

# #34 -NEWSLETTER

Juni 2014

Diesen Newsletter widmen wir dem Thema „Steuern und Abgaben bei Liegenschaften im Zweitwohnungsmarkt“. Für Kaufinteressenten stehen immer auch anfallende Zusatzkosten und steuerliche Konsequenzen im Fokus. Neben einmaligen Kosten sind auch wiederkehrende Abgaben und Gebühren an die Gemeinde und sonstige Institutionen für zukünftige Eigentümer relevant. Im Folgenden zeigen die einzelnen Komponenten der finanziellen Belastung eines Eigentümers, sowie ein konkretes Beispiel den Kostenumfang auf.

## Fallbeispiel Obersaxen.

Musterrechnung aus der Transferarbeit von Claudio Quinter (Derungs Quinter Immobilien, WarmesBett): Informationen zu den aktuellen Gemeindesteuerfüssen gibt es online auf der Website der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden.<sup>1</sup>

5.2 Beispiel Neubau MFH 3.5 Zimmerwohnung in Obersaxen		
<i>Annahme: Gemeinde Obersaxen, 4 Personen Haushalt, Grösse 75 m2 Wohnfläche, bewirtschaftet, Kaufpreis CHF 520'000.00, Erstellungskosten Wohnung CHF 420'000.00, Steuerwert CHF 450'000.00, Neuwert CHF 550'000.00</i>		
<b>Beim Kauf:</b>	Handänderungssteuer inkl. Notar und Grundbuch (Verkaufspreis CHF 520'000.00 x 2,3 %)	CHF 11'960.00
	Grundstückgewinnsteuer Kanton und Gemeinde (CHF 9'845.00 x 2, gem. Tabelle zu Lasten Verkäufer)	CHF 19'690.00
	z. T. Lenkungsabgabe in anderen Gemeinden (CHF 200.00 x 75 m2 Hauptnutzfläche)	CHF 15'000.00
<b>Während dem Jahr:</b>	Abwasser (80 m3 x CHF 0.50 + Grundgebühr CHF 110.00)	CHF 150.00
	Frischwasser (80 m3 x CHF 0.50 + Grundgebühr CHF 90.00)	CHF 130.00
	Kur-/Gästetaxe pauschal	CHF 600.00
	Tourismusförderungsabgabe (pro Bett CHF 50.00)	CHF 200.00
	Liegenschaftsteuer 1 Promille vom Steuerwert	CHF 450.00
	Gebäudeversicherung CHF 0.30 / CHF 1'000 Neuwert	CHF 165.00
	<b>Jährlich wiederkehrende Abgaben und Steuern</b>	<b>CHF 1'695.00</b>

## Die Steuerarten in Graubünden.

Die Liegenschaftsteuer wird jährlich erhoben und beträgt ca. 1 Promille<sup>2</sup> des Steuerwertes. Dieser setzt sich als Mischwert aus einmal Verkehrswert und zweimal Ertragswert zusammen. Diese Steuer wird vollumfänglich der Gemeinde gutgeschrieben und ist nicht zweckgebunden. Sie ist leider ein beliebtes Mittel der Gemeinden die Finanzdefizite zu lindern und periodisch durch Erhöhungen neue Erträge zu generieren.

Die Handänderungssteuer ist einmalig fällig (ausgenommen bei Wiederverkauf) und beträgt ca. 2 %<sup>2</sup> des

Verkaufspreises. In der Regel wird diese zwischen Käufer und Verkäufer je zur Hälfte geteilt, im Kanton Tessin beispielsweise bezahlt jedoch Käuferschaft die ganze Steuer. Diese Einnahmen werden der Gemeinde gutgeschrieben und analog der Liegenschaftsteuer verwendet.

Bei der Grundstückgewinnsteuer (ebenfalls einmalig fällig, ausser bei Wiederverkauf) wird die Differenz zwischen dem einstigen Kaufpreis inkl. wertvermehrenden Investitionen und dem Verkaufspreis besteuert. Diese Steuerbelastung trägt ausschliesslich der Verkäufer. Der Steuersatz kann anhand publizierter Tabellen der kantonalen Steuerverwaltung eruiert werden. Dabei spielt der Gewinn und die Eigentumsbesitzdauer der Immobilie eine entscheidende Rolle. Falls der Verkäufer diese Steuer nicht bezahlt, kann der neue Eigentümer mit der Liegenschaft finanziell belangt werden. Eine Sicherstellung der zu erwartenden Summe empfiehlt sich daher. Der Steuerbetrag erhält der Kanton sowie auch die Gemeinde und wird zur Deckung des kantonalen resp. kommunalen Budget verwendet. Wichtiger Hinweis: Die Steuer wird zweimal in Rechnung gestellt! (siehe Beispielrechnung)

Die Lenkungsabgabesteuer wird von der Gemeinde einmalig belastet (CHF 200.00 /m2 besteuert) im Interesse der ortsansässigen Bevölkerung und im Hinblick auf eine geordnete und nachhaltige bauliche Entwicklung und den Bau von deklarierten Zweitwohnungen mit einer Lenkungsabgabe<sup>3</sup>. Diese Abgabe wird in gewissen Gemeinden, wie z.B. Flims, Laax, Falera, Schluen erhoben und gilt für neu geschaffene und deklarierte Zweitwohnungen, welche nicht bewirtschaftet oder an Dritte vermietet werden. Der Hintergrund der Steuer besteht darin, die neuen Eigentümer zur Vermietung der Wohnungen an Feriengäste zu motivieren. Die Gemeinde fördert mit den Erträgen aus der Lenkungsabgabe örtliche Infrastrukturprojekte und Bauvorhaben, die eine

<sup>1</sup> <http://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/stv/dokumentation/tarife/Seiten/Gemeindesteuerfuesse.aspx>

<sup>2</sup> Diese Werte sind von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich.

<sup>3</sup> Gesetz zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung von Erstwohnungen und gewerblichen Nutzungen, Gemeinde Schluen.



Wohn-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung durch die ortsansässige Bevölkerung sicherstellen. Mit der Zweitwohnungsinitiative wird diese einmalige Lenkungsabgabe bei der Erstellung überflüssig. Die jährliche Lenkungsabgabe von nicht bewirtschafteten Zweitwohnungen dürfte daher in Zukunft in den Fokus rücken.

Die Notariats- und Grundbuchgebühren fallen einmalig (wiederkehrend bei Wiederverkauf) beim Kauf einer Liegenschaft an und betragen 0.3% des Kaufpreises. Sie teilen sich folgendermassen auf: 0.1% Ausfertigung Kaufvertrag, 0.1% Öffentliche Beurkundung und 0.1% Eintrag ins Grundbuch. Diese Gebühren sind einheitlich laut Gebührenverordnung über das Notariatswesen festgelegt, das heisst ob die Abwicklung über das Grundbuchamt oder den Notar erfolgt, ist finanziell unerheblich. Zudem fallen in der Standortgemeinde der Immobilie für den Eigentümer Einkommens- und Vermögenssteuern an. Die Einkommenssteuer berechnet sich auf Basis des Eigenmietwertes abzgl. Unterhaltskosten und Hypozinsen. Der Steuersatz basiert auf dem Gesamteinkommen. Bei der Vermögenssteuer wird auch der Steuerwert abzgl. Hypothekarschuld als Basis genommen, und das Gesamtvermögen als Steuersatzbasis. Bei den Hypothekarabzügen kann es, je nach Schuldverhältnissen, zu einer interkantonalen Ausscheidung kommen. Somit ist eine Quantifizierung der Steuerbelastung nur individuell möglich, auch hängt die Differenz der Steuerbelastung, wenn man das Geld anders „angelegt“ hätte, von individuellen Faktoren ab. Aus diesen Gründen ist eine Darstellung dieser zwei Steuern nicht zielführend.



### Überblick: Gebühren und Abgaben.

Die Wasser- und Abwassergebühren werden der Gemeinde gemäss Gebührenverordnung abgeliefert. Sie sind zweckgebunden und werden für die Sicherstellung der Wasserversorgung benötigt. Die Höhe und Berechnung unterscheidet sich stark von Gemeinde zu Gemeinde.

Die Tourismusförderungsabgabe ist für Massnahmen und Tätigkeiten zu verwenden, welche die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit einer Gemeinde als Ferien- und Erholungsgebiet stärken und verbessern; insbesondere auch für sportliche und kulturelle Tätigkeiten. Diese Abgabe wird sehr häufig mit der Kur-/und Gästetaxe verwechselt. Abgabepflichtig können einheimische Unternehmungen anhand der gemeldeten AHV Lohnsumme sein, oder Ferienwohnungseigentümer anhand der Anzahl Betten pro Wohnung. Trotz des herrschenden Unmuts, kommt die Abgabe indirekt den FEWO-Eigentümern wieder zu Gute, da nur eine attraktive Region auch die Wertbeständigkeit einer Immobilie garantieren kann. Dies wird vielfach vergessen und sollte auch thematisiert werden.

Die Kur-/ und Gästetaxe dient zur Finanzierung des touristischen Informationsdienstes, dem Bau und Unterhalt touristischer Anlagen, sowie Veranstaltungen, welche für den Gast geschaffen und genutzt werden. Die Abgabe wird vom Eigentümer entweder pauschal (CHF 200.00 – CHF 800.00 pro grössere Wohneinheit) oder pro Nacht und Gast (CHF 2.00 - CHF 4.00, je nach Altersgruppe) direkt dem Verkehrsverein mittels Meldechein verrichtet.

Bei der Kantonalen Gebäudeversicherungsabgabe (keine Steuer bzw. Abgabe im engeren Sinn) handelt es sich um eine obligatorische Versicherung, welche von Amtes wegen erstellt wird. Sie deckt Elementarschäden am Gebäude wie z.B. Feuer, Wasser, Schneedruck, Wind ab. Die Höhe richtet sich nach der Kalkulation des kantonalen Schätzungsamts und nimmt in der Regel, je nach Gebäudezustand, den Neuwert als Basis. Es sind rund CHF 0.30 pro CHF 1'000.00 fällig. Diese Einnahmen sind in erster Linie für Versicherungsfälle, Administration und teilweise als Investition in Neubauten gedacht, welche als Mietobjekte auf den Markt gelangen.

Einen schönen Sommer wünscht,  
Felicitas Heyerick

---

#### Impressum

Derungs Quinter Immobilien  
Vigela 108  
7148 Lumbrein

[www.derungs-quinter.ch](http://www.derungs-quinter.ch)  
[felicitas@derungs-gu.ch](mailto:felicitas@derungs-gu.ch)