chapelle	75

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
Le Châtelard	70
Châtonnaye	80
Ecublens	75
Grangettes	75
Massonnens	80
Mézières	
Berlens	80
Mézières	90
Montet	75
Romont	
Les Glânes	80
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

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
Estévenens	75
La Joux	75
Lieffrens	70
La Magne	75
La Neirigue	70
Sommentier	75
Villariaz	80
Vuisternens-devant-Romont	85
BROYE	
Basisquotient 100	
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

Bezirk Gemeinde	Massgebender Quotient
Lully	90
Seiry	75
Ménières	80
Montagny	
Mannens-Grandsivaz	80
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
VIVIVSBACH	
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
Porsel	75
Granges	90

Bezirk **Gemeinde**	**Massgebender** **Quotient**
Remaufens	85
Saint-Martin	
Besencens	70
Fiaugères	70
Saint-Martin	75
Semsales	85
La Verrerie	
Le Crêt	70
Grattavache	70
Progens	75