


**Hans Muster**  
**Zürcherstrasse 111**  
**9000 St.Gallen**

Datum: 28. Juli 2006

**Eröffnung der Steuerwerte gemäss Schätzung      Grundstück-Nr.      102**

Aufgrund der Schätzung durch den Fachdienst für Grundstückschätzung werden die Steuerwerte für das nachbezeichnete Grundstück wie folgt festgelegt (Berechnungsgrundlagen siehe Beilage):

**Eigentümer**

Hans Muster, Zürcherstrasse 111, 9000 St.Gallen

1 / 1 AE

**Schätzung**

 Schätzungsdatum **1. Juli 2006**

 Schätzungsgrund **Neubeurteilung**
**Objekt**

 Grundbuchkreis **Bruggen**  
 Ortsteil **Lerchenfeld**  
 Örtl. Bezeichnung **Zürcherstrasse 111,**  
**9000 St. Gallen**  
 Grundstück-Nr. **102**

 Anzahl Gebäude **1**  
 Vers.-Nr. **9000**  
 Zweckbestimmung **Einfamilienhaus**  
 Gesamtfläche in m2 **450.00**

<b>Steuerwerte:</b>	<b>Mietwert</b>	<b>Verkehrswert</b>
	<b>Fr. 30'075</b>	<b>Fr. 626'000</b>

Die rechtskräftigen Steuerwerte sind für die Veranlagung der laufenden Steuerperiode verbindlich, soweit sie überhaupt veranlagt werden. Der Mietwert ist in der Regel nur bei Eigengebrauch massgebend (abzüglich Reduktion).

 Freundliche Grüsse  
 Für das Kantonale Steueramt

Gemeindesteueramt St. Gallen

**Rechtsmittel**

Gegen die verfügten Steuerwerte kann der/die steuerpflichtige Grundeigentümer/in innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim oben aufgeführten Steueramt schriftlich Einsprache erheben.

**Berechnungsgrundlagen Steuerwerte**

Gemeinde: Bruggen  
 Grundbuchamt/-kreis: Bruggen  
 Grundstück-Nr.: 102

Fachschätzer:  
 Grundbuchamt:  
 Schätzung vom:

Schneider Jürg  
 Hungerbühler Viktor  
 1. Juli 2006

**I. MIETWERT**

Vers.-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Angabe Mietzins	S C H Ä T Z U N G		
					Ansatz	Monat	Jahr
9000	UG-DG	Einfamilienhaus	165.0		175	2'406	28'875
9000	UG	Garage				100	1'200
<b>Total Mietwert</b>							<b>30'075</b>

**II. VERKEHRSWERT****1 Realwert**

Beim Realwert handelt es sich um die Anlage- bzw. Reproduktionskosten. Der Realwert enthält die Gebäude- und Umgebungskosten (Zeitwert), die Baunebenkosten, insbesondere die Anschlussgebühren, sowie den Landwert.

**Total Realwert**

742'000

**2 Ertragswert**

Beim Ertragswert handelt es sich um den kapitalisierten Mietwert. Der Kapitalisierungssatz enthält einen langfristigen mittleren Zinssatz von derzeit 5.00 % und einen angemessenen Zuschlag für die Bewirtschaftungskosten.

**Total Ertragswert**

481'000

**3 Berechnung Verkehrswert**

Verkehrswert und weitere Wertanteile:

Ertragswertgewichtung

m = 0.80

626'000

((m x Ertragswert) + Realwert) : (m + 1)

	m <sup>2</sup>	à Fr	Fr
Gewässer	50.0		

**Total Verkehrswert (gerundet)**

626'000

Der Verkehrswert entspricht einem mittleren Marktwert.

Er wird in der Regel unter Zuhilfenahme von Real- und Ertragswert ermittelt.

**AUSKÜNFTE ZUR SCHÄTZUNG**

Auskünfte zu dieser Schätzung erteilen Ihnen bei Bedarf:

Fachschätzer, Schneider Jürg / Telefon 071 226 70 30

Grundbuchamt, Hungerbühler Viktor / Telefon 071 224 58 44