

Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG)

Vom [Datum]

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BR Nummern)

Neu:	850.100
Geändert:	171.200 803.200
Aufgehoben:	850.100

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden,

gestützt auf Art. 31 der Kantonsverfassung,
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom ...,

beschliesst:

I.

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Gegenstand

¹ Dieses Gesetz regelt die Durchführung der amtlichen Immobilienbewertungen im Kanton Graubünden.

Art. 2 Zuständigkeit und Auftrag

¹ Das Amt für Immobilienbewertung (Amt) ist die Fachstelle für die amtlichen Bewertungen. Es sorgt für eine korrekte und einheitliche Bewertung der in diesem Gesetz bezeichneten Grundstücke. Hierzu erlässt es Weisungen.

² Das Amt kann auf Ersuchen Bewertungsgutachten erstellen.

Art. 3 Mitwirkungspflicht

¹ Eigentümer und Eigentümerinnen, bei Stockwerkeigentum auch die Verwaltung, sowie die Behörden haben bei der Erarbeitung der Bewertungen auf Verlangen mitzuwirken.

² Im Falle einer Besichtigung ist den Bewertungsorganen ungehinderter Zutritt zu allen Räumen zu gewähren.

³ Wer eine amtliche Bewertung erschwert, hat die durch den Zusatzaufwand entstandenen Kosten zu übernehmen.

⁴ Die Gemeinden haben bei Revisionsbewertungen in ihrer Gemeinde dem Amt auf Verlangen geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Art. 4 Bereitstellen von Informationen

¹ Die für den Vollzug dieses Gesetzes notwendigen Akten, Daten und Informationen sind auf Verlangen des Amtes zur Verfügung zu stellen. Das Amt kann von der Steuerverwaltung Informationen über Investitionen und Liegenschaftsaufwände bei bebauten Grundstücken mittels eines elektronischen Abrufverfahrens beziehen.

² Die Gemeinden orientieren das Amt umgehend über erfolgte Bauabnahmen.

³ Die Bewertungen werden durch das Amt wie folgt zugestellt:

- a) der Eigentümerschaft mittels anfechtbarer Verfügung;
- b) der Gebäudeversicherung Graubünden, den Gemeinden, den Grundbuchämtern, der kantonalen Steuerverwaltung sowie weiteren kantonalen Amtsstellen, soweit dies für die Erfüllung ihrer Aufgaben notwendig ist. Dies kann mittels eines elektronischen Abrufverfahrens erfolgen.

Art. 5 Akteneinsicht

¹ Den Adressaten der Bewertung steht das Recht zur Einsichtnahme in die Bewertungsakten zu, sofern keine wichtigen öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen entgegenstehen.

² Dritten dürfen Einsicht in die Akten gewährt und Auskünfte erteilt werden, wenn sie ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen können.

Art. 6 Organisation

¹ Das Amt ist dezentral organisiert.

2. Amtliche Bewertungen

Art. 7 Definition

¹ Amtliche Bewertungen sind die vom Amt für die Bewertungsobjekte verfügten Werte.

Art. 8 Bewertungsobjekte

¹ Nach Massgabe dieses Gesetzes werden bewertet:

- a) Grundstücke im Sinne von Artikel 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB)¹⁾;
- b) Teilrechte an Genossenschaften des kantonalen Rechts;
- c) Gebäude, die nicht Bestandteil eines Grundstückes sind;
- d) Gegenstände und Einrichtungen, die nicht Bestandteil eines Gebäudes sind, jedoch gemäss Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden²⁾ mit dem Gebäude versichert werden müssen;
- e) Bestandteile und Zugehör bei gewerblichen und industriellen Betrieben.

Art. 9 Werte

¹ Es sind folgende Werte zu ermitteln:

- a) Neuwert;
- b) Zeitwert;
- c) Mietwert;
- d) Ertragswert;
- e) Verkehrswert.

² Bei Bewertungsobjekten, die keiner Besteuerung unterliegen, wird nur der Neu- und Zeitwert ermittelt.

³ Bei wesentlichen Anlagen der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung sowie der Transportanlagen erfolgen die Ertrags- und Verkehrswertbewertungen pro wirtschaftliche Einheit.

Art. 10 Grundsätze für die Wertermittlung

¹ Die Werte haben sich am Markt zu orientieren.

² Die Ertrags- und Verkehrswerte von wesentlichen Anlagen der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung sowie von Transportanlagen werden aufgrund von Vergangenheitsdaten ermittelt, unabhängig vom aktuellen Marktwert.

³ Für die Bewertung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Grundstücke gilt die jeweilige eidgenössische Anleitung.

Art. 11 Bewertungsarten

- a) Antrag mit Bewertungspflicht

¹ Eigentümer oder Eigentümerinnen haben bei folgenden Tatbeständen unverzüglich nach Vollendung des Vorhabens dem Amt einen Antrag zur Bewertung einzureichen:

- a) bei wesentlichen Investitionen;
- b) bei Grundstücksteilungen, bei denen eine Aufteilung von Gebäuden auf mehrere Grundstücke erfolgt;

¹⁾ [SR 210](#)

²⁾ [BR 830.110](#)

-
- c) bei Umwandlung in Stockwerkeigentum oder in Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

² Wird kein Gesuch eingereicht, erfolgt die Bewertung von Amtes wegen unter Erhebung der ordentlichen Kosten sowie der zusätzlichen Aufwände.

Art. 12 b) Antrag ohne Bewertungspflicht

¹ Eigentümer und Eigentümerinnen, die Gebäudeversicherung Graubünden sowie die kantonalen und kommunalen Steuerbehörden können jederzeit auf eigene Kosten schriftlich eine Bewertung beantragen.

Art. 13 c) Revisionsbewertung

¹ Die Bewertungen der bebauten Grundstücke werden in der Regel von Amtes wegen alle zehn Jahre gemeindeweise revidiert. Davon ausgenommen sind Grundstücke, deren Bewertungen weniger als drei Jahre alt sind.

² Die Ertrags- und Verkehrswerte von wesentlichen Anlagen der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung werden in der Regel alle fünf Jahre revidiert.

Art. 14 Bewertung von Grundstücken der Eidgenossenschaft

¹ Grundstücke im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft werden nur auf Antrag hin bewertet.

Art. 15 Eröffnung

¹ Die Bewertung und die Gebührenrechnung werden der Eigentümerschaft in Form einer Verfügung eröffnet.

² Bei Stockwerkeigentum ergehen folgende Verfügungen:

- a) bei der erstmaligen Bewertung:
1. an die Eigentümerschaft: Verfügung mit Miet-, Ertrags- und Verkehrswert;
 2. an die Verwaltung: Verfügung über Neuwert und Zeitwert, Zusammenzug aller Grundstücke sowie die Gebührenrechnung über das gesamte Stockwerkeigentum;
- b) bei nachfolgenden Bewertungen:
1. an die Eigentümerschaft: Verfügung mit Miet-, Ertrags- und Verkehrswert sowie die Gebührenrechnung;
 2. an die Verwaltung: Verfügung über Neuwert und Zeitwert, Zusammenzug aller Grundstücke sowie Gebührenrechnung über den allgemeinen Teil.

3. Gebühren und Kostenanteile

Art. 16 Allgemein

¹ Die Kosten der amtlichen Bewertungen werden wie folgt gedeckt:

- a) durch Gebühren, die bei den Eigentümerinnen und Eigentümern oder Antragsstellenden erhoben werden;
- b) durch Gebühren und Kostenanteile, die von der Gebäudeversicherung Graubünden, den Gemeinden und der kantonalen Steuerverwaltung erhoben werden.

² Die Regierung legt die Ansätze für die Gebühren und die Gebührendegression aufgrund einer Vollkostenrechnung fest.

Art. 17 Gebühren Eigentümerschaft und Antragsstellende

¹ Die von der Eigentümerschaft und den Antragsstellenden zu entrichtende Gebühr beträgt minimal 150 Franken und maximal 25 000 Franken pro Grundstück. Bei Stockwerkeigentum beträgt die Gebühr minimal 20 Franken und maximal 25 000 Franken pro Grundstück.

² Die Gebühren werden wie folgt bemessen:

- a) höchstens 1,7 Promille des Neuwertes bei:
 1. einer erstmaligen Bewertung;
 2. Anträgen ohne Bewertungspflicht.
- b) höchstens 1,7 Promille des aufgewendeten Betrages bei:
 1. Investitionen im Falle von Anträgen mit Bewertungspflicht;
 2. Revisionsbewertungen mit Investitionen.
- c) höchstens 1,4 Promille des Neuwertes:
 1. wenn nur der Neu- und Zeitwert bewertet werden (Art. 9 Abs. 2);
 2. bei wesentlichen Grundstücksteilungen.
- d) höchstens 0,3 Promille des Neuwertes bei Umwandlung in:
 1. Stockwerkeigentum;
 2. Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung;
 3. Baurecht.

³ Bei bebauten Grundstücken im Baurecht wird die Gebühr im Verhältnis zum Verkehrswert auf Baurechtsgeber und -nehmer aufgeteilt.

⁴ Für Gutachten und Bewertungen von unbebauten Grundstücken erfolgt die Rechnungsstellung nach Aufwand.

⁵ Bei ungenügender Wahrnehmung der Mitwirkungspflicht kann nebst den ordentlichen Gebühren der zusätzliche Aufwand verrechnet werden.

Art. 18 Gebühren und Kostenanteile von weiteren Leistungsempfängern

¹ Der angestrebte Kostenverteilungsschlüssel zwischen folgenden drei Leistungsempfängern beträgt:

- a) 50 Prozent für die Gebäudeversicherung Graubünden;

-
- b) 25 Prozent für die Gemeinden;
c) 25 Prozent für die kantonale Steuerverwaltung.

² Von den Gemeinden werden bei Revisionsbewertungen Gebühren von höchstens 15 Rappen je 1000 Franken Neuwert, bei wesentlichen Anlagen der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung höchstens 4 Rappen je 1000 Franken Verkehrswert erhoben.

³ Das Amt erhebt von der Gebäudeversicherung Graubünden und von der kantonalen Steuerverwaltung Kostenanteile. Diese decken Ende Jahr den offenen Saldo der Kostenrechnung des Amtes. Die Kostenanteile der Gebäudeversicherung Graubünden dürfen dabei für Revisionsbewertungen die Gebühr von 30 Rappen je 1000 Franken Neuwert nicht überschreiten. Die Kostenanteile der kantonalen Steuerverwaltung dürfen für Revisionsbewertungen die Gebühr von 15 Rappen je 1000 Franken Neuwert nicht überschreiten. Für Revisionsbewertungen von wesentlichen Anlagen der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung dürfen 4 Rappen je 1000 Franken Verkehrswert nicht überschreiten.

⁴ Von anderen kantonalen Ämtern, welche Daten übernehmen, werden Kosten in Höhe des anteilmässigen Aufwandes für die Datenerhebung und den Datentransfer erhoben.

4. Rechtsschutz

Art. 19 Einsprache

¹ Die Eigentümer und Eigentümerinnen oder bei Stockwerkeigentum die Verwaltung für die Liegenschaft als Ganzes sind befugt, gegen die Bewertung und gegen die Gebührenrechnung innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Amt schriftlich Einsprache zu erheben.

² Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten und allfällige Beweismittel sind zu nennen und soweit möglich beizufügen.

³ Enthält eine Einsprache keinen Antrag, ist sie nicht begründet oder werden allfällige Beweismittel nicht genannt oder beigelegt, kann das Amt den Einsprechenden auffordern, die Einsprache innert 10 Tagen zu ergänzen.

Art. 20 Beschwerde

¹ Gegen den Einspracheentscheid des Amtes kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht schriftlich Beschwerde erhoben werden.

5. Schlussbestimmungen

Art. 21 Übergangsrecht

¹ Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes werden bereits eingeleitete Verfahren nach bisherigem Recht zu Ende geführt.

² Für Entscheide, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eröffnet werden, bestimmt sich das Verfahren nach neuem Recht.

³ Die Rechnungen an die Gemeinden werden in dem zu beendenden vierten Revisionssturnus nach der alten Gebührenordnung erhoben.

II.

1.

Der Erlass "Gesetz über die Einwohnerregister und weitere Personen- und Objektregister (Einwohnerregistergesetz, ERG)" BR [171.200](#) (Stand 1. März 2015) wird wie folgt geändert:

Art. 10 Abs. 2

² Für die Führung des Objektregisters, die Bereinigung und Aktualisierung des GWR sowie die Bestimmung und Nachführung des EWID darf die Gemeinde die Daten folgender Behörden und Institutionen verwenden:

- a) **(geändert)** Amt für ~~Schätzungswesen~~**Immobilienbewertungen**;

Art. 20 Abs. 1

¹ Für die Erstvergabe, Pflege und Nachführung der amtlichen Wohnungsnummer darf die Gemeinde die Daten folgender Behörden und Institutionen verwenden:

- a) **(geändert)** Amt für ~~Schätzungswesen~~**Immobilienbewertungen**;

Art. 23 Abs. 1

¹ Die Gemeinde teilt die amtlichen Wohnungsnummern den folgenden Personen und Behörden in geeigneter Weise und soweit sinnvoll elektronisch mit:

- c) **(geändert)** dem Amt für ~~Schätzungswesen~~**Immobilienbewertungen**;

2.

Der Erlass "Perimetergesetz des Kantons Graubünden" BR [803.200](#) (Stand 1. Januar 2011) wird wie folgt geändert:

Art. 4 Abs. 3 (geändert)

³ Für ~~überbaute~~**bebaute** Grundstücke ist der entsprechende Wert der amtlichen ~~Schätzungen~~**Bewertung** massgebend.

III.

Der Erlass "Gesetz über die amtlichen Schätzungen (SchG)" BR [850.100](#) (Stand 1. Januar 2011) wird aufgehoben.

IV.

Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes.