

**Totalrevision des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen (SchG; BR 850.100),
neu, Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen (Immobilienbewertungsgesetz, IBG; BR 850.100)**

Synopse

Geltendes Recht – Entwurf neues Recht – Erläuterungen

15. Dezember 2015

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen											
<p>850.100 Gesetz über die amtlichen Schätzungen (SchG)</p> <p>Vom 30. August 2006 (Stand 1. Januar 2011)</p> <p>Der Grosse Rat des Kantons Graubünden ¹</p> <p>gestützt auf Art. 31 der Kantonsverfassung ², nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom 30. Mai 2006 ³,</p> <p>beschliesst:</p> <p>¹ GRP 2006/2007, 167 ² BR 110.100 ³ Seite 347</p>	<p>850.100 Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG)</p> <p>Vom XXXXXX</p> <p>Der Grosse Rat des Kantons Graubünden</p> <p>gestützt auf Art. 31 der Kantonsverfassung, nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom XXXXXXXX,</p> <p>beschliesst:</p>	<p>Die Terminologie hat sich in der Immobilienbranche gewandelt. Die Begriffe wie schätzen, Schätzung und dergleichen sind veraltet. Heute hat sich der Begriff Bewertung durchgesetzt. Die Berufsausbildung lautet Immobilienbewerter / Immobilienbewerterin mit eidgenössischem Fachausweis. Eine Umbenennung des Amtes ist entsprechend angezeigt.</p> <p>Die wichtigsten Änderungen:</p> <table border="0"> <tr> <td><u>Alt</u></td> <td><u>Neu</u></td> </tr> <tr> <td>Amt für Schätzungswesen, ASW</td> <td>Amt für Immobilienbewertung, AIB</td> </tr> <tr> <td>Schätzer, Schätzerin</td> <td>Bewerter, Bewerterin</td> </tr> <tr> <td>Schätzung</td> <td>Bewertung</td> </tr> <tr> <td>schätzen</td> <td>bewerten</td> </tr> </table> <p>Es wird in den folgenden Artikeln darauf verzichtet, auf eine Änderung der diesbezüglichen Terminologie hinzuweisen.</p>	<u>Alt</u>	<u>Neu</u>	Amt für Schätzungswesen, ASW	Amt für Immobilienbewertung, AIB	Schätzer, Schätzerin	Bewerter, Bewerterin	Schätzung	Bewertung	schätzen	bewerten	
<u>Alt</u>	<u>Neu</u>												
Amt für Schätzungswesen, ASW	Amt für Immobilienbewertung, AIB												
Schätzer, Schätzerin	Bewerter, Bewerterin												
Schätzung	Bewertung												
schätzen	bewerten												
	<p>1. Allgemeine Bestimmungen</p>												
<p>Art. 1 Gegenstand und Aufgaben</p> <p>¹ Dieses Gesetz regelt die Durchführung von amtlichen Schätzungen im Kanton Graubünden.</p> <p>² Als amtliche Schätzungen gelten die von den Schätzungskommissionen auf Antrag oder von Amtes wegen ermittelten Werte von Grundstücken sowie der damit verbundenen Nutzungsrechte und Sachen.</p> <p>³ Das Amt für Schätzungswesen (nachfolgend Amt) kann auf Ersuchen Schätzungsgutachten erstellen.</p>	<p>Art. 1 Gegenstand</p> <p>Dieses Gesetz regelt die Durchführung der amtlichen Immobilienbewertungen im Kanton Graubünden.</p>	<p>Absatz 1 entspricht dem bisherigen Recht.</p> <p>Absatz 2 des bisherigen Rechts ist neu in Art. 7 geregelt.</p> <p>Absatz 3 des bisherigen Rechts ist neu in Art. 2 Abs. 2 geregelt.</p>											
<p>Art. 4 Zuständigkeiten</p> <p>¹ Der Regierung obliegt die Oberaufsicht über das kantonale Schätzungswesen. Sie legt die Schätzungsbezirke fest und regelt die Durchführung der amtlichen Schätzungen.</p>	<p>Art. 2 Zuständigkeit und Auftrag</p> <p>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 Grund-</p>	<p>Die Zuständigkeit und der Auftrag werden neu in Abs. 1 klar geregelt. Wie im bisherigen Recht (Art. 4 Abs. 3) wird der Hinweis auf die Weisungen belassen. Die Bewertung von Grundstücken erfolgt anhand zahlreicher fachtechnischer Detailbestimmungen. Hierzu soll das Amt wie bisher Fachweisungen erlassen. Die Nennung dieser Fachweisungen unterstreicht ihre Bedeutung bei der Wertermittlung.</p>											

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen	
<p>² Das Departement übt die Aufsicht über die Durchführung der amtlichen Schätzungen aus.</p> <p>³ Das Amt erlässt Weisungen an die Schätzer und Schätzerinnen und sorgt für deren Ausbildung.</p> <p>⁴ Die Gemeinden bestimmen die landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Gemeindegutschätzer und -schätzerinnen.</p> <p>Art. 1 Gegenstand und Aufgaben</p> <p>³ Das Amt für Schätzungswesen (nachfolgend Amt) kann auf Ersuchen Schätzungsgutachten erstellen.</p>	<p>stücke. Hierzu erlässt es Weisungen.</p> <p>² Das Amt kann auf Ersuchen Bewertungsgutachten erstellen.</p>	<p>Abs. 2 entspricht bisherigem Recht (Art. 1 Abs. 3).</p> <p>Art. 4 Abs. 1 und 2 des bisherigen Rechts entfallen, weil dies generelle Kompetenzen der Regierung und des Departementes sind und nicht speziell zugewiesen sein müssen.</p> <p>Art. 4 Abs. 4 des bisherigen Rechts entfällt. Siehe hierzu die Erläuterungen zum neuen Artikel 6.</p>	
<p>Art. 8 Mitwirkungspflichten und -rechte</p> <p>¹ Eigentümer und Eigentümerinnen, bei Stockwerkeigentum die Verwaltung, sowie die Behörden haben bei der Erarbeitung der Schätzungen auf Verlangen der Schätzungskommissionen mitzuwirken.</p> <p>² Den Adressaten der Schätzung steht das Recht zur Einsichtnahme in die Schätzungsakten zu, sofern keine wichtigen öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen entgegenstehen.</p> <p>³ Dritten dürfen Einsicht in die Akten gewährt und Auskünfte erteilt werden, wenn sie ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen können.</p> <p>⁴ Behindert oder verunmöglicht ein Eigentümer oder eine Eigentümerin eine amtliche Schätzung, so hat er oder sie die entstandenen Kosten zu übernehmen.</p>	<p>Art. 3 Mitwirkungspflicht</p> <p>¹ Eigentümer und Eigentümerinnen, bei Stockwerkeigentum auch die Verwaltung, sowie die Behörden haben bei der Erarbeitung der Bewertungen auf Verlangen mitzuwirken.</p> <p>² Im Falle einer Besichtigung ist den Bewertungsorganen ungehinderter Zutritt zu allen Räumen zu gewähren.</p> <p>³ Wer eine amtliche Bewertung erschwert, hat die durch den Zusatzaufwand entstandenen Kosten zu übernehmen.</p> <p>⁴ Die Gemeinden haben bei Revisionsbewertungen in ihrer Gemeinde dem Amt auf Verlangen geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Die Schätzungskommissionen werden in Abs. 1 nicht mehr genannt. Diese bestehen in der Praxis bereits seit Jahren nicht mehr. Siehe dazu die Erläuterungen zum neuen Artikel 6.</p> <p>Die Besichtigung ist ein sehr wichtiges Instrument für eine qualitativ gute Wertermittlung. Abs. 2 weist deshalb die Eigentümerschaft explizit auf ihre Mitwirkungspflicht hin.</p> <p>Abs. 3 bezieht sich nicht mehr nur auf Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern ist offener formuliert.</p> <p>Aus organisatorischer Sicht und im Bestreben die Bewertungen effizient vornehmen zu können, hat es sich in der Praxis als vorteilhaft und effizient erwiesen, wenn ein Büro in den zu revidierenden Gemeinden bezogen werden kann. Bisher hatte man sich dazu auf Abs. 1, die Behörden haben bei der Erarbeitung der Schätzungen mitzuwirken, abgestützt. Nun wird dieses Bedürfnis nach Räumlichkeiten in Abs. 4 klar formuliert. Das zur Verfügung stellen von Räumlichkeiten hat weiterhin entschädigungslos zu erfolgen.</p> <p>Abs. 2 und 3 des bisherigen Rechts sind neu in Art. 5 geregelt.</p>	

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen	
-------------------------------------	---	---------------	--

<p>Art. 12 Herausgabe von Daten</p> <p>¹ Die für den Vollzug dieses Gesetzes notwendigen Angaben sind auf Verlangen des Amtes zur Verfügung zu stellen.</p> <p>² Der Gebäudeversicherungsanstalt, der kantonalen und kommunalen Steuerverwaltung, dem Grundbuchinspektorat und dem Handelsregister, den Grundbuchämtern sowie dem Amt für Landwirtschaft, Strukturverbesserung und Vermessung können die für die Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Daten vom Amt mittels eines elektronischen Abrufverfahrens zugänglich gemacht werden.</p>	<p>Art. 4 Bereitstellen von Informationen</p> <p>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.</p> <p>² Die Gemeinden orientieren das Amt umgehend über erfolgte Bauabnahmen.</p> <p>³ Die Bewertungen werden durch das Amt wie folgt zugestellt:</p> <p>a) der Eigentümerschaft mittels anfechtbarer Verfügung;</p> <p>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.</p>	<p>Der Absatz 1 entspricht bisherigem Recht mit geringfügigen textlichen Änderungen. Ergänzt wird der Absatz mit dem Hinweis, dass in Zukunft die Steuerverwaltung dem Amt relevante Daten elektronisch zur Verfügung stellen kann.</p> <p>Absatz 2: Das Amt ist in der Vergangenheit nicht immer über alle fertiggestellten Bauvorhaben informiert worden. Mit der neu verankerten Informationspflicht der Gemeinden kann das Amt sicherstellen, dass vollendete Bauvorhaben, die einer Bewertungspflicht unterstellt sind, zeitnah bewertet werden, was dem Interesse aller Beteiligten dient.</p> <p>Absatz 3 entspricht mit textlichen Korrekturen dem bisherigen Art. 12 Abs. 2. Zusätzlich werden die Adressaten der Bewertungen aufgeführt.</p>	
<p>Art. 8 Mitwirkungspflichten- und -rechte</p> <p>² Den Adressaten der Schätzung steht das Recht zur Einsichtnahme in die Schätzungsakten zu, sofern keine wichtigen öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen entgegenstehen.</p> <p>³ Dritten dürfen Einsicht in die Akten gewährt und Auskünfte erteilt werden, wenn sie ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen können.</p>	<p>Art. 5 Akteneinsicht</p> <p>¹ Den Adressaten der Bewertung steht das Recht zur Einsichtnahme in die Bewertungsakten zu, sofern keine wichtigen öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen entgegenstehen.</p> <p>² Dritten dürfen Einsicht in die Akten gewährt und Auskünfte erteilt werden, wenn sie ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen können.</p>	<p>Die Bestimmung entspricht bisherigem Recht mit wenigen textlichen Änderungen. Die vom Amt bisher angewandte Praxis betreffend Akteneinsichtsrecht ist vom Bundesgericht in einem Urteil vom Juni 2015 ausdrücklich geschützt worden (BGE 2C_994/2014 vom 19. Juni 2015, E. 2.2).</p>	

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen
-------------------------------------	---	---------------

<p>Art. 3 Schätzungsorgane</p> <p>¹ Der Kanton ist in Schätzungsbezirke eingeteilt.</p> <p>² Jedem Schätzungsbezirk steht ein Bezirksleiter oder eine Bezirksleiterin vor.</p> <p>³ Die Schätzungen werden durch die Schätzungskommissionen vorgenommen.</p> <p>Art. 4 Zuständigkeiten</p> <p>⁴ Die Gemeinden bestimmen die landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Gemeindegeschätzer und -geschätzerinnen.</p>	<p>Art. 6 Organisation</p> <p>Das Amt ist dezentral organisiert.</p>	<p>Das Amt ist aufgrund der grossen Kantonsfläche und der vielen Talschaften dezentral organisiert. Dies soll so bleiben. Eine Überprüfung hat gezeigt, dass die Aussenstandorte für die heutigen Anforderungen sinnvoll sind und sich bewährt haben. Die dezentrale Organisation verfügt über die folgenden drei wichtigen Vorteile:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die besseren Kenntnisse über die örtlichen Gegebenheiten dienen einer höheren Wertgenauigkeit; 2. Dank den Aussenstellen sind die Distanzen für die Besichtigungen kürzer, was einen geringeren Aufwand verursacht und somit ökonomisch sinnvoll ist; 3. Die Eigentümerschaft verfügt bei Bedarf über Ansprechstellen in ihrer näheren Umgebung. <p>Mit der neuen Formulierung wird dem Bedürfnis, die dezentrale Struktur zu garantieren, Rechnung getragen. Es wird aber darauf verzichtet, weitere Details zur Amtsorganisation im Gesetz zu verankern. Dies erfolgt auf Verordnungsebene.</p> <p>In der heutigen Schätzungsverordnung (SchV; BR 850.110) werden die einzelnen Gemeinden auf die verschiedenen Schätzungsbezirke zugeteilt. Neu sollen auf Verordnungsebene nur noch die Aussenstandorte genannt werden. Dies erlaubt eine flexible Zuteilung der Revisionsgemeinden an die Aussenstandorte. Damit kann in allen Regionen ein ähnlich hoher Bewertungsrhythmus gewährleistet werden. Dies wurde in den letzten Jahren bereits so gehandhabt und hat sich bestens bewährt.</p> <p>Im Zuge der Professionalisierung sind seit über 10 Jahren fast nur noch vollamtliche kantonale Bewerterinnen und Bewerter eigenständig im Einsatz. Die früheren Schätzungskommissionen gibt es in diesem Sinne nicht mehr. Sie bestanden ursprünglich aus einem kantonalen Bewerter und einem Gemeindegeschätzer. Heute nehmen die Bewerterinnen und Bewerter die Besichtigungen alleine vor. Gemeindegeschätzer wurden nur noch in wenigen Fällen eingesetzt. Sie waren hilfreich beim Auffinden von sehr abgelegenen Grundstücken. Aufgrund neuer Technologien, wie beispielsweise mit dem Einsatz von Ortungsdiensten, ist ihr Einsatz heute nicht mehr erforderlich.</p>

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen	
		Art. 3 und Art. 4 Abs. 4 des bisherigen Gesetzes entfallen aufgrund des oben Genannten ersatzlos.	
	2. Amtliche Bewertungen		
Art. 1 Gegenstand und Aufgaben ² Als amtliche Schätzungen gelten die von den Schätzungskommissionen auf Antrag oder von Amtes wegen ermittelten Werte von Grundstücken sowie der damit verbundenen Nutzungsrechte und Sachen.	Art. 7 Definition Amtliche Bewertungen sind die vom Amt für die Bewertungsobjekte verfügbaren Werte.	Wie in Art. 6 begründet, bestehen keine Schätzungskommissionen mehr. Ansonsten entspricht die Bestimmung in etwa dem bisherigen Recht (Art. 1 Abs. 2). Mit dieser Definition werden amtliche Bewertungen von privaten Bewertungen abgegrenzt. Sie legt zudem die Grundlage für die in den Artikeln 8 bis 15 folgenden Detailausführungen, wie die amtlichen Bewertungen erfolgen.	
Art. 2 Schätzungsobjekte ¹ Nach Massgabe dieses Gesetzes werden geschätzt: a) die Grundstücke im Sinne von Artikel 655 ZGB b) die Teilrechte an Genossenschaften des kantonalen Rechts. c) die Gebäude, die nicht Bestandteil eines Grundstückes sind d) die Gegenstände und Einrichtungen, die nicht Bestandteil eines Gebäudes sind, jedoch mit dem Gebäude versichert werden müssen. e) Bestandteil und Zugehör bei gewerblichen und industriellen Betrieben.	Art. 8 Bewertungsobjekte 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 Graubünden ² mit dem Gebäude versichert werden müssen; e) Bestandteile und Zugehör bei gewerblichen und industriellen Betrieben. ¹ SR 210 ² BR 830.110	Entspricht bisherigem Recht.	
Art. 6 Schätzungswerte ¹ Es sind folgende Werte zu schätzen:	Art. 9 Werte ¹ Es sind folgende Werte zu ermitteln:	Dieser Artikel entspricht bisherigem Recht mit wenigen textlichen Änderungen.	

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen	
<p>a) der Neuwert; b) der Zeitwert c) der Mietwert; d) der Ertragswert; e) der Verkehrswert.</p> <p>Art. 5 Schätzungspflicht</p> <p>⁵ Bei Wasserkraft- und Transportanlagen werden die Ertrags- und Verkehrswertschätzungen pro wirtschaftliche Einheit vorgenommen und sind in der Regel alle fünf Jahre zu revidieren.</p> <p>VO Art. 1 Anwendungsbereich</p> <p>² Für Grundstücke, deren Eigentümer und Eigentümerinnen oder Nutzniesser und Nutzniesserinnen von den Gewinn- und Kapitalsteuern sowie von der Zuschlagssteuer befreit sind, werden grundsätzlich nur der Neu- und der Zeitwert geschätzt. Auf Verlangen werden auch der Real-, Ertrags- und Verkehrswert ermittelt.</p>	<p>a) Neuwert; b) Zeitwert c) Mietwert; d) Ertragswert; e) Verkehrswert.</p> <p>² Bei Bewertungsobjekten, die keiner Besteuerung unterliegen, wird nur der Neu- und Zeitwert ermittelt.</p> <p>³ Bei wesentlichen Anlagen der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung sowie der Transportanlagen erfolgen die Ertrags- und Verkehrswertbewertungen pro wirtschaftliche Einheit.</p>	<p>Absatz 2: In der heutigen Verordnung wird in Art. 1 Abs. 2 geregelt, wann nur Neu- und Zeitwert ermittelt werden und nicht auch der Miet-, Ertrags- und Verkehrswert. Mit dem neuen Abs. 2 wird bereits auf Gesetzesstufe darauf hingewiesen. Dazu zwei Beispiele:</p> <p>1. Beispiel: Kirchgemeinde: - Kirchen: nur Neu- und Zeitwert - Pfarrhaus: inklusive Miet-, Ertrags- und Verkehrswert</p> <p>2. Beispiel: Politische Gemeinde: - Schulhaus: nur Neu- und Zeitwert - Wohnhaus im Finanzvermögen: inklusive Miet-, Ertrags- und Verkehrswert</p> <p>Absatz 3: Die Definition, was unter den Begriff "wesentliche Anlagen" fällt, folgt auf Verordnungsebene.</p>	
<p>Art. 7 Bewertungsmethode</p> <p>¹ Die Schätzungswerte haben sich am Markt zu orientieren.</p> <p>² Für die Schätzung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Grundstücke gilt die jeweilige eidgenössische Anleitung.</p>	<p>Art. 10 Grundsätze für die Wertermittlung</p> <p>¹ Die Werte haben sich am Markt zu orientieren.</p> <p>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.</p> <p>³ Für die Bewertung des Ertragswertes landwirtschaftlicher Grundstücke gilt die jeweilige eidgenössische Anleitung.</p>	<p>Absatz 1 und 3 entsprechen dem bisherigen Recht mit textlichen Änderungen.</p> <p>Im Absatz 2 wird darauf hingewiesen, dass bei wesentlichen Anlagen der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung die Wertermittlung von Ertrags- und Verkehrswert auf Vergangenheitsdaten basiert und damit die zukünftige Entwicklung nicht berücksichtigt wird. Die heute geltende Regelung für Wasserkraftanlagen ist in Art. 30 Abs. 2 SchV aufgeführt, gemäss welcher der Geschäftsumsatz der letzten fünf Jahre zu berücksichtigen ist. Diese Praxis soll unverändert beibehalten werden, weil zukünftige Entwicklungen der Erträge sehr schwierig prognostiziert werden können. Das Gleiche gilt auch für die Transportanlagen.</p>	

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen
-------------------------------------	---	---------------

<p>Art. 5 Schätzungspflicht</p> <p>¹ Der Schätzungspflicht unterliegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Neubauten 2. Um- und Erneuerungsbauten, wenn: <ol style="list-style-type: none"> a) der aufgewendete Betrag pro Grundstück inklusive Bestandteile, Zugehör, Nebenkosten und Eigenleistungen wesentlich ist; b) die Veränderungen am bestehenden Objekt eine Vergrößerung des umbauten Raumes zur Folge haben; 3. Umnutzungen von landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Objekten unabhängig vom aufgewendeten Betrag und von einer Vergrößerung des umbauten Raumes. <p>² Die Regierung kann den Umfang und Ausnahmen von der Schätzungspflicht bei Um- und Erneuerungsbauten anordnen.</p> <p>³ Die amtliche Schätzung ist nach Vollendung des Vorhabens durch den Eigentümer oder die Eigentümerin schriftlich beim örtlich zuständigen Schätzungsbezirk ohne Verzug zu beantragen.</p> <p>⁴ Die Schätzungen der überbauten Grundstücke sind in der Regel alle zehn Jahre gemeindeweise zu revidieren.</p> <p>⁵ Bei Wasserkraft- und Transportanlagen werden die Ertrags- und Verkehrswertschätzungen pro wirtschaftliche Einheit vorgenommen und sind in der Regel alle fünf Jahre zu revidieren.</p> <p>Verordnung</p> <p>Art. 9 Einleitung</p> <p>3 Als wesentlich gelten Um- und Erneuerungs-</p>	<p>Art. 11 Bewertungsarten</p> <p>a) Antrag mit Bewertungspflicht</p> <p>¹ Eigentümer oder Eigentümerinnen haben bei folgenden Tatbeständen unverzüglich nach Vollendung des Vorhabens dem Amt einen Antrag zur Bewertung einzureichen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) bei wesentlichen Investitionen; b) bei Grundstücksteilungen, bei denen eine Aufteilung von Gebäuden auf mehrere Grundstücke erfolgt; c) bei Umwandlung in Stockwerkeigentum oder in Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung. <p>² Wird kein Gesuch eingereicht, erfolgt die Bewertung von Amtes wegen unter Erhebung der ordentlichen Kosten sowie der zusätzlichen Aufwände.</p>	<p>In den Artikeln 11 bis 13 werden die verschiedenen Bewertungsarten geregelt. Dabei wird zwischen folgenden drei Bewertungsarten unterschieden:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Antrag mit Bewertungspflicht (Art. 11); b) Antrag ohne Bewertungspflicht (Art. 12); c) Revisionsbewertung (Art. 13). <p>Die Anträge mit Bewertungspflicht (Art. 11) haben in den letzten Jahren wegen der hohen Bautätigkeit mit Neubauten und Renovationen stark zugenommen. Ein nicht unbeachtlicher Teil dieser Anträge untersteht der Bewertungspflicht, obschon die getätigten Investitionen sich nur geringfügig auf die ermittelten Werte auswirken. Die diesbezügliche Arbeitsbelastung soll künftig reduziert werden. Das Amt hat deshalb die Tatbestände, die eine Antragspflicht auslösen, überprüft. Künftig soll der Fokus auf Tatbestände gelegt werden, die versicherungstechnisch und steuerlich relevant sind. Hierzu wird neu bei Investitionen mit dem Kriterium der „Wesentlichkeit“ gearbeitet (Abs. 1 lit. a). Die „Wesentlichkeit“ wird in der Verordnung näher definiert. Im Übrigen entspricht Abs. 1 mit Ausnahme der Umnutzungen den bisherigen Absätzen 1 und 3 mit textlichen Änderungen.</p> <p>Auf Verordnungsstufe sollen als wesentliche Investitionen im Sinne des Gesetzes gelten:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Neu- und Anbauten. b. Auf-, Um- und Erneuerungsbauten, wenn der wertvermehrende Betrag pro Gebäude 100 000 Franken übersteigt und mehr als 20 Prozent des indexierten Neuwertes des Gebäudes beträgt oder wenn der wertvermehrende Betrag pro Gebäude 500 000 Franken übersteigt. <p>Bei Neu- und Anbauten wird an der heutigen Praxis der Bewertungspflicht festgehalten. Damit ist weiterhin sichergestellt, dass die neuen Baukörper erfasst und bewertet werden.</p> <p>Bei Auf-, Um- und Erneuerungsbauten ist die neue Regelung ähnlich formuliert, aber mit folgenden zwei Änderungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Prozentsatz soll von heute 15 Prozent auf 20 Prozent angehoben werden. Dies bedeutet eine geringe Einschränkung gegenüber der heutigen Bewertungspflicht. 2. Bezüglich des wertmässigen Kriteriums wird von „aufgewendetem Betrag“ zu „wertvermehrenden Betrag“ gewechselt. Dieser Wechsel führt zu
---	---	--

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen	
<p>bauten, wenn der aufgewendete Betrag pro Gebäude:</p> <p>a) 100 000 Franken übersteigt und mehr als 15 Prozent des indexierten Neuwertes des Gebäudes beträgt;</p> <p>b) 500 000 Franken übersteigt.</p>		<p>einer deutlichen Einschränkung gegenüber der heutigen Bewertungspflicht um rund 80 Prozent bei Auf-, Um- und Erneuerungsbauten.</p> <p>Im Gegenzug soll den Revisionsbewertungen mehr Gewicht gegeben werden. Dies erfolgt mit einer Steigerung der Anzahl Besichtigungen in der Revision von heute rund 30 Prozent auf etwa 75 Prozent.</p> <p>Die GVG erfasst bei baulichen Massnahmen, die nicht unter die Bewertungspflicht des ASW fallen, die Änderung des Neuwertes. Die Erhöhung der Neuwerte erfolgt dabei ohne Objektbesichtigung. Die Daten werden der kantonalen Steuerverwaltung und den Gemeinden in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.</p> <p>Abs. 2 gibt dem Amt die Möglichkeit, bei Eigentümerinnen und Eigentümern die der Antragspflicht nicht nachkommen, den verursachten Zusatzaufwand zu belasten.</p> <p>Im neuen Gesetz begründen Umnutzungen aus versicherungstechnischer und steuerlicher Optik keine Antragspflicht mehr (bisher Art. 5 Abs. 1 Ziff. 3).</p>	
<p>SchV Art. 9 Einleitung</p> <p>¹ Eigentümer und Eigentümerinnen, die Gebäudeversicherung Graubünden, die kantonalen und kommunalen Steuerbehörden können jederzeit auf eigene Kosten beim zuständigen Schätzungsbezirk schriftlich eine Neuschätzung des Grundstückes beantragen.</p>	<p>Art. 12 b) Antrag ohne Bewertungspflicht</p> <p>Eigentümer und Eigentümerinnen, die Gebäudeversicherung Graubünden sowie die kantonalen und kommunalen Steuerbehörden können jederzeit auf eigene Kosten schriftlich eine Bewertung beantragen.</p>	<p>Entspricht bisherigem Recht auf Verordnungsebene mit textlichen Änderungen.</p>	
<p>Art. 5 Schätzungspflicht</p> <p>⁴ Die Schätzungen der überbauten Grundstücke sind in der Regel alle zehn Jahre gemeindeweise zu revidieren.</p> <p>⁵ Bei Wasserkraft- und Transportanlagen werden die Ertrags- und Verkehrswertschätzungen pro wirtschaftliche Einheit vorgenommen und sind in der Regel alle fünf Jahre zu revidieren.</p>	<p>Art. 13 c) Revisionsbewertung</p> <p>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.</p> <p>² Die Ertrags- und Verkehrswerte von wesentlichen Anlagen der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung werden in der Regel alle fünf Jahre revidiert.</p>	<p>Der Fokus der Tätigkeit des Amtes soll weiterhin auf der gemeindeweisen Revision, neu Revisionsbewertung genannt, liegen. Diese hat sich in der Vergangenheit für eine effiziente Abwicklung der Bewertungen im Kanton bewährt.</p> <p>Am 10-Jahres-Bewertungssturnus wird festgehalten. Heute werden Bewertungen, die weniger als zwei Jahre alt sind, in der Revision nicht bewertet. Weil in Zukunft der 10-Jahresrhythmus in der Revision wieder eingehalten werden kann, ist es vertretbar, diese Limite auf drei Jahre anzuheben und diese Praxis im Gesetz auszuweisen.</p> <p>Der Begriff Wasserkraft im zurzeit gültigen Absatz 2 ist aus heutiger Optik zu kurz gefasst. Die Formulierung im neuen Absatz 2 mit wesentlicher Energieproduktion, -übertragung und -verteilung trägt diesem Umstand</p>	

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen	
		<p>Rechnung.</p> <p>Bei wesentlichen Anlagen der Energieproduktion, -übertragung und -verteilung sind die Ertrags- und Verkehrswerte um ein vielfaches höher als beim übrigen Gewerbe und der Energiemarkt ist sehr dynamisch. Aus diesem Grunde soll weiterhin am 5-Jahresrhythmus festgehalten werden (Abs. 2).</p> <p>Die Höhe der Ertrags- und Verkehrswerte von Transportanlagen unterscheiden sich nicht wesentlich vom übrigen Gewerbesektor. Deshalb ist es sachgerecht, die Transportanlagen ebenfalls im 10-Jahresrhythmus zu bewerten und nicht wie bisher im 5-Jahresrhythmus.</p>	
	<p>Art. 14 Bewertung von Grundstücken der Eidgenossenschaft</p> <p>Grundstücke im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft werden nur auf Antrag hin bewertet.</p>	<p>Die Grundstücke des Bundes sind weder kantonal versichert noch werden sie kantonal oder kommunal besteuert. Weil kein Nutzen für die Bewertungsempfänger ausgewiesen ist, wird auf eine Bewertungspflicht verzichtet. Der Bund kann jederzeit eine Bewertung beantragen.</p>	
<p>Art. 9 Eröffnung der Schätzung und der Gebührenrechnung</p> <p>¹ Die Schätzung und die Gebührenrechnung werden dem Eigentümer oder der Eigentümerin, bei Stockwerkeigentum auch der Verwaltung, von der Schätzungskommission in Form einer Verfügung eröffnet.</p>	<p>Art. 15 Eröffnung</p> <p>¹ Die Bewertung und die Gebührenrechnung werden der Eigentümerschaft in Form einer Verfügung eröffnet.</p> <p>² Bei Stockwerkeigentum ergehen folgende Verfügungen:</p> <p>a) bei der erstmaligen Bewertung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; <p>b) bei nachfolgenden Bewertungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. an die Eigentümerschaft: Verfügung mit Miet-, Ertrags- und Verkehrswert sowie 	<p>Im Unterschied zu bisher sollen die StWE-Verwaltungen nebst dem allgemeinen Teil nur noch einen Zusammenzug der Bewertungen der Grundstücke mit Sondernutzen erhalten und nicht die Kopien der einzelnen Bewertungen. Ansonsten soll die Zustellung der Bewertungen und Rechnungen gemäss heutiger Praxis erfolgen, die in Absatz 2 neu explizit ausgewiesen wird.</p>	

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen	
-------------------------------------	---	---------------	--

	<p>die Gebührenrechnung;</p> <p>2. an die Verwaltung: Verfügung über Neuwert und Zeitwert, Zusammenzug aller Grundstücke sowie Gebührenrechnung über den allgemeinen Teil.</p>		
	3. Gebühren und Kostenanteile		
<p>Art. 14 Kosten der Schätzung</p> <p>¹ Die Kosten der amtlichen Schätzungen werden durch Kostenanteile und Gebühren gedeckt, die bei den Benützern und Benutzerinnen der Schätzungswerte sowie bei den Eigentümern und Eigentümerinnen erhoben werden.</p> <p>² Die Regierung legt nach Massgabe des Interesses die Ansätze für die Kostenanteile und die Gebühren aufgrund einer Vollkostenrechnung jährlich fest.</p>	<p>Art. 16 Allgemein</p> <p>¹ Die Kosten der amtlichen Bewertungen werden wie folgt gedeckt:</p> <p>a) durch Gebühren, die bei den Eigentümerinnen und Eigentümern oder Antragsstellenden erhoben werden;</p> <p>b) durch Gebühren und Kostenanteile, die von der Gebäudeversicherung Graubünden, den Gemeinden und der kantonalen Steuerverwaltung erhoben werden.</p> <p>² Die Regierung legt die Ansätze für die Gebühren und die Gebührendegression aufgrund einer Vollkostenrechnung fest.</p>	<p>Wie bis anhin soll das Amt auch in Zukunft kostendeckend sein und damit eine ausgeglichene Kostenrechnung ausweisen. Die neuen Gebühren und Kostenanteile sollen dem Kostendeckungs- sowie dem Äquivalenzprinzip entsprechen.</p> <p>Absatz 1 entspricht in gekürzter Form dem bisherigen Art. 14 Abs. 1.</p> <p>Absatz 2 entspricht mit textlichen Änderungen dem bisherigen Art. 14 Abs. 2. Neu wird zusätzlich auf Gesetzesebene die Gebührendegression genannt. Die Ansätze für die Kostenanteile werden neu in Art. 18 geregelt.</p>	
<p>Art. 16 Gebühren für Schätzungsverfahren</p> <p>¹ Der Rahmen für die Gebühr, die durch die Eigentümer und Eigentümerinnen oder Antragsstellenden zu entrichten ist, beträgt zwischen 100 Franken und 20 000 Franken je Grundstück.</p> <p>² Innerhalb des Gebührenrahmens ist die Schätzungsgebühr wie folgt zu bemessen:</p>	<p>Art. 17 Gebühren Eigentümerschaft und Antragsstellende</p> <p>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.</p> <p>² Die Gebühren werden wie folgt bemessen:</p> <p>a) höchstens 1,7 Promille des Neuwertes bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - einer erstmaligen Bewertung; - Anträgen ohne Bewertungspflicht. <p>b) höchstens 1,7 Promille des aufgewendeten</p>	<p>Eigentümerinnen und Eigentümer bezahlen Gebühren nach heutiger Regelung einerseits bei Antragsbewertungen und andererseits bei Revisionsbewertungen, wenn Investitionen von 100 000 Franken oder mehr vorliegen. Eine Analyse zeigt, dass die Erträge den verursachten Kosten in etwa entsprechen. Deshalb soll an dieser Regelung auch künftig festgehalten werden.</p> <p>Absatz 1: Der Gebührenrahmen wird neu differenziert betrachtet. Er wird zwischen 150 und 25 000 Franken und bei Stockwerkeigentum zwischen 20 und 25 000 Franken festgelegt. Die Reduktion im Stockwerkeigentum ist notwendig, weil Grundstücke mit tiefen Werten, wie beispielsweise Garagenplätze, ansonsten zu überhöhten Gebühren führen. Im Gegenzug wurde festgestellt, dass die Minimalgebühr für Grundstücke die nicht im Stockwerkeigentum sind, heute zu tief angesetzt ist. Mit diesem Wechsel wird eine Querfinanzierung der Bewertung von Stockwerkeigentum zu anderen Ei-</p>	

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen
<p>a) bei Neubauten oder Neuschätzungen höchstens 1,2 Promille des Verkehrswertes, beziehungsweise des Zeitwertes, wenn nur der Neu- und Zeitwert zu schätzen sind;</p> <p>b) bei Umbauten und Renovationen höchstens 1,2 Promille des aufgewendeten Betrages;</p> <p>c) bei Umwandlung in Stockwerkeigentum oder Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung höchstens 0,3 Promille des Verkehrswertes.</p> <p>³ Für Schätzungsgutachten erfolgt die Rechnungsstellung nach Aufwand.</p>	<p>Betrages bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Investitionen im Falle von Anträgen mit Bewertungspflicht; - Revisionsbewertungen mit Investitionen. <p>c) höchstens 1,4 Promille des Neuwertes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenn nur der Neu- und Zeitwert bewertet werden (Art. 9 Abs. 2); - bei wesentlichen Grundstücksteilungen. <p>d) höchstens 0,3 Promille des Neuwertes bei Umwandlung in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stockwerkeigentum; - Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung; - Baurecht. <p>³ Bei bebauten Grundstücken im Baurecht wird die Gebühr im Verhältnis zum Verkehrswert auf Baurechtsgeber und -nehmer aufgeteilt.</p> <p>⁴ Für Gutachten und Bewertungen von unbebauten Grundstücken erfolgt die Rechnungsstellung nach Aufwand.</p> <p>⁵ Bei ungenügender Wahrnehmung der Mitwirkungspflicht kann nebst den ordentlichen Gebühren der zusätzliche Aufwand verrechnet werden.</p>	<p>gentumsformen in Zukunft vermieden. Zudem ist es angezeigt, die Obergrenze zu erhöhen.</p> <p>Absatz 2: Der neue und der alte Abs. 2 sind ähnlich formuliert, in ihrer Wirkung aber unterschiedlich, weil die Bemessungsgrundlage von Verkehrswert auf Neuwert bei lit. a, c und d geändert wird. Eine Überprüfung der Ansätze hat gezeigt, dass dem Kostendeckungsprinzip und dem Äquivalenzprinzip mit dem Ansatz des Neuwertes anstelle des Verkehrswertes deutlich besser entsprochen wird. Die Konsequenz ist, dass Eigentümer, welche die gleiche Summe in einen Neubau investieren, auch die gleich hohe Gebühr zu entrichten haben, unabhängig vom Marktwert der gesamten Liegenschaft.</p> <p>lit. a: Die neue Bemessungsgrundlage ist nicht mehr der Verkehrswert, sondern der Neuwert.</p> <p>lit. b: Die Investitionen von Anträgen mit Bewertungspflicht entsprechen der heutigen Regelung in Art. 16 Abs. 2 lit. a und b. Die heutige Praxis bei Revisionsbewertungen mit Investitionen ab 100 000 Franken eine Gebühr zu erheben soll weiterhin Bestand haben. Sie wird neu auf Gesetzesstufe verankert.</p> <p>lit. c: Grundstücksteilungen (Parzellenteilungen) entsprechen erstmaligen Bewertungen. Weil von den bisherigen Grundstücken die Gebäudedaten für die Wertermittlung der neuen Grundstücke verwendet werden können, ist es gerechtfertigt, einen tieferen Gebührensatz zu verlangen.</p> <p>lit. d: Entspricht dem heutigen Absatz 2 lit. c. Neu wird das Baurecht mit dem reduzierten Satz aufgenommen.</p> <p>Absatz 3: Baurechtsgeber haben auf ihrem Grundstück keine Bauten und damit keinen Neuwert. Mit dem Wechsel vom Ansatz Verkehrswert zum Neuwert ist die Gebührenaufteilung zwischen Baurechtsnehmer und -geber neu zu regeln.</p> <p>Absatz 4 entspricht Art. 16 Abs. 3 des bisherigen Rechts. Für die Gebührenerhebung bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken kann nicht der Neuwert als Ansatz gewählt werden. Es ist deshalb sinnvoll diese nach effektivem Aufwand zu verrechnen. Pro Jahr sind nur etwa hundert unbebaute Grundstücke zu bewerten.</p> <p>Absatz 5: Neu wird auf Gesetzesstufe festgehalten, dass entstandene Zusatzkosten, die aufgrund ungenügender Mitwirkungspflicht verursacht wurden, weiterverrechnet werden.</p>

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen
-------------------------------------	---	---------------

<p>Art. 15 Kostenanteile</p> <p>¹ Für die Vornahme der Schätzungen und für die Verwendung der Werte der amtlichen Schätzungen werden folgende Kostenanteile erhoben:</p> <p>a) von den Gemeinden höchstens 20 Rappen je 1000 Franken Steuerwert der laufenden Schätzungen;</p> <p>b) von der Gebäudeversicherung jährlich höchstens 30 Rappen je 1000 Franken der im betreffenden Jahr geschätzten Neuwerte der versicherten Gebäude;</p> <p>c) von der kantonalen Steuerverwaltung höchstens 20 Rappen je 1000 Franken Steuerwert der laufenden Schätzungen;</p> <p>d) von anderen kantonalen Ämtern, welche Daten übernehmen, die Kosten in Höhe des anteilmässigen Aufwandes für die Erhebung und den Transfer.</p> <p>² Bei Zweit- und späteren Schätzungen von Wasserkraft- und Transportanlagen betragen die Kostenanteile der Gemeinden und der kantonalen Steuerverwaltung höchstens 5 Rappen je 1000 Franken Steuerwert.</p>	<p>Art. 18 Gebühren und Kostenanteile von weiteren Leistungsempfängern</p> <p>¹ Der angestrebte Kostenverteilungsschlüssel zwischen folgenden drei Leistungsempfängern beträgt:</p> <p>a) 50 Prozent für die Gebäudeversicherung Graubünden;</p> <p>b) 25 Prozent für die Gemeinden;</p> <p>c) 25 Prozent für die kantonale Steuerverwaltung.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Von anderen kantonalen Ämtern, welche Daten übernehmen, werden Kosten in Höhe des anteilmässigen Aufwandes für die Datenerhebung und den Datentransfer erhoben.</p>	<p>Nach Art. 14 Abs. 2 der heutigen Gesetzgebung legt die Regierung die Ansätze für die Kostenanteile für die Gemeinden, die Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) und die kantonale Steuerverwaltung fest. Mit dem neuen Artikel 18 Abs. 1 sollen die Kostenanteile und damit der Verteilungsschlüssel dieser drei Leistungsbezüger auf Gesetzesebene geregelt werden.</p> <p>Die Aufwände für die Revisionsbewertungen tragen die GVG, die Gemeinden und die kantonale Steuerverwaltung. Die GVG übernehmen den Anteil für die Ermittlung der Versicherungswerte und die Gemeinden und die Steuerverwaltung den Anteil für die Ermittlung der Steuerwerte. Für das Jahr 2015 beträgt das budgetierte Kostenverhältnis 58 Prozent GVG sowie 42 Prozent Steuerverwaltung und Gemeinden. Eine Überprüfung der zukünftigen Aufwände für die Ermittlung der Versicherungs- und Steuerwerte inklusive deren spezifischen zusätzlichen Anforderungen führte zum Schluss, dass eine Anpassung auf ein Verhältnis von 50:50 Prozent dieser beiden Leistungspakete gerechtfertigt ist. Diese Anpassung zu Gunsten der GVG kann vorgenommen werden, weil die GVG Vereinfachungen vorgenommen hat und damit der Arbeitsaufwand für die Erhebung der Gebäudeversicherungsdaten in Zukunft wesentlich kleiner als heute sein wird.</p> <p>Die Kosten für die Steuerwertermittlung sollen weiterhin je zur Hälfte zwischen den Gemeinden und der kantonalen Steuerverwaltung aufgeteilt werden. Mit dem Beibehalten der Aufteilung kommt der Kanton den Gemeinden entgegen. Die Steuerverwaltung generiert nämlich einen geringeren Nutzen aus den Werten als die Gemeinden. Die Steuerverwaltung erhebt im Gegensatz zu den Gemeinden keine Liegenschaftssteuern und keine Gebühren (zum Beispiel Abwassergebühren). Zudem nutzt sie die Grundstücksbewertungen bei Kapitalgesellschaften und Genossenschaften nicht und bei den übrigen juristischen Personen (Vereine, Stiftungen, Anstalten des öffentlichen Rechts etc.) nur in geringem Umfang. Von dieser Regelung profitieren die Gemeinden.</p> <p>In Zukunft tragen damit die GVG 50 Prozent, die Gemeinden und die kantonale Steuerverwaltung jeweils 25 Prozent der Revisionsaufwände (nebst den Gebühren der Eigentümer bei Bewertungsrevisionen mit Investitionen).</p> <p>Aufgrund der tieferen Gesamtkosten infolge Effizienzsteigerung werden die Gemeinden und die kantonale Steuerverwaltung trotz eines grösseren Anteils nicht mehr als heute belastet. Ab dem Jahre 2023 werden die jährlichen Abschreibungen um 300 000 Franken tiefer ausfallen, weil ab diesem Zeitpunkt die IT-Investitionen abgeschrieben sind. Dieser Umstand wird zu einer weiteren Reduktion der Gebühren und Kostenanteile führen.</p>
--	--	---

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen	
		<p>Die Gemeinden werden mit der neuen Regelung bei den Antragsbewertungen entlastet. Diese Kosten werden zukünftig vollumfänglich von der Eigentümerschaft bzw. den Antragstellenden getragen. Die Gemeinden zahlen nicht mehr für die Antragsbewertungen.</p> <p>Wie in Art. 18 Abs. 2 ausgeführt, zahlen die Gemeinden in Zukunft nur noch eine Gebühr (Ansatz x Wert) für die Revisionsbewertungen. Anstelle des Steuerwertes wird der Neuwert als Bemessungsgrundlage bestimmt. Der Grund ist, dass eine Bemessung anhand des Neuwerts deutlich besser dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip entspricht. Weitere Gründe sind, dass das Amt den Steuerwert nicht ermittelt und dass sich die Planungsgenauigkeit für die Budgetierung mit der Verwendung des Neuwerts wesentlich erhöht.</p> <p>Absatz 3: Die GVG und die kantonale Steuerverwaltung werden inskünftig die verbleibenden, nicht gedeckten Kosten tragen. Dies jedoch nicht uneingeschränkt. Die Maximalbelastung ergibt sich aufgrund der aufgeführten Gebührenansätze, welche sowohl für die GVG als auch für die Steuerverwaltung auf dem Neuwert basieren. Das Amt hat in den letzten Jahren jeweils einen Erlösüberschuss erzielt. Mit der zukünftigen Übernahme des Saldos der Kostenrechnung durch die GVG und die kantonale Steuerverwaltung wird sichergestellt, dass die Leistungsbezüger nur die effektiven Kosten nach Kostenrechnung bezahlen und keine Überschüsse mehr finanzieren werden. Aufgrund des in Absatz 1 definierten Verteilschlüssels und der klaren Zuweisung der Gebühren bei den Eigentümern, ist es im langjährigen Vergleich möglich, die Kosten korrekt auf die verschiedenen Leistungsbezüger aufzuteilen.</p> <p>Absatz 4 entspricht dem bisherigen Recht mit textlichen Änderungen.</p>	
	4. Rechtsschutz		
<p>Art. 13 Beschwerde</p> <p>¹ Die Eigentümer und Eigentümerinnen oder bei Stockwerkeigentum die Verwaltung für die Liegenschaft als Ganzes sind befugt, gegen die Schätzung und gegen die Gebührenrechnung innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Amt schriftlich Beschwerde zu erheben.</p>	<p>Art. 19 Einsprache</p> <p>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.</p>	<p>Um den bisherigen, schwerfälligen Rechtsmittelweg zu vereinfachen, soll das heutige zweistufige Verfahren durch ein einstufiges Einspracheverfahren ersetzt werden (Abs. 1). Dadurch wird der Aufwand für alle Beteiligten reduziert und rascher Rechtssicherheit bewirkt.</p> <p>Der Inhalt der Absätze 2 und 3 entspricht in etwa demjenigen von Art. 33 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100). Anstelle der "angemessenen Frist" gemäss Art. 33 VRG wird in Abs. 3 jedoch</p>	

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen	
<p>² Der Entscheid des Amtes kann mit Beschwerde innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p> <p>VRG, Art. 33 Rechtsschriften</p> <p>¹ Rechtsschriften sind in einer Amtssprache abzufassen und haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.</p> <p>² Sie sind zu unterzeichnen und im Doppel unter Beilage der verfügbaren Beweismittel und des angefochtenen Entscheids einzureichen.</p> <p>³ Genügt eine Eingabe den gesetzlichen Erfordernissen nicht oder ist sie in unziemlicher Form abgefasst, unleserlich oder unnötig umfangreich, wird eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels angesetzt mit der Androhung, dass auf die Eingabe sonst nicht eingetreten werde.</p>	<p>² Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten und allfällige Beweismittel sind zu nennen und soweit möglich beizufügen.</p> <p>³ Enthält eine Einsprache keinen Antrag, ist sie nicht begründet oder werden allfällige Beweismittel nicht genannt oder beigefügt, kann das Amt den Einsprechenden auffordern, die Einsprache innert 10 Tagen zu ergänzen.</p>	<p>eine konkrete Frist von 10 Tagen verankert.</p>	
<p>Art. 13 Beschwerde</p> <p>² Der Entscheid des Amtes kann mit Beschwerde innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht angefochten werden.</p>	<p>Art. 20 Beschwerde</p> <p>Gegen den Einspracheentscheid des Amtes kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht schriftlich Beschwerde erhoben werden.</p>	<p>Entspricht dem bisherigen Recht.</p>	
	<p>5. Schlussbestimmungen</p>		
<p>Art. 17 Übergangsrecht</p> <p>¹ Bei In-Kraft-Treten dieses Gesetzes bereits eingeleitete Verfahren werden nach bisherigem Recht zu Ende geführt.</p> <p>² Für Entscheide, die nach In-Kraft-Treten dieses Gesetzes eröffnet werden, bestimmt sich das</p>	<p>Art. 21 Übergangsrecht</p> <p>¹ Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes werden bereits eingeleitete Verfahren nach bisherigem Recht zu Ende geführt.</p> <p>² Für Entscheide, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eröffnet werden, bestimmt sich das</p>	<p>Die Absätze 1 und 2 entsprechen bisherigem Recht mit einer ergänzenden Präzisierung in Absatz 1 betreffend laufendem Revisionsturnus.</p> <p>Mit Absatz 3 wird sichergestellt, dass alle Gemeinden im vierten Bewertungsturnus nach den gleichen Vorgaben behandelt werden.</p>	

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen	
-------------------------------------	---	---------------	--

Verfahren nach neuem Recht.	Verfahren nach neuem Recht. ³ Die Rechnungen an die Gemeinden werden in dem zu beendenden vierten Revisionsturnus nach der bisherigen Gebührenordnung erhoben.		
Art. 18 Referendum und In-Kraft-Treten ¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum. ² Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes.		Referendum und Inkrafttreten werden im Grossratsbeschluss ausserhalb des Erlasses geregelt. Einen entsprechenden Artikel braucht es deshalb nicht mehr.	
Art. 10 Ausstand 1 Schätzer und Schätzerinnen oder Sachverständige haben in den Ausstand zu treten, wenn: <ul style="list-style-type: none"> a) sie selber, Ehegatten, Verlobte, Verwandte und Verschwägerte in auf- und absteigender Linie oder in der Seitenlinie bis zum zweiten Grad oder wenn Personen, die mit ihnen durch eingetragene Partnerschaft oder faktische Lebensgemeinschaft verbunden sind, am Schätzungsobjekt oder am Schätzungsverfahren beteiligt sind; b) zwischen ihnen und den Eigentümern oder Eigentümerinnen ein Interessen- oder Abhängigkeitsverhältnis besteht; c) Objekte zu schätzen sind, die sie in den letzten drei Jahren als Planer oder als Unternehmer erstellt oder umgebaut haben; d) wenn andere Umstände sie als befangen erscheinen lassen. 		Der bisherige Artikel findet nicht Eingang ins neue Gesetz, weil er im Wesentlichen der Regelung im VRG Art. 6a entspricht.	
Art. 11 Amtsgeheimnis ¹ Die an der Schätzung beteiligten Amtspersonen sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.		Ist bereits im Personalgesetz (PG; BR 170.400; Art. 50 Abs. 1) geregelt und findet deshalb nicht mehr Eingang in das neue Gesetz.	

Geltendes Gesetz (SchG; BR 850.100)	Entwurf Totalrevision (IBG; BR 850.100)	Erläuterungen	
-------------------------------------	---	---------------	--

Änderungen von anderen Erlassen auf Gesetzesstufe

Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:

1. Gesetz über die Einwohnerregister und weitere Personen- und Objektregister vom 15. Juni 2010 (BR 171.200):

Art. 10 Abs. 2 lit. a:

a) Amt für **Immobilienbewertungen**

Art. 20 Abs. 1 lit. a:

a) Amt für **Immobilienbewertungen**

Art. 23 Abs. 1 lit. c:

c) Amt für **Immobilienbewertungen**

2. Perimetergesetz des Kantons Graubünden vom 28. September 1980 (BR 803.200):

Art. 4 Abs. 3:

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