



---

## Bauland

StG 56

Bewertung nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative

---

### 1. AUSGANGSLAGE

Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (11. März 2012) ist die Überbaumöglichkeit in der Mehrheit der Bündner Gemeinden eingeschränkt worden. Das Bauverbot für neue, traditionelle Zweitwohnungen beschränkt die Nachfrage nach Bauland und wirkt somit auf die Bodenpreise.

Die hier zu beurteilende Veränderung wirkt sich auf nicht überbautes Bauland aus. Überbaute Parzellen sind von der Zweitwohnungsinitiative nicht betroffen; wollen die Steuerpflichtigen in diesem Bereich eine Wertminderung geltend machen, müssen sie eine Neuschätzung verlangen.

Ebenfalls nicht betroffen sind

- Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von weniger als 20%; in diesen Gemeinden wirkt sich die Zweitwohnungsinitiative nicht aus
- Bauparzellen, für die per Ende 2012 eine Baubewilligung vorlag; in diesen Fällen hat eine Bewertung im Einzelfall zu erfolgen
- Bauparzellen in einer Zone, in der schon bisher keine Zweitwohnungen erstellt werden konnten (Hotel-, Gewerbe-, Erstwohnungs-Zone, etc.)

Um der Entwicklung durch die Zweitwohnungsinitiative Rechnung zu tragen, wird für die Steuerperioden 2012 und 2013 (für die keine Bewertungen vorliegen) auf dem bisherigen Steuerwert von unüberbauten Grundstücken in Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungsanteil von Amtes wegen ein Einschlag vorgenommen. Seit 2014 liegen in sämtlichen Gemeinden Bewertungen des Kantonalen Amtes für Schätzungswesen (ASW) vor. Diese beruhen entweder auf Handänderungen oder auf Schätzungen. Ab der Steuerperiode 2014 werden diese Werte für die Ermittlung des Vermögenssteuerwertes unüberbauter Grundstücke verwendet.

Die vorliegende Praxisfestlegung unterscheidet daher zwischen der Bewertung von nicht überbautem Bauland für die Steuerperioden 2012 und 2013 einerseits (Ziff. 2) und ab der Steuerperiode 2014 andererseits (Ziff. 3).

### 2. PRAXISFESTLEGUNG FÜR DIE STEUERPERIODEN 2012 UND 2013

#### 2.1 Bewertung nicht überbautes Bauland

Abklärungen mit anderen Dienststellen im Kanton haben gezeigt, dass keine Werte ermittelt wurden, die für die Ermittlung des Vermögenssteuerwertes hilfreich wären. Das Amt für Raumentwicklung hat zusammen mit anderen Dienststellen Schätzungen betreffend die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in den Regionen und Gemeinden erarbeitet. In welchem Ausmass diese Zahlen der zukünftigen Realität entsprechen, kann heute

kaum beurteilt werden; dies wird die Zukunft zeigen. Diese Schätzungen dienen in verschiedenen Bereichen als Grundlage für die kantonalen Planungstätigkeiten (Regierungsbeschluss Nr. 583 vom 19. Juni 2012).

Wenn wir davon ausgehen, dass sich die Nachfrage nach Bauland zumindest in den Nicht-Tourismugemeinden im Wesentlichen auf den Erstwohnsitz beschränken wird, dürfte der Preis des Baulandes sehr stark von der Bevölkerungsentwicklung abhängen. Wo die Zahl der ständigen Wohnbevölkerung abnimmt, kann damit gerechnet werden, dass auch die Bodenpreise einbrechen werden. In Randregionen mit starkem Bevölkerungsrückgang wird vorübergehend gar mit einem massiven Wertverlust gerechnet, weil kaum mehr eine Nachfrage nach Bauland bestehen dürfte.

Die angenommenen Minderwerte werden von Amtes wegen korrigiert. Damit kann eine rechtsgleiche Behandlung aller Steuerpflichtigen mit Baulandparzellen erreicht werden.

#### Bewertungen im Detail

- a) Gemeinden mit weniger als 20% Zweitwohnungen: kein Einschlag
- b) Gemeinden mit stabilem oder zunehmendem Bevölkerungsanteil: Einschlag von 25%
- c) Gemeinden mit einem Bevölkerungsrückgang von bis zu 20%: Einschlag von 50%
- d) Gemeinden mit einem Bevölkerungsrückgang von mehr als 20%: das Bauland wird mit Fr. 15.-/m<sup>2</sup> bewertet

## Bewertung Bauland per 31.12.2012: Auflistung nach Gemeinden (Steuerperiode 2012)

Gemeinde	Bewertung
	in Franken oder Einschlag in % vom bisherigen Steuerwert
Almens	keinen
Alvaneu	50%
Alvaschein	Fr. 15
Andeer	25%
Andiast	Fr. 15
Ardez	50%
Arosa	25%
Arvigo	25%
Avers	50%
Bergün/Bravuogn	50%
Bever	25%
Bivio	Fr. 15
Bonaduz	keinen
Braggio	Fr. 15
Bregaglia	50%
Breil/Brigels	25%
Brienz/Brinzauls	50%
Brusio	offen
Buseno	Fr. 15
Calfreisen	keinen
Cama	keinen
Castaneda	50%
Castiel	25%
Casti-Wergenstein	25%
Castrisch	50%
Cauco	Fr. 15
Cazis	25%
Celerina/Schlarigna	25%
Chur	keinen
Churwalden	50%
Conters /Prättigau	25%
Cumbel	50%
Cunter	25%
Davos	25%
Degen	Fr. 15
Disentis/Mustér	50%
Domat/Ems	keinen
Donat	50%
Duvin	50%
Falera	25%
Felsberg	keinen
Ferrera	Fr. 15
Fideris	25%
Filisur	50%
Fläsch	keinen
Flerden	25%

Gemeinde	Bewertung
	in Franken oder Einschlag in % vom bisherigen Steuerwert
Flims	25%
Ftan	25%
Furna	50%
Fürstenu	keinen
Grono	keinen
Grüsch	25%
Guarda	25%
Haldenstein	keinen
Hinterrhein	Fr. 15
Illanz	keinen
Jenaz	keinen
Jenins	keinen
Klosters-Serneus	25%
Küblis	50%
La Punt-Chamues-ch	25%
Laax	25%
Ladir	50%
Landquart	keinen
Langwies	50%
Lantsch/Lenz	25%
Lavin	25%
Leggia	25%
Lohn	Fr. 15
Lostallo	keinen
Lüen	50%
Lumbrein	Fr. 15
Luven	25%
Luzein	25%
Madulain	25%
Maienfeld	keinen
Maladers	keinen
Malans	keinen
Marmorera	Fr. 15
Masein	keinen
Mathon	Fr. 15
Medel (Lucmagn)	Fr. 15
Mesocco	25%
Molinis	50%
Mon	25%
Morissen	25%
Mulegns	Fr. 15
Mundaun	50%
Mutten	Fr. 15
Nufenen	25%
Obersaxen	25%
Paspels	keinen

Gemeinde	Bewertung
	in Franken oder Einschlag in % vom bisherigen Steuerwert
Peist	50%
Pigniu	Fr. 15
Pitasch	Fr. 15
Pontresina	25%
Poschiavo	25%
Pratval	keinen
Ramosch	25%
Rhâzüns	keinen
Riein	Fr. 15
Riom-Parsonz	Fr. 15
Rodels	keinen
Rongellen	keinen
Rossa	Fr. 15
Rothenbrunnen	keinen
Roveredo	25%
Rueun	50%
Ruschein	50%
Saas	25%
Safien	Fr. 15
Sagogn	25%
Salouf	25%
Samedan	25%
Samnaun	25%
San Vittore	25%
Santa Maria i.C.	50%
Savognin	25%
S-chanf	25%
Scharans	keinen
Schiers	keinen
Schluein	25%
Schmitten	50%
Schnaus	25%
Scuol	25%
Seewis im Prättigau	25%
Selma	Fr. 15
Sent	25%
Sevgein	50%
Siat	Fr. 15
Sils im Domleschg	keinen
Sils im Engadin / Segl	25%
Silvaplana	25%
Soazza	keinen

Gemeinde	Bewertung
	in Franken oder Einschlag in % vom bisherigen Steuerwert
Splügen	Fr. 15
St.Antönien	25%
St.Martin	25%
St.Moritz	25%
St.Peter-Pagig	50%
Stierva	25%
Sufers	25%
Sumvitg	Fr. 15
Sur	25%
Suraua	Fr. 15
Surava	Fr. 15
Susch	25%
Tamins	25%
Tarasp	25%
Tenna	25%
Thusis	keinen
Tiefencastel	25%
Tinizong-Rona	Fr. 15
Tomils	25%
Trimmis	keinen
Trin	25%
Trun	50%
Tschappina	Fr. 15
Tschiertschen-Praden	Fr. 15
Tschlin	25%
Tujetsch	25%
Untervaz	keinen
Urmein	50%
Val Müstair	Fr. 15
Valendas	50%
Vals	25%
Vaz/Observaz	25%
Vella	50%
Verdabbio	50%
Versam	Fr. 15
Vignogn	Fr. 15
Vrin	Fr. 15
Waltensburg/Vuorz	Fr. 15
Zernez	25%
Zillis-Reischen	25%
Zizers	keinen
Zuoz	25%

## 2.2 Bewertung Bauland per 31.12.2013 (Steuerperiode 2013)

Gemeinde	Bewertung
	in Franken oder Einschlag in % vom bisherigen Steuerwert
Almens	keinen
Alvaneu	50%
Alvaschein	Fr. 15
Andeer	25%
Andiast	Fr. 15
Ardez	50%
Arosa	25%
Arvigo	25%
Avers	50%
Bergün/Bravuogn	50%
Bever	25%
Bivio	Fr. 15
Bonaduz	keinen
Braggio	Fr. 15
Bregaglia	50%
Breil/Brigels	25%
Brienz/Brinzauls	50%
Brusio	offen
Buseno	Fr. 15
Cama	keinen
Castaneda	50%
Casti-Wergenstein	25%
Castrisch	50%
Cauco	Fr. 15
Cazis	25%
Celerina/Schlarigna	25%
Chur	keinen
Churwalden	50%
Conters /Prättigau	25%
Cunter	25%
Davos	25%
Disentis/Mustér	50%
Domat/Ems	keinen
Donat	50%
Duvin	50%
Falera	25%
Felsberg	keinen
Ferrera	Fr. 15
Fideris	25%
Filisur	50%
Fläsch	keinen
Flerden	25%
Flims	25%
Ftan	25%

Gemeinde	Bewertung
	in Franken oder Einschlag in % vom bisherigen Steuerwert
Furna	50%
Fürstenu	keinen
Grono	keinen
Grüsch	25%
Guarda	25%
Haldenstein	keinen
Hinterrhein	Fr. 15
Ilanz	keinen
Jenaz	keinen
Jenins	keinen
Klosters-Serneus	25%
Küblis	50%
La Punt-Chamues-ch	25%
Laax	25%
Ladir	50%
Landquart	keinen
Lantsch/Lenz	25%
Lavin	25%
Leggia	25%
Lohn	Fr. 15
Lostallo	keinen
Lumnezia	50%
Luven	25%
Luzein	25%
Madulain	25%
Maienfeld	keinen
Maladers	keinen
Malans	keinen
Marmorera	Fr. 15
Masein	keinen
Mathon	Fr. 15
Medel (Lucmagn)	Fr. 15
Mesocco	25%
Mon	25%
Mulegns	Fr. 15
Mundaun	50%
Mutten	Fr. 15
Nufenen	25%
Obersaxen	25%
Paspels	keinen
Pigniu	Fr. 15
Pitasch	Fr. 15
Pontresina	25%
Poschiavo	25%

Gemeinde	Bewertung
	in Franken oder Einschlag in % vom bisherigen Steuerwert
Pratval	keinen
Rhâzüns	keinen
Riein	Fr. 15
Riom-Parsonz	Fr. 15
Rodels	keinen
Rongellen	keinen
Rossa	Fr. 15
Rothenbrunnen	keinen
Roveredo	25%
Rueun	50%
Ruschein	50%
Saas	25%
Safiental	50%
Sagoggn	25%
Salouf	25%
Samedan	25%
Samnaun	25%
San Vittore	25%
Santa Maria i.C.	50%
Savognin	25%
S-chanf	25%
Scharans	keinen
Schiers	keinen
Schluein	25%
Schmitten	50%
Schnaus	25%
Scuol	25%
Seewis im Prättigau	25%
Selma	Fr. 15
Sent	25%
Sevgein	50%
Siat	Fr. 15
Sils im Domleschg	keinen
Sils im Engadin / Segl	25%
Silvaplana	25%

Gemeinde	Bewertung
	in Franken oder Einschlag in % vom bisherigen Steuerwert
Soazza	keinen
Splügen	Fr. 15
St.Antönien	25%
St.Martin	25%
St.Moritz	25%
Stierva	25%
Sufers	25%
Sumvitg	Fr. 15
Sur	25%
Surava	Fr. 15
Susch	25%
Tamins	25%
Tarasp	25%
Thusis	keinen
Tiefencastel	25%
Tinizong-Rona	Fr. 15
Tomils	25%
Trimmis	keinen
Trin	25%
Trun	50%
Tschappina	Fr. 15
Tschiertschen-Praden	Fr. 15
Tujetsch	25%
Untervaz	keinen
Urmein	50%
Val Müstair	Fr. 15
Vals	25%
Valsot	25%
Vaz/Obervaz	25%
Verdabbio	50%
Waltensburg/Vuorz	Fr. 15
Zernez	25%
Zillis-Reischen	25%
Zizers	keinen
Zuoz	25%

### 3. BEWERTUNG AB STEUERPERIODE 2014

Ab Steuerperiode 2014 liegen in sämtlichen Gemeinden Bewertungen des ASW vor. Die Steuerverwaltung stützt sich daher ab der Steuerperiode 2014 für die Ermittlung des Vermögenssteuerwerts unüberbauter Grundstücke auf diese Werte ab; die unter Ziff. 2 aufgeführten Einschläge erübrigen sich damit.

Die Steuerverwaltung empfiehlt, die Steuerwerte der letzten Veranlagungsverfügung einzusetzen. Eine allfällige Anpassung aufgrund der Bewertung durch das ASW wird von Amtes wegen vorgenommen. Ab Februar 2015 können die Werte auch beim jeweiligen Gemeindesteuernamt angefragt werden.