



Gebäude von historischer und denkmalpflegerischer
Bedeutung: Besteuerung zum Ertragswert

StG 56 IV

1. GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich gilt bei der Vermögenssteuer der Verkehrswert unter angemessener Berücksichtigung des Ertrages und der Ertragsfähigkeit als Steuerwert der Grundstücke (Art. 56 Abs. 1 StG). Wohn- und Geschäftshäuser werden zum Mittel des Verkehrswertes und des zweifachen Ertragswertes der letzten drei Jahre bewertet (Art. 56 Abs. 2 StG). Gebäude von historischer und denkmalpflegerischer Bedeutung, deren Erhaltung von den Eigentümern gewisse Opfer verlangt, werden dagegen gemäss Art. 56 Abs. 4 StG hauptsächlich zum Ertragswert besteuert.

Unter Art. 56 Abs. 4 StG können somit nur Gebäude subsumiert werden, die kumulativ die beiden Kriterien der „**historischen und denkmalpflegerischen Bedeutung**“ und der „**gewissen Opfer**“ erfüllen. Diese Begriffe erweisen sich als auslegungsbedürftig.

2. HISTORISCHE UND DENKMALPFLEGERISCHE BEDEUTUNG

Nach Art. 24 lit. a des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG¹) sind wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, deren Ausstattung und Umgebung, die als wichtige Zeugen der Geschichte und der Baukultur erhaltungswürdig sind, oder die eine Landschaft wesentlich mitprägen, Schutzobjekte des Heimatschutzes.

Der Kanton erstellt und führt ein **Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen**, in das Schutzobjekte gemäss Art. 24 lit. a KNHG aufgenommen werden (Art. 25 Abs. 1 und 2 KNHG). Die Regierung kann ausserdem **schutzwürdige Objekte** nach Anhören der Eigentümer sowie der Standortgemeinde **unter kantonalen Denkmalschutz stellen** und die hierzu erforderlichen Anordnungen treffen. Unterschutzstellungen durch den Kanton sind im Grundbuch als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen anzumerken (Art. 26 Abs. 1 und 2 KNHG).

Die Aufnahme eines Schutzobjekts in das Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen **bedeutet nicht gleichzeitig dessen Unterschutzstellung**. Der rechtsverbindliche und definitive Schutz eines inventarisierten Objektes kann einerseits durch die **Instrumente des Raumplanungsrechts** erfolgen, bspw. durch Aufnahme eines Objekts in eine geeignete Schutzzone (vgl. Art. 26 Abs. 3 Satz 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG²]). Andererseits kann eine **denkmalpflegerische Unterschutzstellung** von schutzwürdigen Objekten durch den Kanton erfolgen (Art. 26 Abs. 1 KNHG). Diese Form der eigentümerverbindlichen Unterschutzstellung gelangt **nicht systematisch und flächendeckend** zur Anwendung, sondern dient in erster Linie dem

¹ BR 496.000.

² BR 801.100.

Zweck, schutz- oder erhaltenswürdige Objekte, welche im Rahmen der erwähnten raumplanerischen Verfahren (noch) nicht unter Schutz gestellt wurden, **vor drohenden Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu bewahren**. Ebenfalls Anwendung findet die kantonale Unterschutzstellung im Zusammenhang mit kantonalen **Beitragsleistungen** an die Erhaltung und Restaurierung schutzwürdiger Objekte, üblicherweise mit dem Einverständnis der Eigentümerschaft³. Subventionen, die den Betrag von Fr. 25'000.-- übersteigen, haben eine formelle Unterschutzstellung des jeweiligen Gebäudes durch die Regierung und die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch zur Folge (Art. 28 lit. d der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung [KNHV⁴]). Die kantonale Denkmalpflege kann aber auch ohne Unterschutzstellung mit den Grundeigentümern Vereinbarungen über Erhaltungs- und Pflegemassnahmen zur Verhinderung von Beeinträchtigungen sowie zur Erhaltung, Aufwertung und Pflege von schutzwürdigen Objekten abschliessen (vgl. Art. 7 lit. c KNHG).

In das Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen können gemäss Botschaft Bürger- und Bauernhäusern, Burgen und Schlösser, landwirtschaftliche Ökonomiebauten, Gewerbe- und Industriebauten, Verkehrsanlagen sowie Gärten und Parks aufgenommen werden⁵. Aufgrund dieser Aufzählung wird ersichtlich, dass das Inventar schutzwürdiger Bauten und Anlagen eine grosse Anzahl Objekte umfasst. Gemäss Botschaft können dem Zweck der Bestimmung entsprechend indes **nur wenige Objekte** im Kanton unter Art. 56 Abs. 4 StG subsumiert werden⁶. Würde die Aufnahme eines Gebäudes in das Inventar schutzwürdiger Bauten und Anlagen mit dessen historischer und denkmalpflegerischer Bedeutung gleichgesetzt, hätte dies zur Folge, dass zahlreiche Objekte von der Privilegierung gemäss Art. 56 Abs. 4 StG profitierten. Dies würde Sinn und Zweck von Art. 56 Abs. 4 StG als Ausnahmebestimmung widersprechen. Hinzu kommt, dass zurzeit ohnehin noch kein vollständiges Inventar vorliegt. Die schutzwürdigen Objekte werden zwar laufend erfasst, mit dem Abschluss des Inventars ist allerdings erst in einigen Jahren zu rechnen. Die historische und denkmalpflegerische Bedeutung eines Gebäudes lässt sich somit nicht mit der Auflistung im Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen begründen.

Als von historischer und denkmalpflegerischer Bedeutung angesehen werden können jedoch Gebäude, die **raumplanerisch** (d.h. innerhalb einer Schutzzone liegend) oder **denkmalpflegerisch** (mittels entsprechendem Beschluss der Regierung i.S.v. Art. 26 Abs. 1 KNHG) **unter Schutz gestellt** sind. Mit dem Kriterium der raumplanerischen oder denkmalpflegerischen Unterschutzstellung könnte grundsätzlich eine gewisse Beschränkung der unter Art. 56 Abs. 4 StG fallenden Objekte erzielt werden.

Allerdings ist zu beachten, dass in Bezug auf verschiedene an und für sich unbestrittenmassen schützenswerte Gebäude keine (denkmalpflegerische) Unterschutzstellung

³ Botschaft der Regierung an den Grossen Rat betreffend Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden, Heft Nr. 3/2010-2011, S. 246.

⁴ BR 496.100.

⁵ Vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat betreffend Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden, Heft Nr. 3/2010-2011, S. 244 f.

⁶ Botschaft der Regierung an den Grossen Rat betreffend Teilrevision des kantonalen Steuergesetzes, Heft Nr. 7/1998-99, S. 260.

besteht, weil deren Eigentümer eine solche ablehnen und allfällige Kosten für bauliche Massnahmen selber tragen, d.h. auf Subventionen der Denkmalpflege verzichten. Zu diesen Objekten gehören auch bestimmte Burgen und Schlösser. Dies bedeutet, dass die Beschränkung auf (raumplanerisch oder denkmalpflegerisch) unter Schutz gestellte Objekte zu eng wäre, da dann nicht ausgeschlossen werden könnte, dass Gebäude, auf welche die Regelung von Art. 56 Abs. 4 StG ursprünglich abzielte (insb. Burgen und Schlösser)⁷, von der privilegierten Besteuerung gar nicht profitieren würden.

Folglich ist das Kriterium der historischen und denkmalpflegerischen Bedeutung der Gebäude wie folgt zu konkretisieren:

- Von historischer und denkmalpflegerischer Bedeutung sind sämtliche Gebäude, für die eine formelle **(raumplanerische oder denkmalpflegerische) Unterschutzstellung** besteht. Der entsprechende Nachweis ist durch den Steuerpflichtigen zu erbringen.
- Auch **ohne Vorliegen einer formellen Unterschutzstellung** kann die historische und denkmalpflegerische Bedeutung eines Objekts vom Steuerpflichtigen nachgewiesen werden. Dafür ist bspw. eine **schriftliche Bestätigung der kantonalen Denkmalpflege** notwendig, aus der das Interesse des Kantons an der Erhaltung des fraglichen Gebäudes hervorgeht. Der Nachweis kann auch durch eine **Ver einbarung des betreffenden Steuerpflichtigen mit der kantonalen Denkmalpflege** erbracht werden, welche den Steuerpflichtigen zu Erhaltungs- und Pflegemassnahmen des fraglichen Gebäudes verpflichtet.

3. ERBRINGUNG VON „GEWISSEN OPFERN“ ZUR ERHALTUNG DER GEBÄUDE

Die Erhaltung der Objekte muss von den Eigentümern gewisse Opfer fordern. Gemäss Botschaft können dem Zweck der Bestimmung entsprechend nur wenige Objekte im Kanton unter Art. 56 Abs. 4 StG subsumiert werden. Das Kriterium der „gewissen Opfer“ ist somit in einem **restriktiven Sinn** zu verstehen. Das Vorliegen gewisser Opfer ist nur zu bejahen, wenn **kumulativ** folgende Voraussetzungen erfüllt sind⁸:

- Die **Nutzbarkeit** des Gebäudes muss aufgrund der historischen Bausubstanz **beschränkt** sein.
- Für die Erhaltung der nicht oder nur beschränkt nutzbaren Gebäudeteile fallen **regelmässig erhebliche Kosten** an.

Der Nachweis, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind, obliegt dem Steuerpflichtigen.

⁷ Vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat betreffend Teilrevision des kantonalen Steuergesetzes, Heft Nr. 7/1998-99, S. 259; Grossratsprotokoll März 1999, 4|98/99, S. 552.

⁸ Botschaft der Regierung an den Grossen Rat betreffend Teilrevision des kantonalen Steuergesetzes, Heft Nr. 7/1998-99, S. 260.