Beschluss über die Besteuerung der Mietwerte von landwirtschaftlichen Wohnungen

vom 25.10.1994 (Fassung in Kraft getreten am 01.01.2001)

Der Staatsrat des Kantons Freiburg

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

in Erwägung:

Nach Artikel 22 Abs. 2 DStG erlässt der Staatsrat die nötigen Vorschriften für die Bestimmung der Eigenmietwerte unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Verhältnisse des Wohnungsmarktes, wobei der Zugang zum privaten Wohneigentum gefördert und erhalten werden soll.

Auf Antrag der Finanzdirektion,

beschliesst:

Art. 1

[1] Der Mietwert der landwirtschaftlichen Wohnungen entspricht der Gesamtheit der Raumeinheiten multipliziert mit den Referenzpreisen gemäss Zustand des Gebäudes und dem Gemeindequotienten.

Art. 2

[1] Die Zahl der Raumeinheiten wird aufgrund der bewohnbaren Fläche berechnet.

[2] Bei der Berechnung der Zahl der Raumeinheiten müssen alle Zimmer und Küchen berücksichtigt werden, ebenfalls diejenigen, die nicht benutzt werden. Für das Untergeschoss sind nur diejenigen Zimmer anzugeben, in denen ein normales Fenster eingebaut ist. Bei Mansarden wird nur die nutzbare Fläche ab einer Höhe von 1,50 Meter (SIA-Norm) berechnet.

[3] Die bewohnbaren Flächen der Zimmer werden gemäss nachstehender Tabelle wie folgt in Raumeinheiten (RE) umgerechnet:

Fläche der Zimmer	Raumeinheiten (RE)
3,0 – 5 m²	0,4 RE
5,1 – 7 m²	0,5 RE

Fläche der Zimmer	Raumeinheiten (RE)
7,1 – 9 m²	0,6 RE
9,1 – 11 m²	0,7 RE
11,1 – 13 m²	0,8 RE
13,1 – 15 m²	0,9 RE
15,1 – 18 m²	1,0 RE
18,1 – 21 m²	1,1 RE
21,1 – 24 m²	1,2 RE
24,1 – 27 m²	1,3 RE
27,1 – 30 m²	1,4 RE
30,1 – 34 m²	1,5 RE
34,1 – 38 m²	1,6 RE
38,1 – 42 m²	1,7 RE
42,1 – 46 m²	1,8 RE
46,1 – 50 m²	1,9 RE
50,1 – 55 m²	2,0 RE
über 55 m²	2 – 2,5 RE

[4] Die bewohnbaren Flächen der Küchen werden in Anwendung von Absatz 3 in Raumeinheiten umgerechnet, jedoch bis höchstens 1,4 RE.

[5] Die bewohnbaren Flächen der Badezimmer werden wie folgt in Raumeinheiten umgerechnet:

Fläche der Badezimmer	Raumeinheiten
2,0 – 4 m²	0,5 RE
4,1 – 5 m²	0,6 RE
5,1 – 6 m²	0,7 RE
6,1 – 7 m²	0,8 RE
7,1 – 8 m²	0,9 RE
8,1 – 9 m²	1,0 RE
9,1 – 10 m²	1,1 RE
über 10 m²	1,2 RE

Art. 3

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

[2] Die Quotienten gemäss Beschluss über die Besteuerung der nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften sind sinngemäss anwendbar.

Art. 4

[1] Die Referenzpreise gemäss Zustand des Gebäudes und des Gemeindequotienten werden wie folgt festgelegt:

a) neuere oder renovierte Wohnung mit Komfort:
   1. 1000 Fr. pro RE für einen Gemeindequotienten von 70 oder 75
   2. 1100 Fr. pro RE für einen Gemeindequotienten von 80, 85 oder 90
   3. 1200 Fr. pro RE für einen Gemeindequotienten von 95 oder 100
   4. 6500 Fr. Mindestwert
   5. 12'000 Fr. Höchstwert

b) ältere Wohnung mit Komfort:
   1. 800 Fr. pro RE für einen Gemeindequotienten von 70 oder 75
   2. 900 Fr. pro RE für einen Gemeindequotienten von 80, 85 oder 90
   3. 1000 Fr. pro RE für einen Gemeindequotienten von 95 oder 100
   4. 5000 Fr. Mindestwert
   5. 9000 Fr. Höchstwert

c) ältere Wohnung ohne Komfort:
   1. 500 Fr. pro RE für einen Gemeindequotienten von 70 oder 75
   2. 600 Fr. pro RE für einen Gemeindequotienten von 80, 85 oder 90
   3. 700 Fr. pro RE für einen Gemeindequotienten von 95 oder 100
   4. 3000 Fr. Mindestwert
   5. 5000 Fr. Höchstwert

[2] Ist eine landwirtschaftliche Wohnung besonders luxuriös, insbesondere wegen sehr teurem Ausbau, so wird der Mietwert höchstens bis zum Doppelten der in Absatz 1 aufgeführten Werte erhöht.

Art. 5

[1] Der Mietwert wird für den betriebsführenden Eigentümer oder für den Pächter berechnet.

[2] Werden die berücksichtigte Wohnung oder die berücksichtigten Wohnungen von Personen bewohnt, die aus dem Betrieb ihr Haupterwerbseinkommen beziehen, so wird der Mietwert gemäss Artikel 4 bestimmt.

[3] Die von Drittpersonen bewohnten Wohnungen, die nicht auf dem Betrieb arbeiten, gelten für die Berechnung des Liegenschaftsertrages (einkassierte Mieten, nichtlandwirtschaftlicher Eigenmietwert) als nichtlandwirtschaftliche Wohnungen.

[4] Der Absatz 3 gilt ebenfalls für die vom Bauernhof unabhängigen Wohnhäuser, sofern sie in einer Bauzone liegen, die sich nicht in der Nähe des Hofs befindet.

Art. 6

[1] Die Berechnung des Mietwertes wird nicht durch Sondervereinbarungen beeinflusst, die zwischen dem Parteien abgeschlossen werden, insbesondere für die vom Pächter ausgeführten Investitionen, die Vorzugspacht oder die Zweckänderung der Unterhaltskosten.

[2] Der Mietwert wird wegen einer Unternutzung von Wohnräumen nicht herabgesetzt.

Art. 7

[1] Die Finanzdirektion wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

[2] Dieser Beschluss tritt am 1. Januar 1995 in Kraft und findet ab der Steuerperiode 1995/96 Anwendung.

[3] Er wird im Amtsblatt veröffentlicht, in die Amtliche Gesetzessammlung aufgenommen und im Sonderdruck herausgegeben.

Änderungstabelle – Nach Beschlussdatum

Beschluss	Berührtes Element	Änderungstyp	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
25.10.1994	Erlass	Grunderlass	01.01.1995	BL/AGS 1994 f 532 / d 537
20.03.2001	Ingress	geändert	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 102 / d 103

Änderungstabelle – Nach Artikel

Berührtes Element	Änderungstyp	Beschluss	Inkrafttreten	Quelle (ASF seit 2002)
Erlass	Grunderlass	25.10.1994	01.01.1995	BL/AGS 1994 f 532 / d 537
Ingress	geändert	20.03.2001	01.01.2001	BL/AGS 2001 f 102 / d 103