

Steuergesetz für den Kanton Graubünden

Änderung vom [Datum]

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BR Nummern)

Neu: —
Geändert: **720.000** | 720.200 | 730.200
Aufgehoben: —

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden,

gestützt auf Art. 31 Abs. 1 der Kantonsverfassung,
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom ...,

beschliesst:

I.

Der Erlass "Steuergesetz für den Kanton Graubünden" BR [720.000](#) (Stand 1. Januar 2026) wird wie folgt geändert:

Art. 1 Abs. 1

¹ Der Kanton erhebt nach den Bestimmungen dieses Gesetzes:

- f) **(geändert)** eine Kultussteuer für die Landeskirchen;
- g) **(neu)** von den natürlichen Personen eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften.

Art. 15 Abs. 1

¹ Die Aufwandsteuer wird erhoben nach den jährlichen, in der Bemessungsperiode im In- und Ausland entstandenen Lebenshaltungskosten der steuerpflichtigen Person und der von ihr unterhaltenen Personen, plus dem Vermögen, das den kapitalisierten Lebenshaltungskosten beziehungsweise Einkünften entspricht. Die Lebenshaltungskosten entsprechen mindestens dem höchsten der folgenden Beträge:

-
- b) **(geändert)** für Steuerpflichtige mit eigenem Haushalt: dem Siebenfachen des jährlichen Mietzinses oder des ~~Mietwerts nach Artikel 22 Absatz 1 Litera b~~ **unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse festgelegten Mietwerts;**

Art. 22 Abs. 1, Abs. 2 (aufgehoben), Abs. 3 (aufgehoben), Abs. 4 (aufgehoben), Abs. 5 (aufgehoben)

¹ Steuerbar sind die Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere:

b) *Aufgehoben*

² *Aufgehoben*

³ *Aufgehoben*

⁴ *Aufgehoben*

⁵ *Aufgehoben*

Art. 35 Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (aufgehoben), Abs. 1^{ter} (neu), Abs. 2 (aufgehoben), Abs. 3 (aufgehoben)

3. Bei Privatvermögen

a) Im Allgemeinen (Überschrift geändert)

¹ Bei ~~privatem Vermögensbesitz~~ **beweglichem Privatvermögen** können **die notwendigen Kosten der Verwaltung durch Dritte und die weder rückforderbaren noch anrechenbaren ausländischen Quellensteuern** abgezogen werden:.

a) *Aufgehoben*

b) *Aufgehoben*

^{1bis} *Aufgehoben*

^{1ter} Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten abgezogen werden, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

² *Aufgehoben*

³ *Aufgehoben*

Art. 35a (neu)

b) Vermietete oder verpachtete Liegenschaften

¹ Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen können abgezogen werden:

a) die Unterhaltskosten;

b) die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften;

c) die Versicherungsprämien;

d) die Kosten der Verwaltung durch Dritte.

² Der Steuerpflichtige kann anstelle der tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten einen von der Regierung festgelegten Pauschalabzug geltend machen¹⁾.

³ Der Pauschalabzug ist nicht zulässig für Geschäfts- und Bürogebäude sowie für Liegenschaften mit einem Bruttoertrag von mehr als 140 000 Franken.

Art. 36 Abs. 1

4. Allgemeine Abzüge

a) Schuldzinsen und weitere Abzüge (Überschrift geändert)

¹ Von den Einkünften werden abgezogen:

- a) **(geändert)** die privaten Schuldzinsen im ~~Umfang des nach Artikel 21, 21a und 22 steuerbaren Vermögensertrages plus weitere 50 000 Franken~~ **Verhältnis aller im Kanton gelegenen unbeweglichen Vermögenswerte, mit Ausnahme der Liegenschaften oder Liegenschaftsteile, die dem Steuerpflichtigen aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, zu den gesamten Vermögenswerten;**

Art. 36a (neu)

- b) Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften

¹ Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erwerben, können im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb die auf diese Liegenschaft entfallenden privaten Schuldzinsen wie folgt abziehen:

- a) Ehepaare in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe: bis zu 10 000 Franken;
b) übrige Steuerpflichtige: bis zu 5000 Franken.

² Dieser Abzug ist nur so weit zulässig, als die Schuldzinsen nicht bereits nach Artikel 36 Absatz 1 Litera a berücksichtigt worden sind.

³ In den nachfolgenden Steuerjahren vermindert sich der maximal abziehbare Betrag jährlich um 10 Prozent des Höchstbetrags nach Absatz 1.

⁴ Wird die Liegenschaft veräussert oder anders genutzt, so entfällt die Abzugsmöglichkeit ab dem ersten Steuerjahr nach der Veräusserung oder Nutzungsänderung. Erwirbt der Steuerpflichtige innert zwei Jahren eine gleichgenutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, so richtet sich die Abzugsmöglichkeit ab dem Jahr des Erwerbs der Liegenschaft für die verbleibenden Steuerjahre nach Absatz 3.

Titel nach Art. 73 (neu)

1.8. Besondere Liegenschaftssteuer

¹⁾ Art. 16 ABzStG; BR [720.015](#)

Art. 73a (neu)

I. Steuerobjekt

¹ Der Kanton erhebt auf den im Kanton gelegenen überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften eine besondere Liegenschaftssteuer.

² Als Zweitliegenschaften gelten Liegenschaften im Privatvermögen, die dem Steuerpflichtigen nicht als dauernd selbstbewohnte Erstliegenschaft dienen, unabhängig davon, ob sie sich am steuerrechtlichen Wohnsitz befinden oder nicht.

³ Liegt eine Zweitliegenschaft vor, wird vermutet, dass diese überwiegend selbstgenutzt wird. Der Gegenbeweis bleibt vorbehalten.

⁴ Als nicht überwiegend selbstgenutzt gelten Zweitliegenschaften, die während mindestens der Hälfte des Kalenderjahres vermietet oder verpachtet werden.

⁵ Weicht der Miet- oder Pachtzins erheblich vom Marktzins ab, liegt eine Selbstnutzung vor.

Art. 73b (neu)

II. Steuersubjekt

¹ Steuerpflichtig sind natürliche Personen, die am Ende des Kalenderjahres Eigentümer oder Nutzniesser der überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaft sind.

² Erfolgt eine Eigentumsübertragung oder die Einräumung einer Nutzniessung an einer Zweitliegenschaft während des Kalenderjahres, können sich natürliche Personen, die am Ende des Kalenderjahres Eigentümer oder Nutzniesser der Zweitliegenschaft sind, die Nutzung ihres Vorgängers anrechnen lassen. Sie tragen dafür die Beweislast.

³ Erbengemeinschaften, einfache Gesellschaften sowie andere Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit können selbständig besteuert werden.

⁴ Es besteht eine Solidarhaftung des Eigentümers für den Nutzniesser sowie der Personengesellschafter untereinander.

Art. 73c (neu)

III. Steuerbemessung

¹ Bemessungsgrundlage ist der Vermögenssteuerwert am Ende des Kalenderjahres.

Art. 73d (neu)

IV. Steuerberechnung

¹ Der Steuersatz beträgt 1,5 Promille.

Art. 73e (neu)

V. Veranlagung und Bezug

¹ Die besondere Liegenschaftssteuer wird zusammen mit der Einkommens- und Vermögenssteuer des Kantons von der nach Steuergesetz für die direkten Steuern zuständigen Behörde veranlagt.

² Fälligkeit und Steuerbezug richten sich nach der Einkommens- und Vermögenssteuer des Kantons.

Art. 73f (neu)

VI. Sicherstellung

¹ Die besondere Liegenschaftssteuer ist gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch²⁾ grundpfandgesichert.

Art. 188k (neu)

l) Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften

¹ Für Steuerpflichtige, die höchstens zehn Jahre vor dem 1. Januar 2029 (Inkrafttrittsdatum der Änderung vom 20. Dezember 2024) erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erworben haben, gilt Artikel 36a für die nach dem Inkrafttreten verbleibenden Steuerjahre.

II.

1.

Der Erlass "Gesetz über die Gemeinde- und Kirchensteuern (GKStG)" BR [720.200](#) (Stand 1. Januar 2025) wird wie folgt geändert:

Art. 2 Abs. 2

² Die Gemeinde kann nach den Bestimmungen dieses Gesetzes folgende Steuern erheben:

- c) **(geändert)** eine Erbschafts- und eine Schenkungssteuer;
- d) **(neu)** eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften.

Art. 3 Abs. 1^{bis} (neu)

^{1bis} Die Landeskirchen und ihre Kirchgemeinden können eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften erheben.

Titel nach Art. 20 (neu)

2.3a. Besondere Liegenschaftssteuer

²⁾ BR [210.100](#)

Art. 20a (neu)

Besondere Liegenschaftssteuer

1. Steuerobjekt

¹ Die Gemeinde kann auf den in der Gemeinde gelegenen überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften eine besondere Liegenschaftssteuer erheben.

² Als Zweitliegenschaften gelten Liegenschaften im Privatvermögen, die dem Steuerpflichtigen nicht als dauernd selbstbewohnte Erstliegenschaft dienen, unabhängig davon, ob sie sich am steuerrechtlichen Wohnsitz befinden oder nicht.

³ Liegt eine Zweitliegenschaft vor, wird vermutet, dass diese überwiegend selbstgenutzt wird. Der Gegenbeweis bleibt vorbehalten.

⁴ Als nicht überwiegend selbstgenutzt gelten Zweitliegenschaften, die während mindestens der Hälfte des Kalenderjahres vermietet oder verpachtet werden.

⁵ Weicht der Miet- oder Pachtzins erheblich vom Marktzins ab, liegt eine Selbstnutzung vor.

Art. 20b (neu)

2. Steuersubjekt

¹ Steuerpflichtig sind natürliche Personen, die am Ende des Kalenderjahres Eigentümer oder Nutzniesser der überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaft sind.

² Erfolgt eine Eigentumsübertragung oder die Einräumung einer Nutzniessung an einer Zweitliegenschaft während des Kalenderjahres, können sich natürliche Personen, die am Ende des Kalenderjahres Eigentümer oder Nutzniesser der Zweitliegenschaft sind, die Nutzung ihres Vorgängers anrechnen lassen. Sie tragen dafür die Beweislast.

³ Erbgemeinschaften, einfache Gesellschaften sowie andere Personengesellschaften ohne juristische Persönlichkeit können selbständig besteuert werden.

⁴ Es besteht eine Solidarhaftung des Eigentümers für den Nutzniesser sowie der Personengesellschafter untereinander.

Art. 20c (neu)

3. Steuerbemessung

¹ Bemessungsgrundlage ist der Vermögenssteuerwert am Ende des Kalenderjahres.

Art. 20d (neu)

4. Steuerberechnung

¹ Die Gemeinde legt den Steuersatz in einem Gesetz im formellen Sinn fest.

² Im Zeitpunkt der Einführung der besonderen Liegenschaftssteuer entsprechen die maximal zulässigen Steuersätze den in den regierungsrätlichen Ausführungsbestimmungen³⁾ festgelegten Steuersätzen.

³⁾ BR [720.015](#)

³ Zu einem späteren Zeitpunkt darf der maximal zulässige Steuersatz zwei Promille nicht überschreiten.

Art. 20e (neu)

5. Veranlagung und Bezug

¹ Die besondere Liegenschaftssteuer wird zusammen mit der Einkommens- und Vermögenssteuer der Gemeinde von der nach Steuergesetz für die direkten Steuern zuständigen Behörde veranlagt. Gleiches gilt für Einsprache- und weitere Entscheide.

² Der Steuerbezug fällt in die Zuständigkeit der Gemeinde.

³ Die Fälligkeit richtet sich nach der Einkommens- und Vermögenssteuer der Gemeinde.

⁴ Über Erlassgesuche und administrative Abschreibungen entscheidet die Gemeinde.

Art. 20f (neu)

6. Sicherstellung

¹ Die besondere Liegenschaftssteuer ist gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch⁴⁾ grundpfandgesichert.

Art. 24

Kirchensteuern 1. Einkommens- und Vermögenssteuer (Überschrift geändert)

Art. 24a (neu)

2. Besondere Liegenschaftssteuer

¹ Die Landeskirchen und ihre Kirchgemeinden können eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften erheben.

² Steuerobjekt, Steuersubjekt, Steuerbemessung, Veranlagung, Einsprache- und weitere Entscheide, Steuerbezug, Fälligkeit und Sicherstellung richten sich nach den Bestimmungen über die besondere Liegenschaftssteuer der Gemeinden gemäss Artikel 20a ff.

³ Die subjektive Steuerpflicht und deren Beurteilung richten sich nach Artikel 24 Absatz 2 und Absatz 5.

⁴ Die Landeskirche beziehungsweise die Kirchgemeinde legt den Steuersatz in einem Gesetz im formellen Sinn fest. Dieser beträgt für:

- a) die evangelisch-reformierte Landeskirche maximal 0,1 Promille;
- b) die evangelisch-reformierten Kirchgemeinden maximal 0,5 Promille;
- c) die katholischen Kirchgemeinden maximal 0,5 Promille.

⁵ Über Erlassgesuche und administrative Abschreibungen entscheidet die Landeskirche beziehungsweise die Kirchgemeinde.

⁴⁾ BR [210.100](#)

2.

Der Erlass "Gesetz über den Finanzausgleich im Kanton Graubünden (Finanzausgleichsgesetz, FAG)" BR [730.200](#) (Stand 1. Januar 2022) wird wie folgt geändert:

Art. 4 Abs. 2

² Es wird berechnet auf der Grundlage:

- d) **(geändert)** der Steuerwerte der Liegenschaften zu maximal 1,5 Promille; ~~so-~~
~~wie~~
- e) **(geändert)** der Netto-Wasserzinsen einschliesslich der Abgeltungsleistungen für Einbussen der Wasserkraftnutzung; **sowie**
- f) **(neu)** der kommunalen besonderen Liegenschaftssteuern auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften zu maximal 1,5 Promille der Vermögenssteuerwerte.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Diese Teilrevision untersteht dem fakultativen Referendum. Sie tritt nur in Kraft, wenn die Teilrevision der Kantonsverfassung vom ... angenommen wird.

Die Regierung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.