



Gemeindetagung – 15. September 2023



Gion-Reto Hassler, Amtsleiter

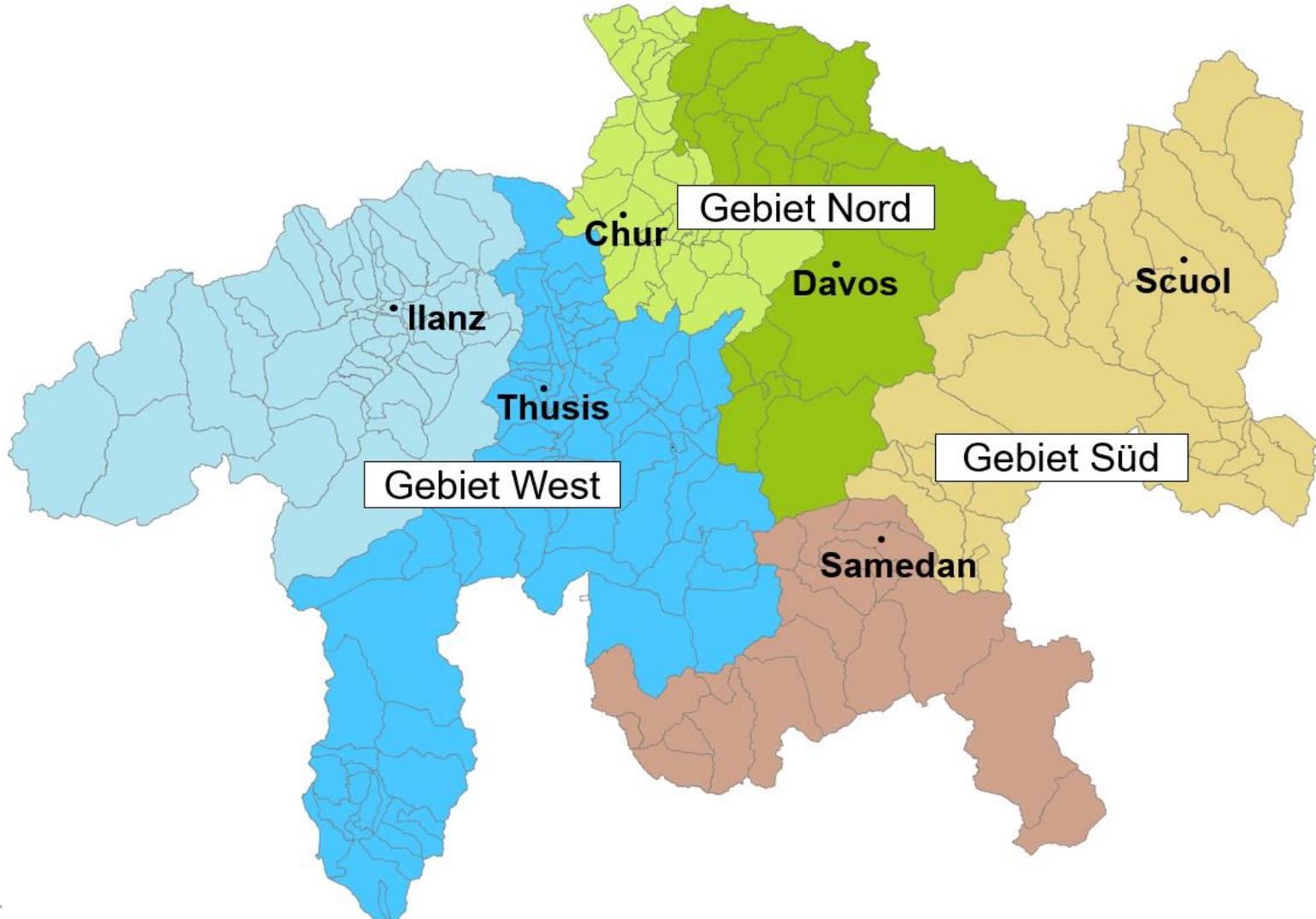


Agenda

- Kurzvorstellung AIB
 - 5. Revision
 - Ausgewählte Themen für Gemeinden
 - Mehrwertabgabe
 - Tourismusabgaben
 - Bewertungspflicht
 - Digitalisierung
-



Das Amt für Immobilienbewertung (1)





Das Amt für Immobilienbewertung (2)

- Bewertungsarten
Revision im 10-Jahresrhythmus,
zusätzlich Anträge und Gutachten
- Ermittelte Werte
Neuwert, Zeitwert
Mietwert, Ertragswert, Verkehrswert,
landw. Belastungsgrenze
- Grundsatz
Werte haben sich am Markt zu
orientieren
- Bew. Gebäude/Grundstücke p.a. 18'453 / 38'036 (Jahr 2022)
- Neuwertvolumen p.a. 20.54 Mia. (Jahr 2022)



5. Revision (2)

Aktuelle Revisionen / anstehende Revisionen

Nächste Revision

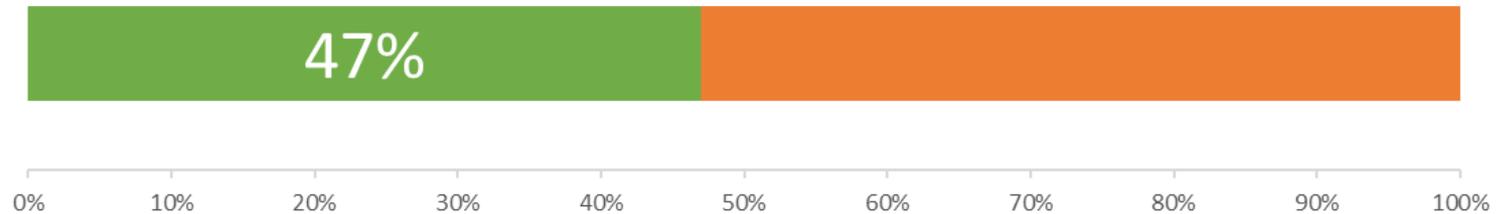
- Chur: Arosa, Chur, Trimmis / Zizers, Landquart, Felsberg, Untervaz
- Davos: Davos, Fideris, Schmitten, Furna, Seewis i.P., / Klosters, Conters i.P.
- Thusis: Surses, Mesocco, Domat/Ems / Castaneda, Bonaduz, Domleschg, Buseno, Lantsch/Lenz, Calanca
- Ilanz: Falera, Flims / Ilanz/Glion, Obersaxen/Mundaun, Breil/Brigels
- Samedan: Pontresina, Bever, St. Moritz / Sils/Segl i.E., Bregaglia
- Scuol: Scuol, Val Müstair / Zernez, Samnaun, Valsot



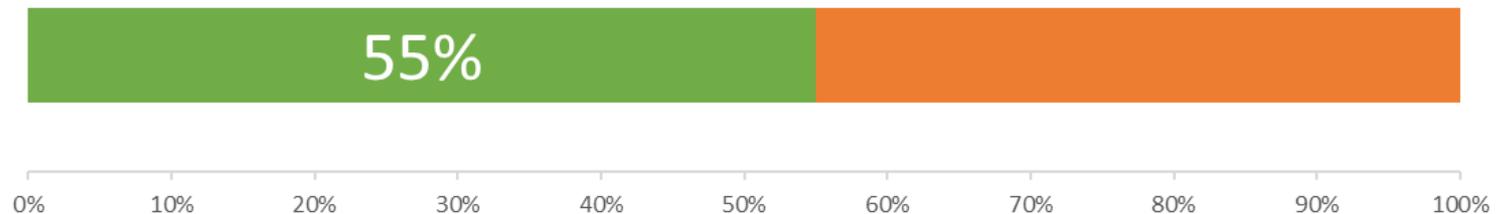
5. Revision (3)

Fortschritt 5. Revision (Stand 31.08.2023)

Anzahl Gebäude



Verfügter Neuwert



Wir sind auf gutem Weg, die 5. Revision bis 2028 abschliessen zu können



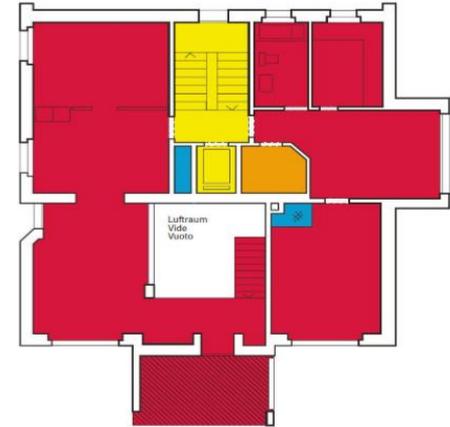
Ausgewählte Themen: Mehrwertabgabe

- Vor- und Nachteile aufgrund von Planungen nach dem RPG sind auszugleichen (Art. 5 RPG)
- Bemessung Mehrwert wird vom AIB im Rahmen eines Bewertungsgutachtens festgelegt (Art. 19k KRG).
- Mehrwertbestimmung v.a. bei Aufzonungen herausfordernd
- Zusammenarbeit ARE/Raumplaner/Gemeinden funktioniert grundsätzlich gut
- Bei Direktbeauftragung Gemeinde an AIB, Gesuchsformular und Tabelle ausfüllen (siehe auch Ablaufschema ARE)



Ausgewählte Themen: Tourismusabgabe

- Über Nutzfläche AIB
- Über Zimmeranzahl AIB
- Vermehrt Einsprachen beim AIB im Rahmen von Bewertungen
- Überprüfungen im Rahmen der Einführung von
Zweitwohnungsabgaben: Koordination Gemeinde/AIB wichtig
(Anfragen bei Gemeinden sammeln)





Ausgewählte Themen: Bewertungspflicht

- Einige Gemeinden verlangen bei (allen) Baubewilligungen, dass die Eigentümer nach Bauvollendung eine neue Bewertung beim AIB beantragen.
- Aus Sicht AIB ist dies nur nötig wenn:
 - Freistehende Neubaute > CHF 20'000
 - An-, Um-, Erneuerungs- oder Erweiterungsbau:
 - Wertvermehrender Betrag > CHF 100'000 + >20% vom Neuwert
 - Wertvermehrender Betrag > CHF 500'000
- Ansonsten besser Direkterhöhung bei GVG vornehmen lassen.

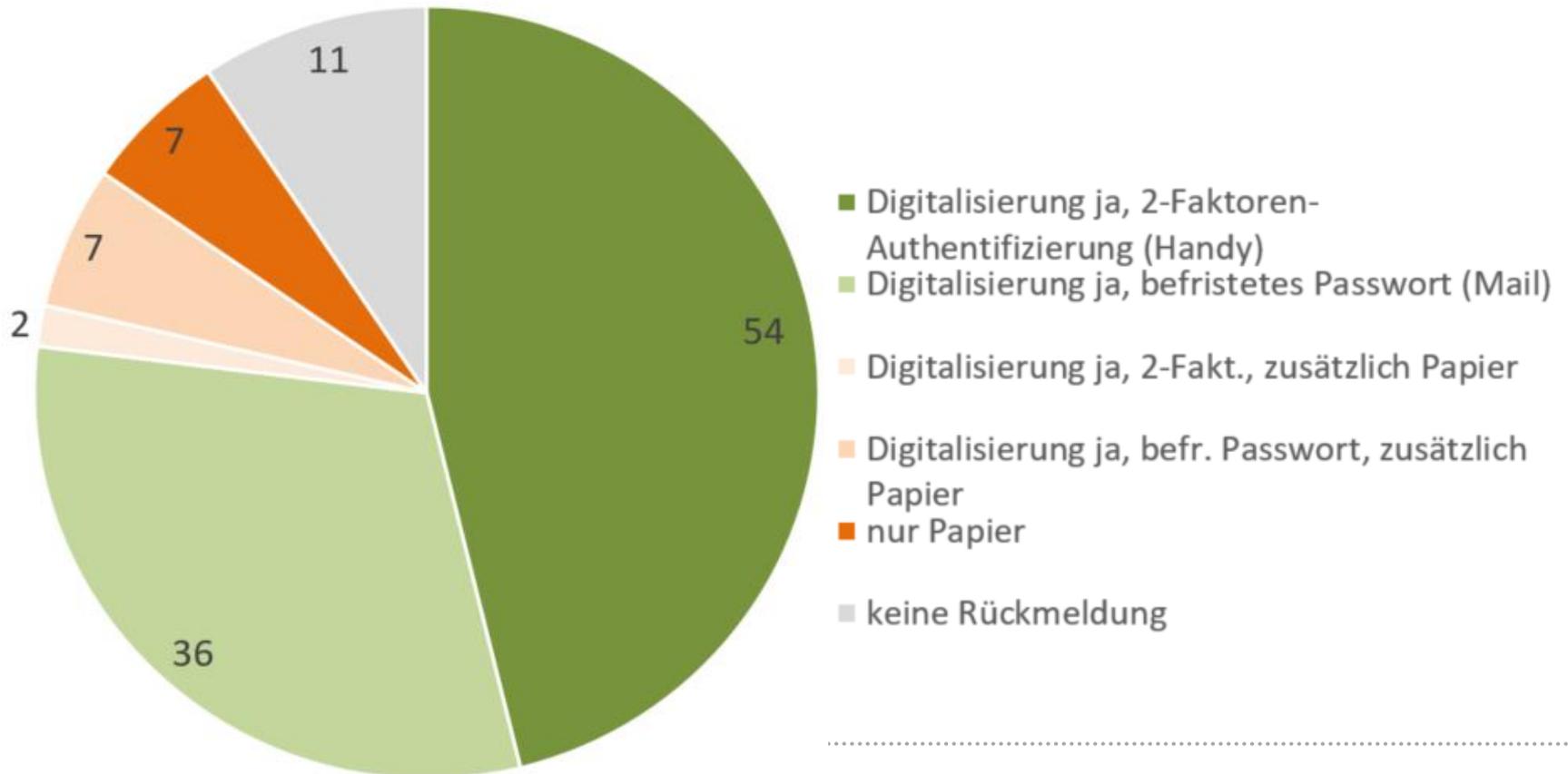


Antragsformular



Ausgewählte Themen: Digitalisierung (1)

Rückmeldungen der Gemeinden und Grundbuchämter zur Umfrage zu Bezug der Bewertungseröffnungen (Februar 2023)





Ausgewählte Themen: Digitalisierung (2)

- Weiterentwicklung Benennung pdf der Verfügung in Umsetzung
- Ablage der Verfügungen als pdf in PCloud bis Ende 2023 geplant
(2-fach Authentifizierung oder zusätzliches zeitlich befristetes separat zugestelltes Passwort)
- Langfristig wird Lösung über eGov-Plattform des Kantons angestrebt

 3506_308_Vaz_Obervaz

 3513_176_Lantsch_Lenz

 3514_259_Schmitten

 3521_112_Bergün Filisur

 3542_102_Albulas Alvra



Amt für Immobilienbewertung

Ihr Bewertungsbüro

- **Amtsleitung** Chur, Hartbertstr. 10, 081 257 38 46, info@aib.gr.ch
 - Bewertungsbüro **Chur**, Hartbertstr. 10, 081 257 38 83, chur@aib.gr.ch
 - Bewertungsbüro **Davos**, Talstr. 2B, 081 257 61 50, davos@aib.gr.ch
 - Bewertungsbüro **Thusis**, Feldstr. 4, 081 257 53 40, thusis@aib.gr.ch
 - Bewertungsbüro **Ilanz**, Piazza Cumin 9, 081 257 62 50, ilanz@aib.gr.ch
 - Bewertungsbüro **Samedan**, A l'En 1a, 081 257 49 00, samedan@aib.gr.ch
 - Bewertungsbüro **Scuol**, Stradun 403A, 081 257 64 30, scuol@aib.gr.ch

 - www.aib.gr.ch
-