



Wegleitung / Seite 1

**zur Steuererklärung für ausserhalb des Kantons, in der Schweiz
wohnhafte Personen mit Grundbesitz oder Betriebsstätten im Kanton**

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](#) 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 kommissariat@stv.gr.ch zur Verfügung.

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, mit Grundstücken im Kanton handeln, 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 die 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

Einreichtermin für die Steuererklärung ist der 30. September des auf das Steuerjahr folgenden Kalenderjahres. 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.

Für die Steuererklärung Graubünden muss jedes Jahr **ein separates Gesuch** gestellt werden, auch wenn im **Wohnkanton eine Fristverlängerung** bewilligt wurde. Es wird die gleiche Fristerstreckung gewährt wie am Hauptsteuerdomizil.

Das Gesuch wird nur beantwortet, wenn diesem nicht oder nur teilweise entsprochen wird.

Einzureichende Unterlagen

- Auf www.stv.gr.ch kann der Download der SofTax NP erfolgen. Damit kann die Steuererklärung elektronisch eingereicht werden.
 - Bei Einreichung in Papierform: Unterzeichnete Steuererklärung Graubünden (Unterschrift nur bei Einreichung einer Papier-Steuererklärung);
 - Bei elektronischer Einreichung oder bei Einreichung in Papierform: Kopie der Steuererklärung des Wohnsitzkantons (Hauptformular und Liegenschaftsverzeichnis). Das Hauptformular benötigen wir, da die am Wohnort eingereichte Quittung in Graubünden nicht eingelesen werden kann.

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 Steuererklärung 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 CHF 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 Immobilienbewertung massgebend.

Unterhaltskosten

Von den Bruttoerträgen sind die Unterhalts- und Verwaltungskosten sowie die bezahlten Baurechtszinsen abziehbar. Diese müssen in der Steuererklärung des Wohnortes auf dem Formular für Liegenschaften deklariert werden. Eine Kopie dieses Formulars muss zusammen mit der Steuererklärung (Formular 1c) im Kanton Graubünden eingereicht werden. Die Kosten können entweder effektiv oder mittels einer Pauschale geltend gemacht werden.

- **Pauschalabzug**

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

- **Effektive Kosten**

Als Unterhaltskosten gelten grundsätzlich werterhaltende Auslagen für Reparaturen und Renovationen sowie die Liegenschaftssteuern. Bei werterhaltenden Aufwendungen ist das 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 CHF 1'000.– und mehr sind die Rechnungskopien beizulegen.

Die Zustellung des vollständig ausgefüllten **Hauptformulars (1c)**, der Kopie der Steuererklärung des Wohnsitzkantons (Hauptformular und Liegenschaftsverzeichnis) sowie der Belege **zu den Unterhaltskosten im Kanton Graubünden** tragen wesentlich dazu bei, dass die Veranlagung ohne zeitraubende Rückfragen und Auflagen vorgenommen werden kann.

Wir danken für Ihre Mithilfe.

Steuerverwaltung des Kantons Graubünden