



Adressaten gemäss Verteiler

Chur, 27. August 2026

Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung und Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer

Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne unterbreiten wir Ihnen als Vernehmlassungsvorlage eine Teilrevision der Verfassung des Kantons Graubünden (KV; BR 110.100) sowie eine Teilrevision des Steuergesetzes für den Kanton Graubünden (StG; BR 720.000) mit weiteren Änderungen im Gesetz über die Gemeinde- und Kirchensteuern (GKStG; BR 720.200) und im Gesetz über den Finanzausgleich im Kanton Graubünden (FAG; BR 730.200). Sie dient der Umsetzung des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung sowie der Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften zur Stellungnahme.

Mit der vorliegenden Vernehmlassungsvorlage beabsichtigt die Regierung, zum einen den zwingenden Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung im kantonalen Steuergesetz zu vollziehen. Dem Kanton verbleibt in Bezug auf die Beibehaltung der Steuerabzüge für Energiesparen und Umweltschutz, für Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau sowie für Denkmalpflege ein Gestaltungsspielraum. Auch in Bezug auf die Festsetzung einer angemessenen Frist bei der Ersatzbeschaffung im Zusammenhang mit dem Schuldzinsenabzug für Ersterwerber verbleibt dem Kanton ein Gestaltungsspielraum. Schliesslich verbleibt dem Kanton in Bezug auf den Pauschalabzug anstelle der tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften ein Gestaltungsspielraum. Wir bitten Sie deshalb, Ihre Stellungnahme zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung auf die Themen zu beschränken, bei denen dem kantonalen Gesetzgeber ein Gestaltungsspielraum verbleibt.

Die Regierung beruft sich auf den Grundsatz der Steuersystematik: Fällt die Eigenmietwertbesteuerung weg, sind die damit verbundenen Abzüge nicht mehr sachgerecht. Entsprechend ihrer grundsätzlich ablehnenden Haltung gegenüber steuerlichen Lenkungsmassnahmen und im

Einklang mit der Lösung auf Bundesebene spricht sich die Regierung gegen die Beibehaltung der Steuerabzüge für Energiesparen und Umweltschutz sowie für Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau aus. Sie erachtet direkte Förderinstrumente, wie sie der «Aktionsplan Green Deal» kennt, als transparenter und zielgerichteter. Die Regierung befürwortet dagegen – wiederum entsprechend der Lösung auf Bundesebene – die Beibehaltung des Abzugs für Denkmalpflege, weil denkmalpflegerische Arbeiten in der Regel nicht freiwillig erfolgen.

Zum anderen soll entsprechend dem Beschluss der Regierung vom 8. Dezember 2025 (Prot. Nr. 877/2025) eine kantonale besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften eingeführt und für die Gemeinden sowie die Landeskirchen und ihre Kirchgemeinden eine gesetzliche Grundlage zur Einführung einer solchen besonderen Liegenschaftssteuer geschaffen. Damit können die Steuerausfälle auf Zweitliegenschaften als Folge der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung kompensiert werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit soll in der Kantonsverfassung – entsprechend der neuen Bestimmung Art. 127 Abs. 2^{bis} der Bundesverfassung (BV; SR 101), welche am 28. September 2025 von Volk und Ständen mit deutlicher Mehrheit angenommen wurde – eine Abweichungsermächtigung verankert. Diese erlaubt es, in Bezug auf die besondere Liegenschaftssteuer Eigentümerinnen und Eigentümer von Erstliegenschaften und Zweitliegenschaften unterschiedlich zu besteuern. Die Teilrevision der Kantonsverfassung unterliegt dem obligatorischen Referendum.

In zeitlicher Hinsicht wird angestrebt, die Vernehmlassungsvorlage zeitgleich mit den neuen bundesrechtlichen Bestimmungen per 1. Januar 2029 in Kraft zu setzen. Die Regierung ist bestrebt, dass die Gemeinden und Kirchen rechtzeitig ihre Steuergesetze anpassen können.

Die Vernehmlassungsunterlagen können Sie auf der Webseite des Kantons (www.gr.ch > Publikationen > Vernehmlassungen > Laufende Vernehmlassungen) abrufen oder direkt beim Departement für Finanzen und Gemeinden (info@dfg.gr.ch oder Tel. 081 257 32 13) bestellen.

Wir laden Sie ein, Ihre Stellungnahme bis am **27. November 2026** per E-Mail (info@stv.gr.ch) an die Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Steinbruchstrasse 18, 7001 Chur, einzureichen.

Für Auskünfte stehen Ihnen zur Verfügung:

- Bettina Simioni, Finanzsekretärin Departement für Finanzen und Gemeinden, Tel. +41 81 257 32 12, E-Mail bettina.simioni@dfg.gr.ch, für finanzielle Auswirkungen der Vernehmlassungsvorlage
- Toni Hess, Leiter Rechtsdienst und Stellvertreter Vorsteher kantonale Steuerverwaltung, Tel. +41 81 257 34 44, E-Mail toni.hess@stv.gr.ch, oder
- Estefania Monge, Leiterin Gesetzgebung und Konsultantin kantonale Steuerverwaltung, Tel. +41 81 257 34 76, E-Mail estefania.monge@stv.gr.ch.

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und Ihre Mitwirkung.

Freundliche Grüsse

Departement für Finanzen
und Gemeinden Graubünden

Der Vorsteher



Martin Bühler
Regierungspräsident

Verteiler Vernehmlassungsadressaten:

Politische Gemeinden des Kantons Graubünden
Politische Parteien im Kanton Graubünden
Kantonale Landeskirchen
Handelskammer und Arbeitgeberverband Graubünden
Bündner Gewerbeverband
GastroGraubünden
Graubündnerischer Baumeisterverband
Hauseigentümerverband Graubünden
HotellerieSuisse Graubünden
Mieterinnen- und Mieterverband Graubünden
TREUHAND|SUISSE Sektion Graubünden
SVIT Graubünden
EXPERTsuisse Sektion Graubünden
Verband der Gemeindesteuerämter des Kantons Graubünden
Bündner Anwaltsverband
Bündner Notarenverband
Bündner Kantonalverband der Seniorinnen und Senioren
Gewerkschaftsbund Graubünden
Gewerkschaft UNIA Region Ostschweiz-Graubünden
Gewerkschaft SYNA Graubünden/Sarganserland
Gewerkschaft VPOD Grischun/Glarus
Obergericht des Kantons Graubünden
Departemente der kantonalen Verwaltung und Standeskanzlei
Finanzkontrolle des Kantons Graubünden
Gebäudeversicherung Graubünden
Bündner Bauernverband
Bündner Heimatschutz
Schweizerische Vereinigung für Sonnenenergie Regionalgruppe Südostschweiz-Liechtenstein
Graubünden Holz
Pro Natura Graubünden
Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein (SIA), Sektion Graubünden
Vereinigung Bündner Umweltorganisationen
Wirtschaftsforum Graubünden
IG ZweitheimischeGR, Rolf Paltzer