



Sehr geehrte Damen und Herren

Diese kurze Wegleitung soll Ihnen helfen, die Steuererklärungsformulare richtig auszufüllen. Sollten dennoch Unklarheiten auftreten, wenden Sie sich bitte an Ihr Gemeindesteueramt. Dort hilft man Ihnen gerne weiter. Wenn Sie über einen Internetanschluss verfügen, können wir Ihnen als weitere Informationsquelle unsere Homepage www.stv.gr.ch und für Fragen per E-Mail den Kontakt steuererklaerung@stv.gr.ch anbieten.

Für die Anfrage von Steuer- und Eigenmietwerten von Liegenschaften wenden Sie sich bitte an das Steueramt der Liegenschaftsgemeinde.

Die Einkünfte eines Kalenderjahres bilden die Grundlage für die Besteuerung im gleichen Jahr. Die provisorischen Steuerrechnungen werden auf Grund der Vorjahresfaktoren erstellt. Nach Eingang und Prüfung Ihrer Steuererklärung erhalten Sie die Veranlagungsverfügung und die definitive Steuerrechnung für das betreffende Jahr.

Steuerpflicht, Personalien, Familienverhältnisse

Natürliche Personen ohne Wohnsitz oder Aufenthalt im Kanton Graubünden, welche Inhaber, Teilhaber oder Nutzniesser von geschäftlichen Betrieben im Kanton sind, hier Betriebsstätten unterhalten, Eigentum, Nutzniessung oder ähnliche Rechte an Grundstücken im Kanton haben, sind hier für das betreffende Einkommen und Vermögen steuerpflichtig. Sie entrichten ihre Steuern für die auf den Kanton Graubünden entfallenden Anteile zum Steuersatz für ihr gesamtes Einkommen und Vermögen, mindestens jedoch zum Steuersatz, der sich für im Kanton Graubünden steuerbaren Anteile ergibt, soweit dies die Bundesgesetzgebung zulässt.

Für die Personalien und Familienverhältnisse ist der Stand am 31. Dezember des Steuerjahres bzw. am Ende der Steuerpflicht massgebend.

Termine / Fristen

Einreichetermin für die Steuererklärung ist der 30. September des auf das Steuerjahr folgenden Kalenderjahres. Fristerstreckungsgesuche müssen vor Ablauf der Frist schriftlich beim zuständigen Gemeindesteueramt eingereicht werden. Die Gesuche werden nur beantwortet, wenn ihnen nicht oder nur teilweise entsprochen werden kann.

Einzureichende Unterlagen

- Unterzeichnete Steuererklärung Graubünden
- Kopie der Steuererklärung des Wohnsitzkantons (Hauptformular und Liegenschaftsverzeichnis)

Veranlagungsgrundsätze

Steuerbare Einkünfte und Abzüge werden gemäss der Veranlagung bzw. der Deklaration (Kopie der Steuererklärung) im Wohnsitzkanton übernommen und nach dem im Kanton Graubünden geltenden Recht veranlagt. Für genauere Informationen zu den einzelnen Abzügen verweisen wir Sie auf die umfassende Wegleitung zur Steuerklärung für natürliche Personen mit Wohnsitz im Kanton Graubünden und allfällige Praxisfestlegungen auf unserer Homepage (www.stv.gr.ch).

Liegenschaften in Graubünden

Vermögensberechnung

Im Kanton Graubünden wird der Steuerwert einer Liegenschaft wie folgt berechnet:

- für **Wohn-, Geschäftshäuser und Eigentumswohnungen**

$$\text{Steuerwert} = \frac{(2 \times \text{Ertragswert}) + \text{Verkehrswert}}{3}$$



- **Mehrheitlich gewerblich genutzte Liegenschaften:**

$$\text{Steuerwert} = \frac{\text{Ertragswert} + \text{Verkehrswert}}{2}$$

Der berechnete Steuerwert ist jeweils auf Fr. 1'000.– abzurunden.

Unüberbaute Grundstücke ausserhalb der Landwirtschaftszone werden grundsätzlich zu 2/3 des Verkehrswertes besteuert.

Mietertrag / Eigenmietwert

- Wird die Liegenschaft in Graubünden teilweise vermietet, ist das Formular für die Vermietung von Ferienwohnungen (Formular 7.1) nach den Anweisungen auf dem Formular auszufüllen.
- Wird die Liegenschaft dauernd vermietet, muss der daraus erzielte Mietertrag deklariert werden.
- Bei Eigennutzung der Wohnung ist der Eigenmietwert gemäss Schätzung massgebend.

Unterhaltskosten

Von den Bruttoerträgen sind die Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie die bezahlten Baurechtszinsen abzugsfähig. Die Kosten können entweder effektiv oder mittels einer Pauschale geltend gemacht werden.

- **Pauschalabzug**

Alter des Gebäudes am 31.12. des Steuerjahres	Pauschalabzug in % des Bruttomietetrages
bis 10 Jahre	10
über 10 Jahre	20

- **Effektive Kosten**

Als Unterhaltskosten gelten grundsätzlich werterhaltende Auslagen für Reparaturen und Renovationen. Dies sind Aufwendungen, deren Ziel nicht die Schaffung neuer, sondern die Erhaltung bzw. der Ersatz bisheriger Werte ist (vgl. Praxisfestlegungen zu Art. 35 StG auf www.stv.gr.ch). Die effektiven Kosten sind aufzulisten und bei Einzelbeträgen von Fr. 1'000.– und mehr sind die Rechnungskopien beizulegen.

Eine vollständig ausgefüllte Steuererklärung mit all den zugehörigen Beilagen trägt wesentlich dazu bei, dass die Veranlagung ohne zeitraubende Rückfragen und Auflagen vorgenommen werden kann.

Wir danken für Ihre Mithilfe.

Kantonale Steuerverwaltung Graubünden