

SCHÄTZUNGSPROTOKOLL

 PID-Nr. **123456**

 Eigentümer: **Muster Benjamin
Mustergasse 10
6472 Erstfeld**

Stamm-Gr.:

 Gemeinde: **ERSTFELD**

Landwertzonen wurden aufgrund von bezahlten Preisen in den Gemeinden und Regionen festgelegt. (Schätzerhandbuch, S. 55)

Durchschnittlich erzieltetes Mietpreisniveau in der Gemeinde/Region (01.04.2006) (Schätzerhandbuch, S. 64)

Grundstück Nr.	Parzelle Nr.	Fläche m ²	Objekt-Art Grundstück-Lage	Region: Erstfeld
1234L	1234	670	Einfamilienhaus mit Kleinwohnung Mustergasse 10	Mietpreisniveau (Fr./m ²): 105.-
				Landwertzone: 2
				Werte gültig ab: 01.01.2009
Gebäudeart: <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus <input type="checkbox"/> Garage <input checked="" type="checkbox"/> EFH m. Studio / Kleinwhg. <input type="checkbox"/> Gastgewerbebaute <input type="checkbox"/> Bootshaus <input type="checkbox"/> Ferienhaus <input type="checkbox"/> Geschäftshaus <input type="checkbox"/> Gewerbebaute <input type="checkbox"/> Reiheneinfamilienhaus <input type="checkbox"/> Wohn-/Geschäftshaus <input type="checkbox"/> Lagergebäude <input type="checkbox"/> Terrassenhaus <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/> Whg. <input type="checkbox"/> Oek.-Gebäude <input type="checkbox"/> Alphütte <input type="checkbox"/> Autoeinstellhalle <input type="checkbox"/> Landparzelle <input type="checkbox"/> STWE: _____ Wertquote: _____ <input type="checkbox"/> _____				Nutzung: <input checked="" type="checkbox"/> Eigennutzung EG <input checked="" type="checkbox"/> vermietet OG <input type="checkbox"/> Nutzniessung _____ <input type="checkbox"/> Wohnrecht _____ <input type="checkbox"/> leerstehend _____ <input type="checkbox"/> nicht bewohnbar _____
				Bautyp: <input checked="" type="checkbox"/> freistehend <input type="checkbox"/> angebaut <input type="checkbox"/> eingebaut
Subjektiv dingliche Anteile: an _____ an _____				Eigenmietwert Fr.: _____ Steuerwert Fr.: _____
Bezeichnung:	Baujahr	Baukosten <input type="checkbox"/> mit <input type="checkbox"/> ohne Land	Eigenleistungen	Eingezogen am:
Neubau: _____	1988	Fr. _____	Fr. _____	_____
Anbau: _____	_____	Fr. _____	Fr. _____	_____
Ausbau: _____	_____	Fr. _____	Fr. _____	_____
Umbau: _____	_____	Fr. _____	Fr. _____	_____
Um- und Anbau: _____	_____	Fr. _____	Fr. _____	_____
Teilrenovation: _____	_____	Fr. _____	Fr. _____	_____
Totalrenovation: _____	_____	Fr. _____	Fr. _____	_____
Bemerkung: _____ _____ _____		Gebäudeversicherung: Fr.: _____ m ³ : _____ Index: _____ Jahr: _____		

Neuschätzung:

 Datum: **03.04.2007**

 Schätzer/in: **CB**

 Unterlagen: retournieren nicht retournieren

Anpassungsschätzung:

Datum: _____

Schätzer/in: _____

 Unterlagen: retournieren nicht retournieren

ERTRAGSWERT

Die Raumflächen werden ausgemessen oder anhand von Bauplänen aufgenommen.

EMW = Eigenmietwert

Raumprogramm

Etage	Raumhöhe in m	Räume	Fläche in m ²	Abzugsfläche	EMW	Bo	Ausstattung
EG	2.3	KORRIDOR	8.60		1	Laminat	
		WOHNZIMMER	22.60		1	Laminat	
		KÜCHE	10.50		1	Platten	KS, BO, 4GK, DA, GW
		BADEZIMMER	6.10		1	Platten	BW, DU, DLA, WC
		ZIMMER	11.20		1	Laminat	
		ZIMMER	12.00		1	Laminat	
		ZIMMER	13.20		1	Laminat	
		TOTAL NWF 1	84.20				
1. OG	2.3	KÜCHE	9.80		2	Platten	KS, BO, 3GK, DA
		DUSCHE	5.40		2	Platten	DU, LA, WC
		ZIMMER	13.40		2	Laminat	
		TOTAL NWF 2	28.60				
		GESAMTTOTAL NWF	112.80				

Einfamilienhaus und Kleinwohnung werden mit dem Raumprogramm erfasst und die Eigenmietwerte 1 und 2 berechnet.

Zusätze (zum Eigenmietwert)

Bemerkungen	Anzahl	Einheit	Preis
Autoabstellplatz / Carport			
Garage ZU EMW 1	1	JAHR	1200.-
Doppelgarage			
Stockwerkzuschlag pro Stock			
Sauna <input type="checkbox"/> einfach <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> komfortabel <input type="checkbox"/> klein <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gross			
Schwimmbad im Haus <input type="checkbox"/> einfach <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> komfortabel <input type="checkbox"/> klein <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gross			
Schwimmbad im Freien <input type="checkbox"/> einfach <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> komfortabel <input type="checkbox"/> klein <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gross			
Schwimmbad im Freien beheizt <input type="checkbox"/> einfach <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> komfortabel <input type="checkbox"/> klein <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gross			

Mietwert von Wohnungen

Etage	Wohnungsgrösse	Bemerkungen	Miete / Mt. tatsächlich	Miete / Mt. massgebend
		Zi-Whg. Studio / Kleinwohnung im EFH		
EG	4	Zi-Whg. EIGENWOHNUNG		
1.OG	1 1/2	Zi-Whg. (vermietet oder Eigennutzung)		
		Zi-Whg.		

Netto-Mieten pro Jahr gemäss Eigentümer: _____

REALWERT

Gebäude

Gebäude	Total m ³	Fr. / m ³
EINFAMILIENHAUS MIT KLEINWOHNUNG	1'120.00	540.-
Die m ³ -Preise entsprechen den tatsächlichen Neubaukosten (Richtwerte im Schätzerhandbuch, S. 48).		

Die Umgebungskosten werden anhand von Richtwerten (Schätzerhandbuch, S. 50) bestimmt.

Umgebung (Zeitwert) Fr. **18'000.-**

Baunebenkosten Als Baunebenkosten gelten zum Beispiel Bewilligungs- und Anschlussgebühren, Bauzinsen etc. % **6**

Bodenwert

Landwertzone	Fr./m ²
Abzug in %	0 5 10
Lage / Qualität	0
Erschliessungsstand	0
Form / Grösse / Nutzung	5
Besonderheiten	0

Der m²-Preis der Landwertzone 2 liegt bei 360.-/m², wobei davon Abzüge von 0 bis maximal 40% möglich sind.

Lageklasse Grundstücke, die ausserhalb der Bauzone liegen, werden statt mit Landwertzonen mit Lageklassen beurteilt. (Schätzerhandbuch, S.56ff).

Der durchschnittliche Gewichtungsfaktor ergibt den Anteil des Ertragswertes am Steuerwert. (Schätzerhandbuch, S. 72)

Allgemeine Lage

Individuelle Lage

Verkehrerschliessung

Nutzungsintensität

Mehrumschwung (bei Lageklasse) m²

Übrige Flächen wie:

Land / Wald / Strasse / Gewässer / usw.

m² x Fr.

m² x Fr.

m² x Fr.

m² x Fr.

Baubeschrieb:

Bauart: massiv 2/3 massiv / 1/3 leicht 1/2 massiv / 1/2 leicht 1/3 massiv / 2/3 leicht leicht

Beton Bruchstein-Mauerwerk KS-Mauerwerk 1-Schalen-MW 2-Schalen-MW MW + Aussenisolation

MW+ vorgehängte Fassade Riegelbau ausgem. Riegel gewandert Stahlbau Blockbau Elementbau leicht massiv

Heizung: Zentralheizung Fernheizung Radiatorenheizung Bodenheizung Deckenheizung Wandheizung

Stückholz Oel Etagen Holz / Kohle Einzel-Speicheröfen elektrisch Warmluftheizung elektrisch

Holzschnitzel Elektro-Blockspeicher Etagen Oel / Gas Einzelöfen Holz / Kohle Warmluftheizung Oel / Gas

Pellets Wärmepumpe => Luft Grundwasser Sonde Register

Treppen: Holz massiv Metall Holz/Metall steil gerade gerade mit Zwischenpodest 1/4-gewunden 1/2-gewunden Wendeltreppe

Fenster: Vorfenster EV DV Isolierverglasung Holz Holz-Metall Metall Kunststoff Sprossen Bleiverglasung

Fensterläden Holz Fensterläden Alu Lamellenstoren elektrisch Rolladenstoren elektrisch

Dachfenster elektrisch

Bedachung: Giebeldach Walmdach Pultdach Flachdach Kiesklebedach begrünt Lukarne

Tonziegel Betonziegel Eternit Blech Prefa Schindeln

isoliert Kaltdach Dachschalung Pavatex-Unterdach Schindelunterdach

Spenglerarbeiten: Kupfer verzinkt Chromstahl Kunststoff

Garagentor: Kipptor Rolltor Falltor elektrisch

Bauschäden: Fäulnis Feuchtigkeit Risse Setzungen

Besonderes: Lift kontrollierte Lüftung Zentr. Staubsauganlage Wäscheabwurf

Gebäudearten

Theoretische Lebensdauer:

Gewerbe und Industrie; Holz- + Kunststoffbauten 40 Jahre

Gewerbe/Indust. Elemente/Backstein; Hallen Holz 60 Jahre

Wohnhäuser gemischt; Ind./Gewerbe Beton o. Stahl 80 Jahre

Wohn-/Gewerbebauten massiv/einfache Bauart 100 Jahre

Wohn-/Gewerbebau massiv/überdurchschn. Bauart 120 Jahre

Monumentale Gebäude mit sehr starken Mauern 150 Jahre

Wirtschaftliches Alter Jahre **21**

Unterhalt Die Entwertung ist abhängig von Gebäudeart, wirtschaftlichem Alter und Unterhalt

gut

mittel - gut

mittel

schlecht - mittel

schlecht

Gewichtung (Ein- + Zweifamilienhaus, FH, STWE)

	Zuschlag ZFH		
Gemeinde / Region	0.3	Bauart	0.1
Objektgrösse	0.2	Anordnung	0.3
Gebäudecharakter	0.2	Wohnlage	0.2

Zusätzliche Objektarten

GARTENHAUS Fr. **6000.-**

Fr.

Fr.

Eigentumsanteil

Erschliessung:

Abwasser: Kanalisation Klärgrube Jauchegrube

Wasser: ja nein öffentl. Versorgung eigene Versorg.

Elektrisch: ja nein Solar Kraftwerk Generator

Berechnung des Steuerwertes eines Einfamilienhauses mit Kleinwohnung

Vergleiche
Schätzungsprotokoll (SP)
und Schätzerhandbuch (SHB)

Raumprogramm			
Nettowohnfläche Wohnung Erdgeschoss	84.2 m ²	SP Seite 2, SHB Seite 60	
Nettowohnfläche Kleinwohnung 1. OG	28.6 m ²	SP Seite 2, SHB Seite 60	
2 Garagen und 1 Gartenhaus		SP Seiten 2,3,4, SHB Seite 65	

1. Berechnung des Mietwertes

Mietpreisniveau Erstfeld		Fr./m ²	105.--	SP Seite 1, SHB Seite 64
+ Korrekturfaktor	9% von 105.--	Fr./m ²	9.--	SP Seite 3, SHB Seite 66
Bereinigtes Mietpreisniveau		Fr./m ²	114.--	

Mietwert Wohnung Erdgeschoss	84.2m ² x 114.--	Fr.	9'599.--	
+ Zuschlag für Bauweise/Umgebung	15% von 9'599.--	Fr.	1'440.--	SP Seite 3
+ Garage	12 x 100.--	Fr.	1'200.--	SP Seite 2, SHB Seite 65
Total Eigenmietwert 1 (Wohnung EG)		Fr.	12'239.--	

Mietwert Kleinwohnung 1. OG	28.6m ² x 114.--	Fr.	3'260.--	
+ Garage	12 x 100.--	Fr.	1'200.--	SP Seite 3, SHB Seite 65
Total Eigenmietwert 2 (Kleinwohnung)		Fr.	4'460.--	

Mietwert Gartenhaus Fr. 0.--

Mietwert total Fr. 16'699.--

2. Berechnung des Ertragswertes

Kapitalisierungssatz 6.1% SP Seite 3, SHB Seite 70

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Mietwert total} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}} = \frac{16'699.-- \times 100}{6.1} \text{ Fr. } 273'754.--$$

3. Berechnung des Realwertes

Gebäude	1'120 m ³ x 540.--	Fr.	604'800.--	SP Seite 4, SHB Seite 48
Abzug (Gebäudeart, wirtsch. Alter, Unterhalt)	4% von 604'800.--	- Fr.	24'192.--	SP Seite 4, SHB Seite 54
			580'608.--	
Gartenhaus (Zeitwert)		Fr.	6'000.--	SP Seite 4
Zuschlag Baunebenkosten	6% von 610'800.--	Fr.	36'648.--	SP Seite 4, SHB Seite 22
Zuschlag Umgebung (Zeitwert)		Fr.	18'000.--	SP Seite 4, SHB Seite 50
Bodenwert	670m ² x 360.--	Fr.	241'200.--	SP Seiten 1+ 4, SHB Seite 55
Abzug (Form/Grösse/Nutzung)	5% von 241'200.--	- Fr.	12'060.--	SP Seite 4, SHB Seite 55

Realwert Fr. 870'396.--

4. Berechnung des Steuerwertes

Anteil Ertragswert am Steuerwert (Gewichtungsfaktor) 0.22 SP Seite 4, SHB Seiten 71 + 72

$$\text{Steuerwert} = \frac{(\text{Ertragswert} \times \text{Gewichtungsfaktor}) + \text{Realwert}}{1 + \text{Gewichtungsfaktor}} \text{ SP Seite 4, SHB Seite 71}$$

$$\text{Steuerwert} = \frac{(273'754.-- \times 0.22) + 870'396.--}{1.22} \text{ Fr. } 762'805.--$$

HELLGASSE 3, 6460 ALTDORF
 TELEFON 041 - 875 21 18
 TELEFAX 041 - 875 28 75

GRUNDSTÜCKSCHÄTZUNGEN

 Herr
 Muster Benjamin
 Mustergasse 10
 6472 Erstfeld

 PID-Nr.: 123456
 Reg-Nr.: 111.11.111.111
 U. Zeichen: Carlo Bay
 Direktwahl: 041- 875 28 78
 Datum: 03.04.2007

Schätzungsverfügung

Gestützt auf Artikel 56 Steuergesetz wurden für das Grundstück

Gemeinde:	Erstfeld	HB-Nr.:	1234L
Grundstück/Gebäude:	EFH mit Kleinwohnung	Parzelle:	1234
Adresse:	Mustergasse 10	Grundbuch-Eintrag:	
Bezeichnung:		Antrittstag:	
Fläche:	690 m2	Wertbasis:	01.04.2006

folgende Werte festgelegt:

Eigenmietwert 1 pro Jahr:	Anteil	1/1	Fr.	12'230.--
Eigenmietwert 2 pro Jahr:	Anteil	1/1	Fr.	4'460.--
Steuerwert:	Anteil	1/1	Fr.	762'805--

Diese Schätzung gilt ab 01.01.2009

 Bemerkungen:
 Allgemeine Neuschätzung

Schätzungsdetail:

Nettowohnfläche m ²	112.8
Eigenmietwert 1 Einfamilienhaus (ohne Kleinwohnung)	12'230
Eigenmietwert 2 Kleinwohnung (wenn nicht vermietet)	4'460
Ertragswert	273'754
Kubatur m ³	1'120
Realwert	870'396
 Steuerwert	 762'805

Ist die Wohnung vermietet, muss der tatsächlich erzielte Mietzins versteuert werden.

Weitere Angaben zur Berechnung können bei der Abt. Grundstückschätzungen einverlangt werden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit der Zustellung bei der Kantonalen Schätzungs-kommission, Hellgasse 3, 6460 Altdorf, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache ist zu begründen und hat einen Antrag zu enthalten.