



Herr
Hans Muster
Bahnhofstrasse 12
6403 Küsnacht am Rigi

PID-Nr.

Unser Zeichen Kündig Edi
Direktwahl 041 819 24 61
Datum 05.04.2007

Schätzungsverfügung nichtlandwirtschaftlicher Grundstücke

Generelle Neuschätzung gemäss § 6 SchätzV.

Die nachstehend verfükten Werte sind gültig ab 01.01.2007

Gemeinde/Ort:	Küsnacht am Rigi / Küsnacht	GB-Nr.:	09000
Objektart:	Einfamilienhaus	GB-Eintrag:	01.01.2005
Adresse:	Bahnhofstrasse 12	Antrittstag:	01.01.2005
Örtliche Bezeichnung:		Wertbasis:	31.12.2004
Eigentumsart:	Alleineigentum	Baujahr:	1983

Die kantonale Steuerverwaltung verfügt, gestützt auf § 155 StG, folgende steueramtliche Werte:

Eigenmietwert pro Jahr	Anteil	1/1	Fr.	24'118.--
Vermögenssteuerwert	Anteil	1/1	Fr.	755'801.--

Bemerkungen:

Diese Verfügung ersetzt jene vom 28.01.2005

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Zustellung bei der Kantonalen Steuerkommission, Postfach 1232, Bahnhofstrasse 15, 6431 Schwyz, schriftlich Einsprache erhoben werden; die Anträge einschliesslich Anfechtungsobjekt sowie die dazugehörige Begründung (Sachverhalt und Beweismittel) sollen in der Einsprache angegeben und allfällige Beweisurkunden beigelegt werden.

Rechtskräftige Schätzungsverfügungen sind im Steuerveranlagungsverfahren nicht mehr anfechtbar.

Für die Steuererklärung aufbewahren!

Schätzungsbericht siehe Rückseite

Gebäudeeinteilung / Raumprogramm

Geschoss	Raumprogramm	Bemerkungen	Eff.Fläche	m ² NWF	RE
.UG	Korridor	Eingang/Pla.			0.0
.UG	Garage	TA/Zem.			0.0
.UG	Abstellraum	Zem.			0.0
.UG	Schutzraum	Keller/Zem.			0.0
.UG	Waschraum	WM/EF/LA/SP/Zem.			0.0
. .	Treppe	UG-EG/Pla.			0.0
.EG	Korridor	Pla.	8.0	8.0	0.0
.EG	Küche	BO/4K/KS/GWA/Steinab./Pla.	10.2	10.2	1.2
.EG	Terrasse	Pla.	32.0	8.0	0.4
.EG	Wohnraum	Pla.	41.5	41.5	1.7
.EG	WC	WC/LA/Pla.	3.8	3.8	0.4
. .	Treppe	EG-OG/Ho1.			0.0
.OG	Korridor	Pla.	4.4	4.4	0.0
.OG	Zimmer	Par.	16.6	16.6	1.0
.OG	Balkon	Ho1.	14.0	3.5	0.2
.OG	Zimmer	Par.	18.6	18.6	1.1
.OG	Zimmer	Par.	14.4	14.4	0.9
.OG	Bad	BW/WC/LA/Pla.	8.2	8.2	1.0
. .	Treppe	OG-DG/Ho1.			0.0
.DG	Hobbyraum	abgeschr./Tex.	48.0	38.8	1.7
5 1/2 - Zi-Einfamilienhaus Nettowohnfläche (NWF) und Raumeinheiten (RE)				176.0	9.6

Berechnung Korrekturfaktor RE	5 1/2 - Zi-Einfamilienhaus	Note	x Faktor = Punkte
Örtliche Lage, Distanzen	9: Zentrumslage, Distanz bis 6 min.	9 x 1	9
Zugangsverhältnisse, Umgeb.	7: günstig	7 x 1	7
Besonnung, Aussicht	6: teilw. eingeschränkte Bes., beschränkte Aus.	6 x 1	6
Immissionen	8: wenig	8 x 2	16
Total Wohnlage			38
Total Wohnlage in %			8
Bauweise	angebautes EFH; Umschwung normal		25
Wirtschaftliches Alter	leicht abgenützt		-10
Ausbau	gut		7
Anordnung	gut		3
Heizungsart	Zentral- und Fernheizung aut. Öl, Gas, WP, elektr.		-1
Total Korrekturfaktor in %			32

Berechnung Mietwert RE			
Mietpreisniveau Küssnacht			2'720
Korrekturfaktor in %		32	870
Norm-Jahresmietwert pro RE			3'590
5 1/2 - Zi-Einfamilienhaus	RE	9.6	3'590
Doppelgarage	Monate	12.0	220
Total Mietwert pro Jahr			37'104

Berechnung des Eigenmietwertes
Eigenmietwert 65% 24'118

Total Mietwert pro Jahr 37'104

Berechnung des Ertragswertes
Ertragswert = Mietwert : Kapitalisierungssatz 5.40 x 100 = 687'111

Berechnung des Realwertes mit absolutem Landwert									
BKP-Nr	Vers.Nr.	Beschrieb	m ³	à Fr.	BK-Index	% vom NW	Neuwert	-%	Zeitwert
2		Einfamilienhaus	1'060	540	907.2	90	572'400	8	526'608
4		Umgebung			907.2	3	20'000	6	18'800
5		Baunebenkosten			907.2	7	45'000	4	43'200
Total Gebäude inkl. Zusatzkosten							637'400		588'608

Landwert m² 313 600 187'800

Realwert 776'408

Berechnung des steueramtlichen Verkehrswertes
Verkehrswert = (Ertragswert x 0.3 + Realwert x 1.0) : 1.3 = 755'801

Vermögenssteuerwert 755'801