



Wegleitung zur Steuererklärung

Kantonssteuer / Direkte Bundessteuer

2025

Natürliche Personen mit Wohnsitz im Ausland

Wo finden Sie was

Allgemeines

Zustellung der Steuererklärung	2
Steuerpflicht, Personalien, Familienverhältnisse.....	3
Termine / Fristen.....	3

Hauptformular

Personalien, Berufs- und Familienverhältnisse	5
Einkünfte in Graubünden	7
Einkünfte ausserhalb Graubündens.....	7
Allgemeine Abzüge	9
Zusätzliche Abzüge.....	13
Sozialabzüge	14
Vermögenswerte in Graubünden	19
Vermögenswerte ausserhalb des Kantons Graubünden.....	19
Schulden.....	19
Steuerfreie Beträge.....	19

Formulare Liegenschaften

Verzeichnis der Liegenschaften	21
Erträge der Privatliegenschaften.....	23
Vermietung von Ferienwohnungen	29

Grüezi, salve und allegra

Sehr geehrte Damen und Herren

Die vorliegende Wegleitung hilft Ihnen, die Steuererklärung richtig auszufüllen.

Für die meisten Fragen und Probleme haben wir Lösungen aufgezeigt. Sollten dennoch Unklarheiten auftreten, wenden Sie sich bitte an Ihr **Gemeindesteueramt oder an die Steuerallianz (www.stv.gr.ch – Über uns – Gemeindesteuerämter)**. Dort hilft man Ihnen gerne weiter. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage www.stv.gr.ch und für Rückfragen steht die Mailadresse kommisariat@stv.gr.ch zur Verfügung.

Um Steuer- und Eigenmietwerte von Liegenschaften anzufragen, wenden Sie sich bitte direkt an das zuständige Steueramt der Liegenschaftengemeinde.

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 Kontrolle Ihrer Steuererklärung erhalten Sie die Veranlagung und die definitive Steuerrechnung für das Jahr 2025.

Freundliche Grüsse

Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

Gemeindesteueramt

Zustellung der Steuererklärung

Das Ausfüllen der Steuererklärung für Graubünden kann entweder elektronisch oder mit Papierformularen erfolgen. Sie können zwischen folgenden **Zustellungsformen für die Steuererklärung** wählen:

Aufforderung zur Einreichung der Steuererklärung: Dabei handelt es sich um ein Schreiben, in welchem die AHV-Nr. und der Einreichetermin für die Steuererklärung mitgeteilt werden. Nach Erhalt der Aufforderung kann die Deklarationssoftware **"SofTax GR" von der Homepage der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden www.stv.gr.ch heruntergeladen**, installiert und die Steuererklärung erstellt werden. Wird die Steuererklärung durch einen Dritten (z.B. Steuervertreter in der Schweiz) ausgefüllt, der dafür eine Deklarationssoftware verwendet, benötigt dieser nicht mehr Informationen als das Aufforderungsschreiben enthält. Diese Zustellungsform trägt ökologischen Anliegen am besten Rechnung, benötigt am wenigsten Zeit und verursacht die geringsten Kosten. Gleichzeitig bietet sie Gewähr dafür, dass die zum Zeitpunkt von Download und Installation **aktuellste verfügbare Version von "SofTax GR"** für die Steuererklärung verwendet wird. Personen, die im Kanton Graubünden neu in die Steuerpflicht eintreten (z.B. durch Erwerb von Grundstücken, Errichtung von Betriebsstätten), wird die Steuererklärung in dieser Form zugestellt, wenn sie nicht ausdrücklich eine andere Zustellform wählen.

Papier: Wird diese Zustellform gewählt, erfolgt die Zustellung der Steuererklärungsformulare und der Wegleitung zur Steuererklärung in Papierform. Sie ist sehr aufwendig in Produktion und Versand und sollte nur gewählt werden, wenn die Steuererklärung nicht mit einer Deklarationssoftware am PC erstellt wird.

Steuerpflicht, Personalien, Familienverhältnisse

Natürliche Personen ohne Wohnsitz oder Aufenthalt im Kanton Graubünden, welche im Kanton Inhaber, Teilhaber oder Nutzniesser von geschäftlichen Betrieben sind, Betriebsstätten unterhalten, an Grundstücken Eigentum, Nutzniessung oder ähnliche Rechte haben, sind hier für das Vermögen und Einkommen daraus steuerpflichtig. Sie entrichten ihre Steuern für die im Kanton Graubünden steuerbaren Werte nach dem Steuersatz, der ihrem gesamten Einkommen und Vermögen entspricht; mindestens jedoch nach dem Steuersatz, der für die im Kanton steuerbaren Faktoren massgebend ist, soweit es die bundesrechtlichen Kollisionsnormen zulassen.

Für die **Personalien und Familienverhältnisse** ist der Stand am **31. Dezember 2025** oder am Ende der Steuerpflicht massgebend. Ehegatten, welche in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe leben sowie Partnerinnen oder Partner eingetragener Partnerschaften, sind gemeinsam steuerpflichtig. Einkommen und Vermögen werden ohne Rücksicht auf den Güterstand zusammengerechnet. Ebenso ist das Vermögen und der Vermögensertrag minderjähriger Kinder vom Inhaber der elterlichen Sorge oder Obhut zu versteuern. Nutzniessungsvermögen wird dem Nutzniesser zugerechnet. Bei Ehepaaren tragen Sie unter "Steuerpflichtige Person 1" den Ehemann und unter "Steuerpflichtige Person 2" die Ehefrau ein. Bei eingetragenen Partnerschaften tragen Sie unter "Steuerpflichtige Person 1" den Partner 1 und unter "Steuerpflichtige Person 2" den Partner 2 gemäss Partnerschaftsurkunde ein.

Beide Ehegatten sowie Partnerinnen oder Partner eingetragener Partnerschaften sind im Verfahren **gleichgestellt** und sollten deshalb auch die Steuererklärung gemeinsam unterzeichnen. Unterschreibt jedoch nur ein Ehegatte / Partner die Steuererklärung, wird angenommen, dass er den anderen im Verfahren im **beidseitigen Einverständnis** vertritt. Handlungen eines Ehegatten / Partners binden somit auch den anderen Ehegatten / Partner.

Termine / Fristen

Einreichetermin für die Steuererklärung 2025 ist der **30. September 2026**.

Vor Ablauf der in der Praxisfestlegung "StG Art. 127 Steuererklärung Fristen" festgesetzten Fristen kann ein Fristerstreckungsgesuch online unter www.eportal.gr.ch oder www.stv.gr.ch eingereicht werden. Wird das Fristverlängerungs-Gesuch nicht elektronisch eingereicht, so ist dieses unter Angabe der AHV-Nr. schriftlich an das jeweils zuständige **Gemeindesteueramt im Kanton Graubünden** zu stellen. Das Gesuch wird nur beantwortet, wenn diesem nicht oder nur teilweise entsprochen wird.

Hauptformular

Die nachstehenden Ausführungen enthalten die Anleitung zum Ausfüllen des **Hauptformulars für ausserhalb des Kantons wohnhafte Personen mit Grundbesitz oder Betriebsstätten im Kanton (Formular 1b)** zur Steuererklärung 2025.

Damit Sie die gewünschten Informationen rascher finden, sind die **Stichworte, Hinweise** und **Tabellen** in der Beschreibung der einzelnen Positionen **blau** hervorgehoben. Die Nummerierung der nachstehenden Abschnitte entspricht der Ziffernnummerierung auf dem Formular.

Hauptformular, Seite 1 (Formular 1b)

Personalien, Berufs- und Familienverhältnisse am 31.12.2025		
	Steuerpflichtige Person 1	Steuerpflichtige Person 2 ^{**}
Geburtsdatum / Zivilstand	26.03.1969/ verheiratet	26.12.1971
AHV-Nummer	756.5355.5611.78	756.5355.5611.61
Konfession	evangelisch	evangelisch
Beruf / Tätigkeit	Finanzberater	Sachbearbeiterin
Arbeitgeber	Bank AG	Handels AG
Beschäftigungsgrad in %	100	20
Selbstständig erwerbend	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>
Inhaber / Teilhaber der Firma		
Telefon		
E-Mail-Adresse	fmuster@muenchen.de	fmuster@muenchen.de

Minderjährige oder in Ausbildung stehende Kinder, deren Unterhalt Sie zur Hauptsache bestreiten							
Name /Vorname	Geburtsdatum	In Ihrem Haushalt?	Stipendien	Nur bei getrennt besteuerten Eltern auszufüllen			
Ausbildungsinstitut / -betrieb, Ort	Ausbildungs-ende	Aufenthalt am auswärtigen Ausbildungs-ort?	Total Einkünfte unterstützter volljähriger Kinder in Ausbildung	Unterhaltsbeiträge vom anderen Elternteil?	Gemeinsames Kind mit Konkubinatspartner?	Gemeinsames Sorgerecht?	Alternierende Obhut?
1 Karl	10.02.05	<input checked="" type="checkbox"/>	2'000	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Technikerschule Stuttgart	07.28	<input checked="" type="checkbox"/>	9'350				
2 Kurt	16.08.08	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kochlehre, Hotel Muster, München	07.28	<input type="checkbox"/>					
3 Katharina	25.09.20	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>					

Unterstützungsbedürftige, von Ihnen unterhaltene Personen (ohne Ehegatten / Partner, Konkubinatspartner und Kinder)				
Name / Vorname	Geburtsdatum	Wohnort und Adresse	Unterstützungsbetrag im Steuerjahr (CHF)	Lebt in Ihrem Haushalt? ja <input type="checkbox"/>

Änderungsantrag für die zukünftige Zustellung der Formulare (bitte nur ein Feld ankreuzen)		
Sprache bzw. Zustellungsform	Deutsch	Italienisch
Aufforderung zur Einreichung der Steuererklärung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Papier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Die Zustellung von Verfügungen wird bis zum Widerruf an folgende Adresse gewünscht:

(ohne Angaben erfolgt die Zustellung an die oben aufgedruckte Adresse)

^{**})Bei Ehegatten die Ehefrau, bei eingetragenen Partnerschaften die auf der Partnerschaftsurkunde als Partner/in 2 aufgeführten Person.

Personalien, Berufs- und Familienverhältnisse

Füllen Sie die erste Seite der Steuererklärung sorgfältig und vollständig aus. Sie ersparen uns damit Abklärungen und helfen mit, dass das Veranlagungsverfahren von Anfang an richtig durchgeführt werden kann.

Für die Personalien, Berufs- und Familienverhältnisse ist der Stand am 31. Dezember 2025 massgebend.

Die Frage nach einer **selbständigen Erwerbstätigkeit** beantworten Sie auch dann mit 'ja', wenn Sie nur im Nebenerwerb selbständig erwerbend sind.

In der Tabelle **Minderjährige oder in Ausbildung stehende Kinder** sind die Kinder aufzuführen, deren Unterhalt Sie zur Hauptsache bestreiten (weitere Ausführungen dazu finden Sie in Ziffer 12.3-5). Für die **volljährigen, in Ausbildung stehenden Kinder** ist zusätzlich deren steuerbares Einkommen zu deklarieren.

Bei getrennt besteuerten Eltern (getrennte, geschiedene oder unverheiratete Eltern inkl. Konkubinatspaare) mit gemeinsamen Kindern werden zusätzliche Angaben benötigt. Bitte beantworten Sie diesfalls auch die Zusatzangaben bezüglich Unterhaltsbeiträge, Sorgerecht und Obhut in den dafür vorgesehenen Checkboxes.

Als **unterstützungsbedürftige** Person gilt jede vom Steuerpflichtigen unterhaltene Person, ausgenommen Ehegatte / Partner, Konkubinatspartner und Kinder.

Änderungsantrag für die zukünftige Zustellung der Formulare

Wichtig:

- Nur ausfüllen, wenn eine Änderung gegenüber der bisherigen Zustellung gewünscht wird.
- Nur ein Feld ankreuzen.
- Gewünschte Zustellungsart gilt bis zum nächsten Änderungsantrag.
- "Aufforderung zur Einreichung der Steuererklärung" als Alternative zu den Papierformularen. Lesen Sie dazu die Ausführungen auf Seite 2.

Bitte beachten Sie, dass bei den mit Deklarationssoftware erstellten Steuererklärungs-Formularen **handschriftliche Vermerke** wegen der elektronischen Verarbeitung (Bar-Code) **nicht berücksichtigt** werden können. Die entsprechenden Angaben gelten als nicht getätigt und die Deklaration ist im rechtlichen Sinne unvollständig. Falls Sie die Steuererklärung mit "SofTax GR" ausfüllen, müssen Sie zusätzliche Angaben im eigens dafür eingerichteten Formular "Bemerkungen" in "SofTax GR" anbringen.

Elektronische Einreichung ohne Unterschrift: Die Quittung, die Sie nach erfolgreicher elektronischer Übermittlung erhalten, muss nicht ausgedruckt, unterzeichnet und per Post an die Steuerverwaltung des Kantons Graubünden gesandt werden. Diese Quittung dient lediglich Ihrer eigenen Dokumentation.

Wenn Ihnen nicht alle Beilagen in elektronischer Form zur Verfügung stehen, können Sie in "SofTax GR" nach erfolgreicher Übermittlung ein **Beilagen-Deckblatt ausdrucken** und dieses zusammen **mit den Beilagen in Papierform zustellen**. Eine Unterzeichnung ist nicht notwendig.

Einreichung Papier-Steuererklärung: Stellen Sie bitte die unterzeichnete Papier-Steuererklärung und die ausgefüllten Hilfsblätter und Belege im beiliegenden Rückantwortcouvert der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Verarbeitungszentrum 1/KO, Steinbruchstrasse 18, 7001 Chur zu.

Hauptformular, Seite 2 (Formular 1b)

Steuerausscheidung

Die Ausscheidung für Graubünden (Einkommen und Vermögen) sowie für die Schweiz (Einkommen) wird im Rahmen der Steuerveranlagung durch die Veranlagungsbehörde von Amtes wegen vorgenommen.

EINKÜNFTE IM IN- UND AUSLAND

der steuerpflichtigen Personen und der minderjährigen Kinder

1. In Graubünden

		Code	Kanton CHF	Bund CHF
1.1	Nettoertrag der Liegenschaften <i>Formular 7</i>	170	16'200	14'256
1.2	Selbständige Erwerbstätigkeit			
	Person 1	110		
	Person 2	111		
1.3	Aus Anteilen an einfachen Gesellschaften			
	Person 1	112		
	Person 2	113		
1.4	Aus Anteilen an Kollektiv- / Kommanditgesellschaften			
	Person 1	114		
	Person 2	115		
1.5	Ertrag aus unverteiltten Erbschaften	180		
1.6	Weitere Einkünfte, nähere Bezeichnung:	164		

2. Total Einkünfte in Graubünden

Summe Ziffern 1.1 bis 1.6

16'200 14'256

3. Ausserhalb Graubünden

3.1	Unselbständige Erwerbstätigkeit			
	Person 1	100	250'000	250'000
	Person 2	101	20'000	20'000
3.2	Selbständige Erwerbstätigkeit			
	Person 1	110		
	Person 2	111		
3.3	Aus Anteilen an einfachen Gesellschaften			
	Person 1	112		
	Person 2	113		
3.4	Aus Anteilen an Kollektiv- / Kommanditgesellschaften			
	Person 1	114		
	Person 2	115		
3.5	AHV- / IV-Renten (zu 100%)			
	Person 1	130		
	Person 2	131		
3.6	Übrige Renten und Pensionen			
	Person 1	134		
	Person 2	135		
3.7	Unterhaltsbeiträge aufgrund Scheidung, Trennung, Auflösung eingetragener Partnerschaft	160		
3.8	Unterhaltsbeiträge für minderjährige Kinder	161		
3.9	Nettoertrag der Liegenschaften <i>Formular 7</i>	170	62'400	62'400
3.10	Ertrag aus Wertschriften und Guthaben	174	850	850
3.11	Ertrag aus unverteiltten Erbschaften	180		
3.12	Weitere Einkünfte, nähere Bezeichnung:	164		

4. Total Einkünfte ausserhalb Graubünden

Summe Ziffern 3.1 bis 3.12

333'250 333'250

5. Total Einkünfte

Ziffer 2 + Ziffer 4

349'450 347'506

Einkünfte

1. Einkünfte in Graubünden

1.1 Nettoertrag der Liegenschaften

In dieser Ziffer sind die auf dem **Formular 7 "Liegenschaften", Seite 2**, berechneten Nettoerträge der Privatliegenschaften einzusetzen. Siehe dazu die zugehörigen Ausführungen auf Seite 21.

1.2 – 1.6 Weitere Einkünfte

Darunter fallen

- Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit (inkl. aus Betriebsstätten und Baugesellschaften);
- Einkommen aus Anteilen an einfachen Gesellschaften;
- Einkommen aus Anteilen an Kollektiv-/ Kommanditgesellschaften;
- Einkommen aus unverteilter Erbschaften mit Liegenschaften in Graubünden;
- **Entschädigungen** aus kostendeckender **Einspeisevergütung** (KEV) bzw. Direktvermarktung des Stroms oder durch Überlassung von Liegenschaftsteilen für den Betrieb einer **Solaranlage**. Bei Anlagen, welche der Eigenbedarfsdeckung dienen, gilt das **Nettoprinzip**: Es wird lediglich der Betrag besteuert, der netto aus der Anlage erwirtschaftet wird, d.h. Gesamtvergütung abzüglich Eigenverbrauch;
- Weitere Einkünfte.

Die entsprechenden Abrechnungen sind der Steuererklärung beizulegen.

3. Einkünfte ausserhalb Graubündens

3.1 - 3.12 Weitere Einkünfte ausserhalb Graubündens

Zur Ermittlung des Gesamteinkommens sind auch sämtliche ausserhalb des Kantons Graubünden erwirtschafteten Einkünfte zu deklarieren. Dies sind:

- Einkommen aus unselbständiger und selbständiger Erwerbstätigkeit;
- Einkommen aus Anteilen an einfachen Gesellschaften;
- Einkommen aus Anteilen an Kollektivgesellschaften;
- Renten und Pensionen;
- Unterhaltsbeiträge aufgrund Scheidung, Trennung oder Auflösung eingetragener Partnerschaft (inkl. Alimente für minderjährige Kinder);
- Nettoertrag der Liegenschaften;
- Ertrag aus Wertschriften und Guthaben;
- Einkommen aus unverteilter Erbschaften;
- Weitere Einkünfte.

Hauptformular, Seite 3 (Formular 1b)

ABZÜGE

6. Allgemeine Abzüge

		Code	Kanton CHF	Bund CHF
6.1	Berufsauslagen bei unselbständiger Erwerbstätigkeit	Person 1 Person 2	230 270	3'300 2'000
6.2	Schuldzinsen		280	22'500
6.3	Unterhaltsbeiträge an geschiedene / getrennt lebende Ehegatten / Partner		290	
6.4	Unterhaltsbeiträge für minderjährige Kinder		291	
6.5	Beiträge an die berufliche Vorsorge (Säule 2) und die gebundene Selbstvorsorge (Säule 3a)	Person 1 Person 2	306 307	
6.6	Versicherungsprämien und Zinsen von Sparkapitalen		318	12'200
6.7	Kosten für Kinderbetreuung durch Dritte		319	
6.8	Teilbesteuerungsabzug für Erträge aus qualifizierten Beteiligungen		323	
6.9	Weitere Abzüge, nähere Bezeichnung:		324	

7. **Total allgemeine Abzüge** *Summe Ziffern 6.1 bis 6.9* 40'000 34'300

8. **Nettoeinkommen** *Ziffer 5 abzüglich Ziffer 7* 340 309'450 313'206

9. Zusätzliche Abzüge

9.1	Krankheits- und Unfallkosten		350	
9.2	Behinderungsbedingte Kosten		351	
9.3	Freiwillige Zuwendungen		352	100

10. **Total zusätzliche Abzüge** *Summe Ziffern 9.1 bis 9.3* 100 100

11. **Reineinkommen** *Ziffer 8 abzüglich Ziffer 10* 360 309'350 313'106

12. Sozialabzüge

12.1	Zweiverdienerabzug		381	600
12.2	Abzug für gemeinsam steuerpflichtige Personen		382	2'800
12.3	Abzug für Kinder im Vorschulalter		383	6'600
12.4	Abzug für Kinder in Ausbildung		384	9'900
12.5	Abzug für Kinder in Ausbildung mit Aufenthalt am auswärtigen Ausbildungsort		385	19'700
12.6	Abzug für unterstützungsbedürftige Personen		386	6'800

13. **Total Sozialabzüge** *Summe Ziffern 12.1 bis 12.6* 389 36'800 32'200

14. **Für die Besteuerung massgebendes Gesamteinkommen** *Ziff. 11 abzügl. Ziff. 13* 390 272'550 280'906

Abzüge

Unter den folgenden Punkten sind sämtliche ausserhalb des Kantons Graubünden anfallenden Abzüge zu deklarieren.

6. *Allgemeine Abzüge*

6.1 **Berufsauslagen**

Als Berufsauslagen werden diejenigen Aufwendungen in Abzug gebracht, welche unmittelbar für die Erzielung des Einkommens aus **unselbständiger Erwerbstätigkeit** anfallen und in einem direkten Zusammenhang zu diesem Einkommen stehen.

6.2 **Schuldzinsen**

Hier werden sämtliche im Steuerjahr fällig gewordenen und bezahlten **Schuldzinsen** deklariert.

Nicht abziehbar sind **Schuldentilgungen** (Amortisationen) und **Leasingkosten** (inklusive Zinsanteil). Beim **Leasing** von Privatvermögen sind Schuldzinsen nicht abziehbar, weil es sich dabei um ein mietähnliches Verhältnis handelt. Diese Zinsen sind auch dann nicht abziehbar, wenn die Leasinggesellschaft einen Schuldzinsenausweis ausstellt.

Baukreditzinsen inklusiv Kreditkommissionen gehören bis zum Beginn der Nutzung der Liegenschaft zu den wertvermehrenden Aufwendungen oder den Anlagekosten und sind nicht abziehbar. Als Baukredite gelten alle Fremdmittel, die für die Finanzierung der Erstellung eines Baus eingesetzt werden. Die Qualifikation als Baukredit erfolgt unabhängig von der Herkunft der Fremdmittel und unabhängig von deren Sicherheit. Die Schulden gelten bis zur Bauvollendung als Baukredite. Als Bauvollendung wird der tatsächliche Bezug des Objekts angenommen. Findet eine Konsolidierung des Baukredits erst nach Bezug statt, werden die Zinsen ab Bezug als (abziehbare) Schuldzinsen zugelassen. Die **Baurechtszinsen** werden im **Formular 7 "Liegenschaften"** geltend gemacht.

Zinsbeihilfen sind von den Schuldzinsen in Abzug zu bringen.

Der Abzug für private Hypothekar- und andere Schuldzinsen ist nach oben begrenzt und zwar im Umfang des Bruttovermögensertrages (Einkünfte aus beweglichem und unbeweglichem Privatvermögen) plus CHF 50'000.–. Einkünfte aus Beteiligungen des Privatvermögens, die unter die Teilbesteuerung fallen, werden nur zu 60% in die Bemessung einbezogen.

6.3 - 6.4 Unterhaltsbeiträge

Abziehbar sind die Unterhaltsbeiträge an den **geschiedenen oder getrennt lebenden Ehegatten / Partner** sowie die Unterhaltsbeiträge an einen Elternteil für die unter dessen elterlicher Sorge oder Obhut stehenden **Kinder**. Für jene Kinder, für welche unter dieser Ziffer Unterhaltsbeiträge geltend gemacht werden, kann unter den Ziffern 12.3 bis 12.5 kein Abzug mehr vorgenommen werden.

6.5 Beiträge an die Altersvorsorge, die berufliche Vorsorge und die gebundene Selbstvorsorge

Überobligatorische, laufende und Erhöhungsbeiträge an Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Säule 2) sowie Beiträge für den Einkauf von Beitragsjahren, **soweit diese nicht schon im Nettolohn berücksichtigt sind**, werden hier deklariert.

Erwerbstätige AHV-Pflichtige Personen, welche im Jahre 2025 Prämien bzw. Beiträge an eine Einrichtung für **gebundene Selbstvorsorge** geleistet haben, können diese wie folgt geltend machen:

- Steuerpflichtige, die einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse / 2. Säule) angehören, **bis zu CHF 7'258.-**.
- Steuerpflichtige, die keiner Einrichtung der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse / 2. Säule) angehören, **bis zu 20% des Erwerbseinkommens, höchstens aber CHF 36'288.-**.

Wichtig: Es sind nur die tatsächlich im Jahre 2025 bezahlten und belasteten Prämien, Beiträge oder Einlagen abziehbar.

Besteht bei beiden Ehegatten / Partner eine AHV-Pflicht, so kann der Abzug von beiden Ehegatten / Partnern beansprucht werden.

Nicht Erwerbstätige können keinen Abzug für Beiträge in die Säule 3a geltend machen.

Selbstständige Erwerbstätigkeit: Bei **Mitarbeit eines Ehegatten / Partners** im Geschäftsbetrieb des anderen ist ein Abzug von Beiträgen dann zulässig, wenn ein eigentliches Arbeitsverhältnis besteht und demzufolge die Beiträge an die AHV/IV etc. nach den für Arbeitnehmer geltenden Regeln abgerechnet werden.

Wenn aus einer selbstständigen Erwerbstätigkeit ein **Verlust** resultiert, ist kein Abzug möglich.

6.6 Versicherungsprämien und Zinsen auf Sparkapitalien

Abziehbar sind Einlagen, Prämien und Beiträge des Steuerpflichtigen und der von ihm unterhaltenen Personen für die Lebens-, Kranken- und Unfallversicherung sowie die Zinsen von Sparkapitalien. Der Abzug ist limitiert.

Als Zinsen von Sparkapitalien gelten die Erträge des Wertschriftenvermögens.

Höchstabzug für Steuerpflichtige, **welche Beiträge** an die berufliche Vorsorge oder gebundene Selbstvorsorge leisten:

	Kanton	Bund
Gemeinsam steuerpflichtige Personen	CHF 9'200.–	CHF 3'700.–
Übrige	CHF 4'600.–	CHF 1'800.–
pro Kind (beim Bund auch pro unterstützungsbedürftige Person)	CHF 1'000.–	CHF 700.–

Höchstabzug für Steuerpflichtige, **welche keine Beiträge** an die berufliche Vorsorge oder gebundene Selbstvorsorge leisten (z.B. Nichterwerbstätige, Rentner):

	Kanton	Bund
Gemeinsam steuerpflichtige Personen	CHF 11'600.–	CHF 5'550.–
Übrige	CHF 5'800.–	CHF 2'700.–
pro Kind (beim Bund auch pro unterstützungsbedürftige Person)	CHF 1'000.–	CHF 700.–

6.7 Kosten für Kinderbetreuung durch Dritte

Sofern **Kinder unter 14 Jahren** durch Dritte betreut werden und dafür eine Entschädigung ausgerichtet wird, kann ein Kinderbetreuungsabzug beansprucht werden. Dabei müssen die geltend gemachten Kosten in kausalem Zusammenhang mit der Erwerbstätigkeit, Ausbildung oder Erwerbsunfähigkeit stehen. Drittbetreuungskosten, die ausserhalb der effektiven Arbeits- oder Ausbildungszeit der Eltern angefallen sind, wie bspw. durch Babysitting am Abend oder für Freizeitaktivitäten, können nicht in Abzug gebracht werden. Solche Kosten, die den Eltern infolge Freizeitgestaltung entstehen, sind als nicht abziehbare Lebenshaltungskosten zu qualifizieren. Fallen im Rahmen der Drittbetreuung auch Kosten für die Verpflegung oder für anderen Unterhalt der Kinder an, sind diese ebenfalls als Lebenshaltungskosten zu qualifizieren und können nicht in Abzug gebracht werden. Kosten für die Betreuung durch die Eltern selbst sind nicht abziehbar.

Der Steuererklärung sind unaufgefordert eine **Aufstellung und Belege** über die bezahlten Kinderbetreuungskosten mit Angabe der Empfängeradressen beizulegen. Zudem hat der Steuerpflichtige jeweils den Grund für die Drittbetreuung der Kinder anzugeben. Die bezahlten Beträge stellen bei den Empfängern steuerbares Einkommen dar.

Der Abzug beträgt beim Kanton maximal **CHF 10'900.–** beim Bund maximal **CHF 25'800.– pro Kind**. Der Abzug kann auf zwei Steuerpflichtige aufgeteilt werden.

Bei nicht gemeinsam besteuerten **Eltern** (getrennt, geschieden, unverheiratet) **ohne gemeinsamen Haushalt** hat grundsätzlich derjenige Elternteil Anspruch auf den Abzug der Kinderbetreuungskosten, der mit dem Kind zusammenlebt und für seinen Unterhalt sorgt. Voraussetzung ist, dass dieser Elternteil einer Erwerbstätigkeit nachgeht, erwerbs- und gleichzeitig betreuungsunfähig ist oder sich in Ausbildung befindet. Liegt eine alternde Obhut vor, kann jeder Elternteil die nachgewiesenen Kosten bis zum halben Maximalbetrag in Abzug bringen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass die Eltern eine

andere Aufteilung beantragen. Die beiden Elternteile haben sich in diesem Fall zu einigen. Es obliegt daher den Eltern, eine andere Aufteilung zu begründen und nachzuweisen. Diese Regelung gilt auch für **Konkubinatspaare ohne gemeinsame Kinder**.

Konkubinatspaare, die **mit gemeinsamen Kindern** im gleichen Haushalt leben, können die nachgewiesenen Kosten je bis zum halben Maximalbetrag in Abzug bringen, wenn sie beide gleichzeitig einer Erwerbstätigkeit nachgehen, in Ausbildung stehen oder erwerbs- und zugleich betreuungsunfähig sind. Dabei spielt es keine Rolle, ob sie die elterliche Sorge gemeinsam ausüben oder nicht.

6.8 Teilbesteuerungsabzug für Erträge aus qualifizierten Beteiligungen

Wenn Sie zu mindestens 10% am Grund- oder Stammkapital einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft beteiligt sind, liegt eine qualifizierte Beteiligung an Wertschriften vor. Bei solchen Titeln wird die wirtschaftliche Doppelbelastung (Besteuerung auf Stufe Gesellschaft und Aktionär) in der Einkommenssteuer gemildert, indem die ausgeschütteten und versteuerten Gewinne von Kapitalgesellschaften und Genossenschaften lediglich zu 50% (Kantonssteuer) bzw. zu 70% (Bundessteuer) besteuert werden. Der entsprechende Abzug ist unter dieser Ziffer vorzunehmen.

6.9 Weitere Abzüge

An dieser Stelle können die übrigen Abzüge geltend gemacht werden. Zulässig sind zum Beispiel:

- Verlustüberschüsse aus den sieben der Steuerperiode vorangegangenen Geschäftsjahren, soweit diese für die Berechnung des steuerbaren Einkommens der Vorjahre nicht berücksichtigt werden konnten und im Steuerjahr eine selbständige Erwerbstätigkeit ausgeübt wird.
- die tatsächlichen Verwaltungskosten des beweglichen Privatvermögens (Bankdepot- und Safegebühren, Inkassospesen etc.). Nicht abzugsfähig sind die Auslagen für die Vermögensanlage, die Spesen und Kommissionen im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Wertschriften, die Kosten für die Steuerberatung etc.

An Stelle der effektiven Kosten kann ein Pauschalabzug geltend gemacht werden. Der pauschale Abzug beträgt auf dem Steuerwert bis CHF 3.6 Mio. 2.5% des Steuerwertes, auf den CHF 3.6 Mio. übersteigenden Steuerwerten 1% des Steuerwertes. Der Abzug wird grundsätzlich auf dem Total des Wertschriftenverzeichnisses berechnet. Für eigene Aktien, Aktionärs-Guthaben (Aktionärskontokorrent) und Darlehen ist der Abzug nicht möglich. Der Abzug gilt ebenfalls nicht für Geschäftsvermögen.

Werden höhere Abzüge geltend gemacht, sind diese detailliert nachzuweisen.

Pauschale Vermögensverwaltungskosten werden nur bis maximal zur Höhe der steuerbaren Vermögenserträge aus Wertschriften (ohne Erträge aus eigenen Aktien, Aktionärs-Guthaben (Aktionärskontokorrent) und Darlehen) gewährt.

9. **Zusätzliche Abzüge**

9.1 **Krankheits- und Unfallkosten**

Abziehbar sind die von der Krankenkasse nicht zurückerstatteten, im Jahr 2025 **selbst bezahlten Krankheits- und Unfallkosten** des Steuerpflichtigen und der von ihm unterhaltenen Personen, soweit diese Kosten **5% des Nettoeinkommens** gemäss Hauptformular, Seite 3, Ziffer 8, **übersteigen**. Zu deklarieren sind die effektiven Aufwendungen für Krankheit, Invalidität und Pflegebedürftigkeit. Schönheitsbehandlungen, Fitnesskuren und dergleichen sind nicht abziehbar. Der Steuererklärung ist eine Aufstellung der geltend gemachten Kosten beizulegen.

9.2 **Behinderungsbedingte Kosten**

Die durch die Invalidität verursachten, selbstgetragenen im Kalenderjahr 2025 bezahlten Kosten sind ohne Selbstbehalt von den Einkünften abziehbar. Als Mensch mit Behinderung gilt eine Person, der es eine dauernde körperliche, geistige oder psychische Beeinträchtigung erschwert oder verunmöglicht, alltägliche Verrichtungen vorzunehmen, soziale Kontakte zu pflegen, sich fortzubewegen, sich aus- und fortzubilden oder eine Erwerbstätigkeit auszuüben.

9.3 **Freiwillige Zuwendungen**

Abziehbar sind freiwillige Zuwendungen von Geld oder von übrigen Vermögenswerten an juristische Personen mit Sitz in der Schweiz, welche im Hinblick auf öffentliche oder ausschliesslich gemeinnützige Zwecke von der Steuerpflicht befreit sind sowie freiwillige Leistungen an Bund, Kantone, Gemeinden und deren Anstalten.

Mitglieder- und Passivbeiträge sowie Zuwendungen an Vereine mit ideeller Tätigkeit (z.B. Musik- und Sportvereine) können nicht abgezogen werden.

Der **Maximalabzug** beträgt 20% des Nettoeinkommens gemäss Ziffer 8. Übersteigen die Abzüge gesamthaft **CHF 100.–**, sind sie namentlich und betragsmässig aufzulisten und auf Verlangen zu belegen.

Das **Verzeichnis** über die Institutionen mit Abzugsberechtigung kann direkt über die Internet-Adresse www.stv.gr.ch abgerufen werden.

12. Sozialabzüge

Beachten Sie, dass für die Gewährung der Sozialabzüge die Verhältnisse am 31.12.2025 massgebend sind; es sei denn, die Steuerpflicht endet innerhalb des Jahres 2025 (unterjährige Steuerpflicht). In diesem Fall sind die Verhältnisse am letzten Tag der Steuerpflicht massgebend.

12.1 Zweiverdienerabzug

Beim **Kanton** kann der Zweiverdienerabzug beansprucht werden, wenn beide gemeinsam veranlagten Ehegatten / Partner ein Erwerbseinkommen erzielen. Dies gilt auch für die erhebliche Mitarbeit des einen Ehegatten / Partners im Betrieb, Geschäft oder Gewerbe des anderen Ehegatten / Partners. Der Abzug beträgt **CHF 600.–**.

Beim **Bund** beträgt der Zweiverdienerabzug **50%** des niedrigeren Erwerbseinkommens der beiden gemeinsam besteuerten Personen, mindestens **CHF 8'600.–** und höchstens **CHF 14'100.–**. Als Erwerbseinkommen gelten die steuerbaren Einkünfte aus unselbständiger oder selbständiger Erwerbstätigkeit abzüglich der dafür angefallenen Aufwendungen (Berufsauslagen, Gewinnungskosten) sowie der Beiträge an die berufliche Vorsorge (Säule 2) und an die gebundene Selbstvorsorge (Säule 3a). Beträgt das so berechnete niedrigere Erwerbseinkommen weniger als CHF 8'600.–, kann nur dieser Teilbetrag abgezogen werden.

12.2 Abzug für gemeinsam steuerpflichtige Personen

Leben Sie in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe oder in eingetragener Partnerschaft können Sie beim **Bund** einen Abzug von **CHF 2'800.–** geltend machen. Der **Kanton** trägt diesem Umstand im Tarif Rechnung und kennt keinen entsprechenden Abzug.

12.3-5 Kinderabzüge

Der **Kinderabzug** steht demjenigen Steuerpflichtigen zu, der den Unterhalt von minderjährigen oder in Ausbildung stehenden Kindern zur Hauptsache bestreitet. Der Abzug pro Kind beträgt im Kanton **CHF 6'600.–** für Kinder im Vorschulalter, **CHF 9'900.–** für ältere minderjährige sowie in schulischer oder beruflicher Ausbildung stehende Kinder; bei Aufenthalt während der Woche am Ausbildungsort ohne tägliche Heimkehr erhöht sich der Abzug auf **CHF 19'700.–**. Im Bund beträgt der Abzug **CHF 6'800.–**. Massgebend sind die Verhältnisse am 31. Dezember 2025. Das heisst, der Kinderabzug wird nur gewährt, wenn das Kind am Stichtag minderjährig war oder sich in Ausbildung befand.

Voraussetzung für die Gewährung des Kinderabzuges ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung, dass das minderjährige oder das mündige, sich in Ausbildung befindende Kind auf die **Unterstützungsleistung der Eltern angewiesen** ist. Dies ist nicht der Fall, wenn das Kind aufgrund seiner Einkünfte (Erwerbseinkommen, Stipendien, Wertschriftenerträge, Unterhaltsbeiträge) und/oder seines hohen Vermögens **zur Hauptsache selbst für seinen Lebensunterhalt aufkommen kann**. Nicht entscheidend ist, ob die Eltern über die gesetzliche Pflicht hinaus freiwillige Leistungen erbringen, indem sie beispielsweise für den gesamten Unterhalt aufkommen, obwohl das Kind über namhafte eigene Einkünfte verfügt. **Massgeblich ist einzig**, ob sie für den **Unterhalt zur Hauptsache aufkommen müssen**. Der Lebensunterhalt umfasst das, was ein Kind zum

Leben braucht. Zu diesem Grundbedarf gehören nur die für den **unmittelbaren** Lebensunterhalt **notwendigen** Ausgaben.

Im Bereich der Sozialabzüge, zu denen der Kinderabzug gehört, sind Schematisierungen bzw. Typisierungen charakteristisch und daher zulässig. Eine solche Schematisierung sieht die Praxis vor, indem der Kinderabzug **grundsätzlich nicht gewährt** wird, wenn das Kind eigene Einkünfte von **mehr als CHF 16'000.–** pro Jahr erzielt (Ausbildung am Wohnort) bzw. von **mehr als CHF 18'000.–** pro Jahr (Ausbildung auswärts mit täglicher Heimkehr) bzw. von **mehr als CHF 24'000.–** pro Jahr wenn sich das Kind während der Woche am auswärtigen Ausbildungsort aufhält, oder sein **Reinvermögen CHF 187'500.–** oder mehr beträgt (Annahme Studiumsdauer 5 Jahre), weil unter diesen Umständen davon ausgegangen werden muss, dass das Kind zur Hauptsache selbst für seinen Lebensunterhalt aufkommen kann.

Die aktuelle Regelung der Familienbesteuerung im Bund ist komplex. Sie wird hier in vereinfachter Form wiedergegeben. Weitere Informationen können der Homepage der Steuerverwaltung (www.stv.gr.ch – Rubrik Praxis) entnommen werden.

Minderjährige Kinder mit Unterhaltszahlungen

In Nichtkonkubinatsverhältnissen hat der Unterhaltsbeiträge empfangende Elternteil diese zu versteuern. Der Abzug von Unterhaltsbeiträgen darf (bei minderjährigen Kindern) nicht mit Kinderabzügen kumuliert werden.

Leben unverheiratete Eltern mit **gemeinsamen oder nicht gemeinsamen** minderjährigen Kindern im gleichen Haushalt zusammen (Konkubinatsverhältnis) und werden Unterhaltszahlungen geleistet, kann der zahlende Elternteil die Unterhaltsbeiträge von seinen Einkünften abziehen. Der Elternteil, der die Unterhaltsleistungen erhält, hat diese zu versteuern, hat aber gleichzeitig auch Anspruch auf den Kinderabzug.

Minderjährige Kinder ohne Unterhaltszahlungen

In Nichtkonkubinatsverhältnissen erhält derjenige Elternteil den Kinderabzug, welcher den Unterhalt des Kindes bestreitet. Üben die Eltern die elterliche Sorge gemeinsam aus, wird der Kinderabzug jedem Elternteil zur Hälfte gewährt, wenn beide Elternteile am finanziellen Unterhalt beteiligt sind.

Leben unverheiratete Eltern mit **gemeinsamen** minderjährigen Kindern im gleichen Haushalt zusammen (Konkubinatsverhältnis) und erfolgen keine Unterhaltszahlungen, wird vermutet, dass der Konkubinatspartner mit dem höheren Reineinkommen den Unterhalt der Kinder zur Hauptsache bestreitet und somit Anspruch auf den Kinderabzug hat. In Konkubinatsverhältnissen mit **nicht gemeinsamen** Kindern erhält jeder Elternteil (nicht Konkubinatspartner) den halben Kinderabzug.

Volljährige Kinder in Ausbildung mit Unterhaltszahlungen

Die Kinderalimente können vom leistenden Elternteil nicht mehr abgezogen werden; das Kind hat sie nicht zu versteuern.

Volljährige Kinder in Ausbildung ohne Unterhaltszahlungen

Bei getrennt lebenden, geschiedenen oder unverheirateten Eltern mit zwei Haushalten ohne Unterhaltszahlungen hat derjenige Elternteil Anspruch auf den Kinderabzug, bei dem das Kind lebt.

12.6 Abzug für unterstützungsbedürftige Personen

Für unterstützungsbedürftige Personen, an deren Unterhalt **mindestens in der Höhe des Abzuges** beigetragen wird, kann der Unterstützungsabzug geltend gemacht werden.

Als unterstützungsbedürftig gilt eine Person mit Wohnsitz in der Schweiz grundsätzlich dann, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Das steuerbare Einkommen beträgt weniger als CHF 15'000.– **und** das steuerbare Vermögen weniger als CHF 30'000.–, falls die betreffende Person alleinstehend ist;
- das steuerbare Einkommen beträgt weniger als CHF 28'500.– **und** das steuerbare Vermögen weniger als CHF 50'000.–, falls die betreffende Person verheiratet ist.

Aus Praktikabilitäts- bzw. verwaltungsökonomischen Gründen wird bei der Beurteilung der Unterstützungsbedürftigkeit nicht auf die tatsächlichen Verhältnisse (wie dies bspw. bei der Überprüfung des Kinderabzuges gemacht wird), sondern auf Durchschnittswerte abgestellt. Ein steuerbares Einkommen von CHF 15'000.– (Alleinstehende) bzw. CHF 28'500.– (Verheiratete) entspricht – hochgerechnet – in etwa dem betriebsrechtlichen Existenzminimum. Die angeführten Grenzwerte für das Vermögen gelten gemäss dem Verwaltungsgericht Graubünden auch dann, wenn das ausgewiesene Vermögen der unterstützten Person hauptsächlich aus einer Liegenschaft besteht, welche nicht direkt liquid verfügbar ist.

Allfällige aufgrund der Bundesgesetzgebung über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherungen steuerfreie Einkünfte sowie weitere Ergänzungsleistungen der öffentlichen Hand (Art. 30 lit. I StG GR) sind dabei zum steuerbaren Einkommen dazu zu rechnen.

Die Unterstützung erfolgt in Form von Geld. Ausnahmsweise gelten auch die durch unentgeltliche Gewährung von Kost und Logis verursachten Kosten als Unterstützungsleistung, sofern sie nicht im Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis stehen (z.B. die unentgeltliche Zurverfügungstellung von Zweit- oder Einliegerwohnungen an Flüchtlinge).

Stehen den Unterhaltsleistungen wirtschaftlich messbare Leistungen des Leistungsempfängers gegenüber, wie etwa die Besorgung des Haushaltes, liegen keine Unterhaltsbeiträge vor. Aus diesem Grunde entfällt bei Pflegeeltern der Unterstützungsabzug, wenn sie für ihre Bemühungen entschädigt werden.

Im **Kanton** kann der Abzug nicht gewährt werden für den Ehegatten / Partner und den Konkubinatspartner sowie für Kinder, für die ein Elternteil oder ein Konkubinatspartner einen Kinderabzug beanspruchen kann. Massgebend sind die Verhältnisse am Ende der

Steuerperiode oder der Steuerpflicht, d.h. die Unterstützungsbedürftigkeit muss zu diesem Zeitpunkt (noch) bestehen; es gilt uneingeschränkt das Stichtagsprinzip. Voraussetzung für die Gewährung des Unterstützungsabzuges ist immer eine Unterstützungsbedürftigkeit. Diese ist immer dann gegeben, wenn die unterstützte Person aus objektiven Gründen, unabhängig von ihrem Willen, längerfristig nicht in der Lage ist, ganz oder teilweise für ihren Lebensunterhalt aufzukommen und deshalb auf Hilfe von Drittpersonen angewiesen ist.

Im **Bund** kann bei Unterhaltszahlungen an volljährige Kinder in Ausbildung der leistende Elternteil den Kinderabzug geltend machen. Leisten beide Elternteile Unterhaltszahlungen, kann der Elternteil mit den höheren finanziellen Leistungen, d.h. in der Regel derjenige mit dem höheren Einkommen, den Kinderabzug geltend machen. Der andere Elternteil kann den Unterstützungsabzug beanspruchen, sofern seine Leistungen mindestens in der Höhe des Abzuges erfolgen.

Der Abzug beträgt im Kanton **CHF 5'500.–** und im Bund **CHF 6'800.–**. Der Abzug wird nur gewährt, wenn die Unterstützungsleistung mindestens CHF 5'500.– (Kanton) bzw. CHF 6'800.– (Bund) beträgt.

Hauptformular, Seite 4 (Formular 1b)

VERMÖGEN IM IN- UND AUSLAND (einschliesslich Nutzniessungsvermögen) der steuerpflichtigen Personen und der minderjährigen Kinder

		Code	Steuernwert am 31.12. des Steuerjahres CHF
15. In Graubünden			
15.1 Liegenschaften (inkl. Geschäftsliegenschaften)	Formular 7	420	400'000
15.2 Beteiligung an einfachen Gesellschaften	Name:	404	
15.3 Beteiligung an Kollektiv- / Kommanditgesellschaften	Firma:	406	
15.4 Beteiligung an unverteilter Erbschaften	Name:	428	
15.5 Geschäftsaktiven (ohne Liegenschaften)		410	
16. Total Vermögen in Graubünden	Summe Ziffern 15.1 bis 15.5		400'000
17. Ausserhalb Graubünden			
17.1 Liegenschaften (inkl. Geschäftsliegenschaften)	Formular 7	420	3'000'000
17.2 Wertschriften und Guthaben		422	200'000
17.3 Bargeld, Gold und andere Edelmetalle		426	
17.4 Geschäftsaktiven (ohne Liegenschaften)		410	
17.5 Beteiligung an einfachen Gesellschaften	Name:	404	
17.6 Beteiligung an Kollektiv- / Kommanditgesellschaften	Firma:	406	
17.7 Beteiligung an unverteilter Erbschaften	Name:	428	
17.8 Motorfahrzeuge		430	
17.9 Lebens- und Rentenversicherungen		432	25'000
17.10 Übrige Vermögenswerte		434	20'000
18. Total Vermögen ausserhalb Graubünden	Summe Ziffern 17.1 bis 17.10		3'245'000
19. Total der Vermögenswerte	Ziffer 16 + Ziffer 18	440	3'645'000
20. Schulden			
20.1 Geschäftsschulden		450	
20.2 Privatschulden in Graubünden			
20.3 Privatschulden ausserhalb Graubünden		452	— 900'000
21. Reinvermögen		460	2'745'000
22. Steuerfreie Beträge			
22.1 Für gemeinsam steuerpflichtige Personen	CHF 138'000	470	— 138'000
22.2 Für alleinstehende Steuerpflichtige	CHF 69'000	472	—
22.3 Für Kinder, für welche unter Ziffer 12 ein Kinderabzug beansprucht wird je Kind	CHF 28'000	474	— 84'000
23. Für die Besteuerung massgebendes Gesamtvermögen		480	2'523'000

Beilagen

☒ Hilfsformular Liegenschaften

☐ Kopie Steuererklärung Wohnsitzstaat

☒ Einheitswertbescheid

☐

☐

☐

☐

☐

☐

Dieses Hauptformular und die Hilfsformulare sind vollständig und wahrheitsgetreu ausgefüllt.

Datum 31. August 2026

Unterschrift F. Muster I. Muster-Meier

Steuerpflichtige Person 1 Steuerpflichtige Person 2

Rückfragen sind zu richten an (gilt nicht als Vollmacht):

Ein Vertretungsverhältnis ist mit einer separaten Vollmacht zu bescheinigen, andernfalls werden sämtliche Verfügungen und Rechnungen der steuerpflichtigen Person zugestellt.

Vermögen

Massgebend für die Deklaration des steuerbaren Vermögens ist der **Vermögensstand am 31. Dezember 2025** bzw. am Ende der Steuerpflicht. Der Steuer unterliegt das gesamte im Kanton Graubünden gelegene Reinvermögen.

15. Vermögenswerte in Graubünden

15.1 Liegenschaften

Gemäss **Formular 7 "Liegenschaften", Seite 1**; siehe dazu die Ausführungen auf Seite 21 ff.

15.2 - 15.5 Übrige Vermögenswerte

Hier werden die übrigen in Graubünden gelegenen Vermögenswerte angegeben.

17. Vermögenswerte ausserhalb des Kantons Graubünden

Zur Ermittlung des Gesamtvermögens und zur Vornahme der internationalen Steuerauscheidung sind sämtliche in- und ausländischen Vermögenswerte (einschliesslich Nutznissungsvermögen aber ohne Wohnrecht) der Steuerpflichtigen (bei Steuerpflichtigen in ungetrennter Ehe oder eingetragener Partnerschaften das Vermögen beider Ehegatten / Partner) und der minderjährigen Kinder unter ihrer elterlichen Sorge, anzugeben.

17.1 Liegenschaften

Gemäss **Formular 7 "Liegenschaften", Seite 1**; siehe dazu die Ausführungen auf Seite 21. Eine durch ausländische Behörden vorgenommene Bewertung der dort gelegenen Liegenschaften ist für die Schweizerische Steuerbehörde nicht verbindlich.

17.2 - 17.10 Übriges Vermögen

Unter den Ziffern 17.2 – 17.10 werden die ausserhalb Graubündens gelegenen Vermögenswerte deklariert.

20. Schulden

Es sind sämtliche **Schulden in- und ausserhalb Graubündens per 31.12.2025 zu deklarieren**.

22. Steuerfreie Beträge

Das Gesetz sieht vor, dass nicht das gesamte Reinvermögen versteuert werden muss, sondern ein Anteil davon von der Steuer befreit ist. Für die Gewährung der steuerfreien Beträge sind ebenfalls die Verhältnisse am 31. Dezember 2025 massgebend. Die Tabelle mit den Abstufungen finden Sie im **Hauptformular, Seite 4, Ziffer 22**.

Liegenschaften, Seite 1 (Formular 7)

1. Verzeichnis der Liegenschaften

Art: (Hinweis: Liegenschaften mit Wohnrecht/Nutzniessung müssen ebenfalls deklariert werden)

BAU	Bauland/Bauplatz	SWE	Stockwerkeigentum	WFW	Wiese/Feld/Wald
EFH	Einfamilienhaus	GEH	Geschäftshaus	FEW	Ferienwohnung
MFH	Mehrfamilienhaus	GAR	Autoabstellplatz/Garage		
LAL	Landwirtschaftliche Liegenschaft	BLE	Bastel-/Luftschutzraum/Estrich		

Liegenschaft Nr.	Kanton	Gemeinde	Strasse / Nr.	Art	¹⁾ Mit Aufschub Dauernd selbstbewohnt	Parzellen- oder STWEG-Nr.	Baujahr	Schätzungs- jahr	Steuerwert CHF
---------------------	--------	----------	---------------	-----	--------------------------------------------------------	------------------------------	---------	---------------------	-------------------

A Privatliegenschaften

1. Wohngegenstände			(X)	(X)						
1	GR	St. Moritz	Via Maistra 345	04	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5344	2020	2020	400'000
2	AU	München	Parkallee 34	02	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	1967	2017	1'000'000
3	AU	München	Parkallee 36	02	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	1968	2017	2'000'000
4					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
5					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
6					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
7					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
8					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Total Steuerwert der Privatliegenschaften

3'400'000

Übertrag auf das Hauptformular (Formular 1a: Seite 4, Ziffer 32.1; Formular 1b: Seite 4, Ziffer 15.1 und/oder Ziffer 17.1) oder den Fragebogen für unverteilte Erbschaften (Formular 1e, Seite 2, Ziffer 5.1).

B Geschäftsliegenschaften

1					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
2					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
3					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
4					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
5					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Total Steuerwert der Geschäftsliegenschaften

Übertrag auf das Hauptformular (Formular 1a: Seite 4, Ziffer 30.1; Formular 1b: Seite 4, Ziffer 15.1 und/oder Ziffer 17.1) oder auf den Fragebogen für unverteilte Erbschaften (Formular 1e, Seite 2, Ziffer 4.1).

2. Mietwert für selbstbewohnte Geschäftsliegenschaften

Liegenschaft Nr(n). gemäss Verzeichnis (oben 1. B)

	CHF
Mietwert für den / die selbstbewohnten Teil(e) der Geschäftsliegenschaft(en)	
Mietwertreduktion:	
Kanton	
Bund	

Übertrag auf das Hauptformular (Formular 1a) Seite 2, Ziffer 7.4

¹⁾ Privatliegenschaft mit Aufschub gemäss Art. 18b Abs 1 StG und 18a DBG.

Formular Liegenschaften (Formular 7)

1. Verzeichnis der Liegenschaften

Alle Privat- und Geschäftsliegenschaften sind zu deklarieren, auch jene in anderen Kantonen oder im Ausland. Liegenschaften, an welchen ein Nutzniessungsrecht zu Ihren Gunsten besteht, sind ebenfalls anzugeben. Ist ein **unentgeltliches Wohnrecht** vorhanden, muss dieses **neu** vom zivilrechtlichen Eigentümer oder von der zivilrechtlichen Eigentümerin deklariert und versteuert werden.

Angaben wie Parzellen-Nummer, Baujahr etc. finden Sie für in der Schweiz gelegene Liegenschaften auf der Immobilienbewertung des Amtes für Immobilienbewertung.

A Privatliegenschaften

Privatliegenschaften sowie **Wohn- oder Nutzniessungsrechte** werden in die Rubrik A eingetragen. Für jede Liegenschaft ist eine separate Zeile auszufüllen. Notwendige Angaben: Kanton/Land, Gemeinde, Strasse/Nr., Liegenschafts-Art, Parzellen- oder STWEG-Nummer, Baujahr, Bewertungsjahr und Steuerwert. Der Code für die Liegenschafts-Art (00 bis 08) steht am Anfang des Formulars 7.

Liegenschaften für welche bei der Überführung vom Geschäftsvermögen ins **Privatvermögen** ein **Steueraufschub** verlangt wurde, sind **anzukreuzen**. (Weitere Details siehe Wegleitung Selbständigerwerbende und Landwirte Ziff. 2.8, welche unter www.stv.gr.ch Rubrik Steuererklärung zu finden ist).

Das **Total Steuerwert der Privatliegenschaften** wird auf das Hauptformular, Seite 4, Ziffer 15.1 oder 17.1 übertragen.

B Geschäftsliegenschaften

Geschäftsliegenschaften sind in gleicher Weise wie die Privatliegenschaften zu deklarieren. Das **Total Steuerwert der Geschäftsliegenschaften** wird auf das Hauptformular, Seite 4, Ziffer 15.1 oder 17.1 übertragen. Im Weiteren verweisen wir auf die "**Wegleitung für Selbständigerwerbende und Landwirte**", welche von der Homepage der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden www.stv.gr.ch Rubrik Dokumentation heruntergeladen werden kann.

Grundsatz für die Berechnung der Steuerwerte von Grundstücken

Als Steuerwert der Grundstücke gilt der Verkehrswert unter angemessener Berücksichtigung des Ertrages und der Ertragsfähigkeit. Dabei ist zwischen Wohnhäusern, Geschäftshäusern und Eigentumswohnungen einerseits sowie Werkstattgebäuden und Lagerhallen andererseits zu unterscheiden. Massgebend sind in der Regel die Verkehrswerte und Ertragswerte der letzten amtlichen Immobilienbewertung.

Beispiele:

Wohnhäuser, Geschäftshäuser und Eigentumswohnungen:
(z.B. Ertragswert CHF 450'000.– / Verkehrswert CHF 600'000.–)

Formel:	Berechnung:	Steuerwert:
$\frac{(2 \times \text{Ertragswert}) + \text{Verkehrswert}}{3}$	$\frac{(2 \times 450'000.-) + 600'000.-}{3}$	CHF 500'000.–
Der Steuerwert ist jeweils auf die nächsten CHF 1'000.– abzurunden.		

Liegenschaften, Seite 2 (Formular 7)

3. Erträge der Privatliegenschaften

Wie Seite 1	Vermietung ¹⁾ / Mietwert selbst- genutzter Geschäfts- räume CHF	Eigennutzung (selbstgenutz- te Wohnräu- me) / Wohnrecht CHF	Übrige Erträge (aus verpach- tetem Boden, Nutzungs- und Baurechten etc.) CHF	Bruttoertrag CHF
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

A Kantonssteuer ¹⁾ Bei mehreren vermieteten Einheiten (Wohnungen, Büros etc.) in einer Liegenschaft ist eine Aufstellung über die Erträge beizulegen.

1	7'200	10'800	18'000
2		30'000	30'000
3	48'000		48'000
4			
5			
6			
7			
8			

Total Erträge 96'000

Abzüge für die Steuerperiode - 17'400

Im Vorjahr nicht abzugsfähige Kosten für Energiesparmassnahmen, Umweltschutz und Rückbau aus den letzten beiden Jahren (Art. 35 StG) ³⁾ -

Nettoertrag vor Mietwertreduktion 78'600

Mietwertreduktion für die dauernd selbstbewohnte Liegenschaft: 30 % von CHF -

Nettoertrag ³⁾ 78'600

B Direkte Bundessteuer

⁴⁾ Für die Bundessteuer massgebender Wert der Eigennutzung der im Kanton Graubünden gelegenen Liegenschaften (in Prozent des kantonalen Wertes): ⁴⁾

1	7'200	8'640	15'840
2		30'000	30'000
3	48'000		48'000
4			
5			
6			
7			
8			

Total Erträge 93'840

Abzüge für die Steuerperiode - 17'184

Im Vorjahr nicht abzugsfähige Kosten für Energiesparmassnahmen, Umweltschutz und Rückbau aus den letzten beiden Jahren (Art. 32 DBG) ³⁾ -

Nettoertrag ³⁾ 76'656

Unterhalts- und Verwaltungskosten			Baurechts- zinsen CHF	Abzüge CHF
%	Pauschal CHF	Effektiv ²⁾ CHF		

²⁾ Werden die effektiven Unterhaltskosten geltend gemacht, so sind diese Auslagen detailliert aufzulisten. Einzelbeträge von CHF 1'000.- und mehr sind belegmässig nachzuweisen.

10	1'800			1'800
20	6'000			6'000
20	9'600			9'600

Total Abzüge 17'400

Davon Kosten für Energiesparmassnahmen, Umweltschutz und Rückbau gemäss Art. 35 StG ³⁾

Übertrag auf das Hauptformular für Steuerpflichtige mit Wohnsitz ausserhalb des Kantons (Formular 1b) Seite 2, Ziffer 1.1 und/oder Ziffer 3.9, Spalte Kanton. Beim Ausfüllen des Fragebogens für **unverteilte Erbschaften** ist dieser Betrag auf Seite 2, Ziffer 2.1 in die **Spalte Kanton** zu übertragen. In der **Spalte Bund** des Fragebogens ist in diesen Fällen folgender Betrag einzusetzen: **Total Erträge Kantonssteuer minus Total Abzüge Bundessteuer.**

Übertrag auf das Hauptformular für Steuerpflichtige mit Wohnsitz im Kanton Graubünden (Formular 1a) Seite 2, Ziffer 7.1, Spalte Kanton.

Einkommen GR: 18'000 / 1'800 16'200 (Ziffer 1.1)
Einkommen ausserh. GR: 30'000 + 48'000 = 78'000 62'400 (Ziffer 3.9)
78'000 / 6'000 / 9'600 78'600

10	1'584			1'584
20	6'000			6'000
20	9'600			9'600

Total Abzüge 17'184

Davon Kosten für Energiesparmassnahmen, Umweltschutz und Rückbau gemäss Art. 32 DBG ³⁾

Übertrag auf das Hauptformular (Formular 1a: Seite 2, Ziffer 7.1, Spalte Bund; Formular 1b: Seite 2, Ziffer 1.1 und/oder Ziffer 3.9, Spalte Bund).

³⁾ Die für eine Liegenschaft vorgenommenen Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz dienen sowie die im Hinblick auf einen Ersatzneubau entstandenen Rückbaukosten sind in den zwei folgenden Steuerperioden abziehbar, sofern sie in der Steuerperiode, in welcher sie anfallen, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können (Art. 35 StG bzw. Art. 32 DBG). Diese Regelung gilt für Kosten, welche nach dem 31. Dezember 2020 (Kantonssteuer) bzw. dem 31. Dezember 2019 (Bundessteuer) angefallen sind.

Mehrheitlich gewerblich genutzte Liegenschaften:
(z.B. Ertragswert von CHF 750'000.– / Verkehrswert von CHF 900'000.–)

Formel:	Berechnung:	Steuerwert:
$\frac{\text{Ertragswert} + \text{Verkehrswert}}{2}$	$\frac{750'000.- + 900'000.-}{2}$	CHF 825'000.–
Der Steuerwert ist jeweils auf die nächsten CHF 1'000.– abzurunden.		

Ausserkantonale Liegenschaften: Für Liegenschaften in einem anderen Kanton ist der dort massgebende Steuerwert vor Abzug der Schulden zu deklarieren. Für **ausländische Liegenschaften** ist der bisherige Steuerwert einzusetzen. Zusätzlich legen Sie bitte der Steuererklärung einen Nachweis über den Verkehrswert bei. Die Bewertung erfolgt im Veranlagungsverfahren.

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

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ausserhalb der Landwirtschaftszone werden zum Ertragswert besteuert.

3. Erträge der Privatliegenschaften

In der Spalte **Vermietung** sind die Erträge aus Vermietung (inkl. Vermietung von möblierten Ferienwohnungen und Vermietung über Online-Portale) und Verpachtung sowie der Mietwert der **selbstgenutzten Geschäftsräume** einzusetzen. Bei mehreren vermieteten Einheiten (Wohnungen, Büros etc.) in einer Liegenschaft ist eine Aufstellung über die Erträge beizulegen. Bei der Vermietung von Ferienwohnungen ist das spezielle **Formular "Vermietung von Ferienwohnungen" (Formular 7.1)** auszufüllen.

Entschädigungen aus kostendeckender **Einspeisevergütung** (KEV) bzw. Direktvermarktung des Stroms oder durch Überlassung von Liegenschaftsteilen für den Betrieb einer **Solaranlage** stellen steuerbares Einkommen dar, sind aber bei den Einkünften in Ziffer 1.6 zu deklarieren.

In der Spalte **Eigennutzung** ist der **Eigenmietwert** bzw. der Wert der Eigennutzung zu deklarieren. Ein **unentgeltliches Wohnrecht** ist wie bisher von der berechtigten Person zu deklarieren und zu versteuern. Als Bruttomietwert **selbstgenutzter Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen** (Wohnungen, Einfamilienhäuser, Ferien- und Wochenendhäuser, Zimmer, Garagen etc.) gilt der Betrag, den der Eigentümer oder Nutzniesser bei Vermietung erzielen würde.

Für **Ferien- und Wochenendhäuser** ist die Dauer der jährlichen Nutzung unerheblich, wenn die Liegenschaft jederzeit zur Verfügung steht und auch ganzjährig genutzt werden kann. Werden Ausstattungen, die ausgesprochen persönliche Liebhabeereien darstellen, im Mietwert nicht berücksichtigt, sind auch die durch sie bedingten Unterhalts- und Betriebskosten nicht abziehbar.

Wird eine Zweit- oder Einliegerwohnung (allenfalls teilweise) unentgeltlich Flüchtlingen zur Verfügung gestellt, berechtigt dies nicht zu einer Kürzung des Eigenmietwertes, sondern ist weiterhin der volle Eigenmietwert zu versteuern. Falls der (anteilige) Eigenmietwert der zur Verfügung gestellten Wohnung die für die Gewährung des Unterstützungsabzugs notwendige Höhe erreicht, kann der Unterstützungsabzug geltend gemacht werden (vgl. Ziff. 12.6, Seite 16).

Die **Höhe des Eigenmietwertes** ist der letzten, Ihnen vom Amt für Immobilienbewertung Graubünden zugestellten, amtlichen Immobilienbewertung zu entnehmen.

Bund: als Eigennutzung sind **80%** des Mietwertes der im Kanton Graubünden selbstgenutzten Liegenschaft zu deklarieren (siehe Rubrik **B Direkte Bundessteuer**).

In der Spalte **Übrige Erträge** sind die Erträge aus Bau-, Weg-, Durchleitungs-, Ausbeutungsrechten etc. sowie Walderträge und Pachtzinsen einzutragen.

Unterhaltskosten der Privatliegenschaften

Von den Bruttoerträgen sind die **Unterhalts- und Verwaltungskosten** sowie die **bezahlten Baurechtszinsen** abziehbar.

Diese Kosten können entweder effektiv oder mittels einer Pauschale geltend gemacht werden.

Der Steuerpflichtige kann in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen (**Wechselpauschale**).

- **Pauschalabzug:**

Alter des Gebäudes am 31.12.2025	Pauschalabzug in % des Bruttomietwertes
	Kanton / Bund
Bis 10 Jahre (Baujahr 2016 und jünger)	10
Über 10 Jahre (Baujahr 2015 und älter)	20

Eine Pauschalierung ist bei der Kantonssteuer nicht zulässig für unüberbaute Grundstücke, Geschäfts- und Bürogebäude sowie für Liegenschaften mit einem jährlichen Bruttoertrag von über CHF 153'000.–.

Beim Bund ist für unüberbaute Grundstücke und für vermietete Liegenschaften mit vorwiegend geschäftlicher Nutzung (Geschäfts- und Bürogebäude) ein Pauschalabzug **nicht zulässig**.

- **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.

Beispiele:

- Bad oder Küche wird durch ein neues Bad oder eine neue Küche ersetzt;
- Dach wird ersetzt;
- Ölheizung wird durch Wärmepumpe oder Alternativenergie ersetzt;
- Teppichboden wird durch Parkett oder Steinboden ersetzt;
- Kosten für Reparaturen an Gebäuden und an damit fest verbundenen Teilen (ohne Mobiliar und dergleichen);
- Sachversicherungsprämien für Brand-, Wasserschaden-, Glas-, Haftpflichtversicherungen etc. (ohne Hausrat- und Mobiliarversicherung);
- Wiederkehrende Beiträge für Strassenunterhalt, Schneeräumung (z.B. Neu- und Ersatzbeschaffung Schneefräse) etc.;
- Liegenschaftsteuern;
- Kosten von Serviceabonnements für Heizungsbrenner, Lift etc.;
- Kaminfegerkosten;
- Entschädigung an den Hauswart;
- Auslagen für Verwaltung der Liegenschaft durch Dritte;
- Aufwendungen für den Unterhalt des Umschwunges begrenzt auf Kosten, die für den Erhalt des ursprünglichen Zustandes von Garten und Hausplatz notwendig sind (z.B. Neu- und Ersatzbeschaffung Rasenmäher);
- Beiträge an den Erneuerungsfonds für Eigentumswohnungen. Werden später daraus Unterhaltsarbeiten bezahlt, kann dafür nicht noch einmal ein Abzug beansprucht werden;
- Massnahmen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen (siehe Seite 27ff.).

Bei vermieteten Objekten zusätzlich:

- Kosten für Treppenhausbeleuchtung, Lift etc.;
- Auslagen im Zusammenhang mit Mietverhältnissen (z.B. Porti, Inserate), nicht aber Entschädigungen für eigene Arbeiten des Hauseigentümers.

Werden die **effektiven Aufwendungen** geltend gemacht, ist der Steuererklärung eine **Aufstellung** über diese Auslagen beizulegen (mit Datum, Art der Leistung, Empfänger, Betrag etc.). Es sind nur die im Jahr 2025 selbst bezahlten Kosten (nach Anrechnung allfällig ausbezahlter Förderungsbeiträge, Beiträge von Versicherungen etc.) abziehbar. Bei **Einzelbeträgen von CHF 1'000.–** und mehr sind die **Rechnungskopien** ebenfalls **beizulegen**.

Unter www.stv.gr.ch Rubrik Praxis finden Sie weitere Hinweise zu den Unterhaltskosten.

Nicht abziehbar sind wertvermehrende Auslagen sowie Lebenshaltungskosten (Aufwendungen mit luxuriösem Charakter, Strom, Wasser, Kehricht etc.). Wertvermehrende Aufwendungen schaffen Neuwerte und erhöhen damit die Anlagekosten und den Verkehrswert der betreffenden Liegenschaft.

Beispiele:

- Wohnraumerweiterung (z.B. Anbau eines Wintergartens);
- Einbau eines Liftes.
- einmalige Werkbeiträge und Anschlussgebühren (für Strassen, Wasser, Kanalisation, Strom, Antennen, Perimeterbeiträge, Quartierplan- und Vermessungskosten etc.);
- Anschaffungen und Ersatz von Vorhängen, Möbeln, Beleuchtungskörpern, Werkzeugen etc.;
- Kosten für Heizung, Wasser und Kehricht der eigenen Wohnung;
- Aufwendungen für private Liebhabereien (Ziergarten, Biotop, Bepflanzungen);
- Wert der eigenen Arbeit;
- Unterhaltskosten für Objekte, die keinen Ertrag abwerfen;
- Handänderungsgebühren und Handänderungssteuern;
- Grundstückgewinnsteuern.

Investitionen für Energiesparmassnahmen und Umweltschutz

Nach Art. 35 Abs. 1 lit. b Satz 2 StG bzw. Art. 32 Abs. 2 Satz 2 DBG sind im Privatvermögen **Investitionen**, die dem **Energiesparen und dem Umweltschutz dienen**, den Unterhaltskosten gleichgestellt. Der Abzug ist nur bei bestehenden Gebäuden möglich (d.h. zwischen dem Bezug des Neubaus und der Installation muss ein Zeitraum von mindestens 5 Jahren liegen). Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Aufwendungen für Massnahmen, welche zur **rationalen Energieverwendung** oder zur **Nutzung erneuerbarer Energien** beitragen.

Können die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienenden Investitionskosten im Jahr der angefallenen Aufwendungen nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten **auf die folgenden zwei Steuerperioden übertragen** werden (Art. 35 Abs. 1bis StG, Art. 32 Abs. 2bis DBG). Werden Kosten auf eine folgende Steuerperiode übertragen, so kann auch in dieser Steuerperiode **kein Pauschalabzug** geltend gemacht werden (Art. 4 Abs. 4 LgKoVO).

Der zu **übertragende Betrag** wird auf der **vorjährigen definitiven Veranlagungsverfügung** separat ausgewiesen.

Rückbaukosten

Die Kosten für den Rückbau eines Gebäudes im Hinblick auf die Erstellung eines **Ersatzneubaus** können in Abzug gebracht werden (Art. 35 Abs. 1bis StG, Art. 32 Abs. 2 DBG).

Als steuerlich abzugsfähiger Rückbau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes, des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls (Art. 2 Abs. 1 LgKoVO). Die Rückbaukosten können nur dann steuerlich geltend gemacht werden, wenn **innert zwei Jahren ein Ersatzneubau** auf dem gleichen Grundstück errichtet wird, der Bau eine gleichartige Nutzung aufweist und von derselben steuerpflichtigen Person vorgenommen wird, die den Rückbau getätigt hat (Art. 3 und Art. 2 Abs. 4 LgKoVO).

Die Rückbaukosten können maximal auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragen werden, sofern sie im Jahr, in dem sie entstanden sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können (Art. 4 Abs. 1 und 2 LgKoVO).

Der zu **übertragende Betrag** wird auf der **vorjährigen definitiven Veranlagungsverfügung** separat ausgewiesen.

Vermietung von Ferienwohnungen (Formular 7.1)

Ermittlung des Einkommens aus Vermietung möblierter Ferienwohnungen

(Für jede Wohnung ist ein separates Hilfsformular auszufüllen und zusammen mit dem Hauptformular einzureichen.)

1. Angaben zur Liegenschaft / Wohnung

Gemeinde St. Moritz
Strasse / Nr. Via Maistra 345
Parzellen- / STWE-Nr. 5344
Wohnungs-Nr. / -bezeichnung Nr. 5 / DG
Anzahl Zimmer (ohne Küche und Bad) 3
Eigenmietwert im Steuerjahr (CHF) 18'000
Dauer der Vermietung im Steuerjahr (Anzahl Tage) 120

2. Einnahmen

	im Steuerjahr CHF
Bruttoeinnahmen aus Vermietung	12'000
Abzüglich Kosten für Strom, Heizung, Reinigung usw.: 10 % der Bruttoeinnahmen ¹⁾	– 1'200
Zwischentotal	10'800

3. Abzüge

Bei möblierter Vermietung ohne Wäsche: 1/5 des Zwischentotal ¹⁾ unter Ziffer 2	–
oder	
Bei möblierter Vermietung mit Wäsche: 1/3 des Zwischentotal ¹⁾ unter Ziffer 2	– 3'600

4. Nettoeinkünfte aus Vermietung

	7'200
--	-------

5. Anteil Eigennutzung

(Differenz zwischen höherem Eigenmietwert gemäss Ziffer 1 und Nettoeinkünften gemäss Ziffer 4) ²⁾	10'800
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------

6. Total Liegenschaftsertrag (mindestens Eigenmietwert)

	18'000
--	--------

¹⁾ Übersteigen die Bruttoeinnahmen aus Vermietung von Ferienwohnungen pro Gebäude und Jahr CHF 30'000.–, können nur die tatsächlichen Kosten geltend gemacht werden. Bei Grossanlässen (z.B. WEF, Ski-WM etc.) können nur Abzüge gemäss geltender Praxis zu Art. 22 Abs. 1 StG geltend gemacht werden.

²⁾ Unabhängig von der Dauer der Vermietung ist die Differenz zwischen höherem Eigenmietwert und Nettoeinkünften aus Vermietung für die Ermittlung des Liegenschaftsertrages als Anteil Eigennutzung zu den Nettoeinkünften zu addieren. Sind die Nettoeinkünfte aus Vermietung gleich hoch wie oder höher als der Eigenmietwert, ist der Anteil Eigennutzung null. Dies gilt aber nicht bei Grossanlässen (z.B. WEF, Ski-WM etc.). In diesen Fällen ist der Eigenmietwert für die restliche Zeit zusätzlich pro rata zu versteuern.

³⁾ Im Rahmen der Steuererklärung für Personen mit Wohnsitz in einem anderen Kanton (Formular 1c) ist kein Graubündner Hilfsformular Liegenschaften einzureichen. In diesen Fällen entfällt der Übertrag.

Übertrag³⁾ auf das Hilfsformular Liegenschaften (Formular 7) Seite 2, in die Spalte **Eigennutzung**.

Übertrag³⁾ auf das Hilfsformular Liegenschaften (Formular 7) Seite 2, in die Spalte **Vermietung**.

Vermietung von Ferienwohnungen (Formular 7.1)

Es wird davon ausgegangen, dass aus einer gemischt genutzten Zweitwohnung (unter dem Begriff der Zweitwohnungen werden hier Einfamilienhäuser und Stockwerkeinheiten verstanden, welche von der steuerpflichtigen Person nicht dauernd selbst genutzt werden) ein Vermögensertrag in der Höhe des Eigenmietwertes erzielt werden kann, wenn die Erträge aus Fremdvermietung diesen Wert nicht übersteigen. Der steuerbare Vermögensertrag setzt sich wie folgt zusammen:

- a) Erträge aus der Vermietung abzüglich die Gewinnungskosten für Strom, Heizung etc., sowie die pauschalen Gewinnungskosten für Möblierung und (eventuell) Bettwäsche (bei Grossanlässen [z.B. WEF, Ski-WM etc.] können nur Abzüge gemäss geltender Praxis zu Art. 22 Abs. 1 StG geltend gemacht werden);
- b) zuzüglich steuerbaren Eigenmietwert in der Differenz zwischen steuerbarem Ertrag aus Vermietung (Nettoeinkünfte gemäss Ziffer 4) und massgebendem Eigenmietwert gemäss Immobilienbewertung (Ziffer 1). Dies gilt aber nicht bei Grossanlässen (z.B. WEF, Ski-WM etc.). In diesen Fällen ist der Eigenmietwert für die restliche Zeit zusätzlich pro rata zu versteuern;
- c) die Erträge gemäss Buchstabe a (Nettoeinkünfte gemäss Ziffer 4) unterliegen jedenfalls der vollen Besteuerung.