



Disposiziun davart in bain immobigliar (betg) agricul – Dumondas frequentas

Pertge survegn jau ina disposiziun da l'Uffizi per la valitaziun d'immobiglias?

Motiv per la valitaziun «revisiun»: L'Uffizi per la valitaziun d'immobiglias valitescha danovamain ils bains immobigliars surbajegiads en Vossa vischnanca. Questas valitaziuns da revisiun vegnan fatgas mintga 10 onns. Ellas servan sco basa per l'Assicuranza d'edifizis dal Grischun, per las autoritads da taglia chantunalas e communalas, per ils uffizis dal register funsil sco er per las vischnancas.

Motiv per la valitaziun «dumonda»: Sin dumonda cun u senza obligaziun da valitaziun vegn fatga ina disposiziun da las valurs, e quai independentamain d'ina revisiun en Vossa vischnanca.

En cas d'ina valitaziun da revisiun na vegnan betg inspectadas tut las immobiglias. Sche Voss object n'è betg vegnì inspectà, sa basa la valitaziun sin ils relevaments da l'ultima inspeziun, quai cun resguardar las infurmaziuns obtegnidas cun il questunari ed ils augments d'assicuranza ch'èn registrads tar l'Assicuranza d'edifizis dal Grischun.

Tge valurs ston vegnir calculadas e disponidas?

Valur da nov: La valor da nov correspunda als custs actuals per construir in edifizis dal medem gener, da la medema grondezza e dal medem standard en il medem lieu.

Valur actuala: La valor actuala correspunda a la valor da nov, main la reducziun da la valor ch'è vegnida chaschunada da la vegliadetgna, da l'isada, da l'influenza da l'aura, dals donns da construcziun, da mancanzas da construcziun u per auters motivs.

Valur da locaziun: Sco valor da locaziun vala il tschains da locaziun senza custs accessorics, ch'ins po obtegnair mintga onn per l'utilisaziun da bains immobigliars e da stabiliments architectonics. La valor da locaziun cumpiglia la summa dals retgavs che pon vegnir obtegnids per locals e stabiliments da l'agen diever u dal diever tras terzas personas. La valor da l'atgna locaziun è la valor da locaziun d'unitads d'utilisaziun (locals) per l'agen diever, pia l'import ch'ins pudess obtegnair en cas d'ina locaziun a terzas personas independentas sut circumstanzas normalas (tschains da locaziun da martgà sin basa da valurs da cumparegliaziun d'objects affittads e verificgads areguard la qualidad).

Valur da rendita: La valor da rendita correspunda a la rendita chapitalisada da las valurs da facultad utilisablas. Ella vegn calculada dals retgavs d'edifizis, da surfatschas surbajegiadas e da terren necessari per il manaschi.

Il pertschient da chapitalisaziun sa cumpona da la tariffa dal tschains da chapital e dals supplements procentuals dals custs da gestiun.

$$\text{Valur da rendita} = \frac{\text{Rendita da locaziun netta}}{\text{Pertschient da chapitalisaziun}}$$

Valur commerciala: La valor commerciala correspunda als pretschs da vendita ch'ins obtegna per medems u per sumegliants bains immobigliars sut circumstanzas normalas. Las valurs commercialas dependan perquai da l'ambient dal martgà actual e pon s'augmentar, er senza ch'i sajan vegnidas fatgas investiziuns.

Tgeninas ulteriuras valurs vegnan er inditgadas e pertge?

Tut tenor il gener da la disposiziun e da l'object cuntegna la disposiziun ulteriuras valurs auxiliaras, che na pon betg vegnir contestadas mintgina per sasezza. Tar la calculaziun da questas valurs auxiliaras poi dar midadas, eventualmain na vegnan ellas betg pli inditgadas en l'avegnir.



Valur materiala /
valur dal terren: La valur materiala incl. la valur dal terren figurescha mo per infurmaziun en la disposiziun. La valur materiala sa cumpona da la valur actuala (valur dal stadi) da tut ils stabiliments sin il bain immobigliar, da las lavurs preparatoricas ch'èn necessarias per construir quels, da las lavurs da conturn e dals custs da construcziun accessorics plus la valur dal terren.

Limita da grevezzas: En cas da bains immobigliars agriculs vegn fixada ina limita da grevezzas tenor ils princips da la Lescha federala davart il dretg funsil puril.

Co vegn eruida la valur fiscala?

La valur fiscala na figurescha betg en la disposiziun. Per eruir la valur fiscala èn decisivas la valur da rendita e la valur commerziala. La valitaziun da las duas valurs sa drizza tenor la lescha da taglia. Da princip vala:

- Chasas d'abitar, chasas da fatschenta ed abitaziuns d'atgna proprietad:

$$\text{valur fiscala} = \frac{(2 \times \text{valur da rendita}) + \text{valur commerziala}}{3}$$

- Immobiglias per gronda part industrialas:

$$\text{valur fiscala} = \frac{\text{valur da rendita} + \text{valur commerziala}}{2}$$

- Ulteriuras infurmaziuns chattais Vus sut www.stv.gr.ch.

Tge è la differenza tranter in bain immobigliar agricul ed in bain immobigliar betg agricul?

En connex cun disposiziuns davart la stimaziun d'in bain immobigliar agricul vegnan eruidas la valur da rendita e la limita da grevezzas sin basa da la Lescha federala davart il dretg funsil puril (Instrucziun per la stimaziun da la valur da rendita agricula 2018).

Avais Vus dumondas en connex cun la disposiziun u n'essas Vus betg d'accord cun quella?

En cas da dumondas da chapientscha u intschertezzas: Nus recumandain d'As annunziar per telefon u per e-mail tar il biro da valitaziun cumpetent. Las datas da contact chattais Vus en il pe-pagina da la disposiziun.

En cas da dumondas en connex cun il dumber da locals inditgà tar proprietad en condomini u parts da cumproprietad: La designaziun da l'abitaziun (per exempel «abitaziun da 3,5 chombras nr. 10 sin il 2. plaun sura») sa basa sin l'extract dal register funsil che vegn surpiglià da l'Uffizi per la valitaziun d'immobiglias (UVI). Il dumber da chombras ch'è fixà tenor disposiziuns dal UVI figurescha en il chapitel «Valur da locaziun e da rendita» e po divergiar da la designaziun numnada qua survar.

En cas da dumondas en connex cun il quint da taxas: La basa giuridica per las taxas chattais Vus en l'art. 37 da l'Ordinaziun davart las valitaziuns uffizialas d'immobiglias.

Sche Vus n'essas betg d'accord cun la disposiziun da valitaziun u cun il quint da taxas: L'indicaziun dals meds legals figurescha en la part sut da l'emprima pagina resp. sin la pagina davos da la disposiziun. La procedura da protesta vegn manada tras l'emprim entaifer l'administraziun tar l'Uffizi per la valitaziun d'immobiglias. In'eventuala decisiun po vegnir contestada tar la Dretgira administrativa dal chantun Grischun.

Nua survegn jau ulteriuras infurmaziuns?

- www.aib.gr.ch
- En il pe-pagina da la disposiziun chattais Vus il numer da telefon e l'adressa dad e-mail dal biro da valitaziun cumpetent.

Basas legalas

- Lescha davart las valitaziuns uffizialas d'immobiglias (LVI; DG 850.100)
- Ordinaziun davart las valitaziuns uffizialas d'immobiglias (OVI; DG 850.110)