BÜNDNER VORSORGETAG

STEUERN UM IMMOBILIEN WAS ÄNDERT SICH?

Roger Lüdi

Graubündner Kantonalbank



Agenda.

01 **Grundlagen**

02 **Steuerthemen**

03 **Systemwechsel**

04 **Besondere Liegenschaftssteuer**

05 **Beispiele**

06 **Wie weiter**

Einordnung Steuerthemen.

Rund um die Liegenschaften in Graubünden.



Wissen, welche Veränderungen der Systemwechsel mit sich bringt.



Mögliche Handlungs-empfehlungen sowie Optimierungs-ansätze kennen.



Wissen, was rund um die neue "Objektsteuer" bekannt ist.



Anlaufstellen bei Fragen.

Liegenschaften in Graubünden.

Grundlagen.

Vermögens-/Liegenschafts- und Einkommenssteuern:

Insbesondere der Eigenmietwert hat Einfluss auf die Steuerprogression.

Grundstückgewinn GR:

Bei Verkauf oder je nach Konstellation (Hypothek, Wohnrecht, Darlehen etc.) und Vertrag kann eine Grundstückgewinn-steuer anfallen, sogar ohne Geldfluss.

Erbschafts-/Schenkungssteuer GR:

Erben in direkter Linie sind steuerbefreit, Ausgleichszahlungen nicht zu besteuern. Steuern werden am Wohnort des Schenkers bzw. im Belegenheitskantons erhoben.

Handänderungssteuer:

Nicht zwischen Eltern und deren Nachkommen.

Aktuelle Gesetzgebung
Stand: November 2026

Liegenschaften in Graubünden.

Grundlagen.

Steuereinfluss heute:
Kauft jemand mit Wohnsitz in einem anderen Kanton Grundeigentum in **Graubünden**, beginnt die **Steuerpflicht in Graubünden** mit dem Kauf der Liegenschaft.

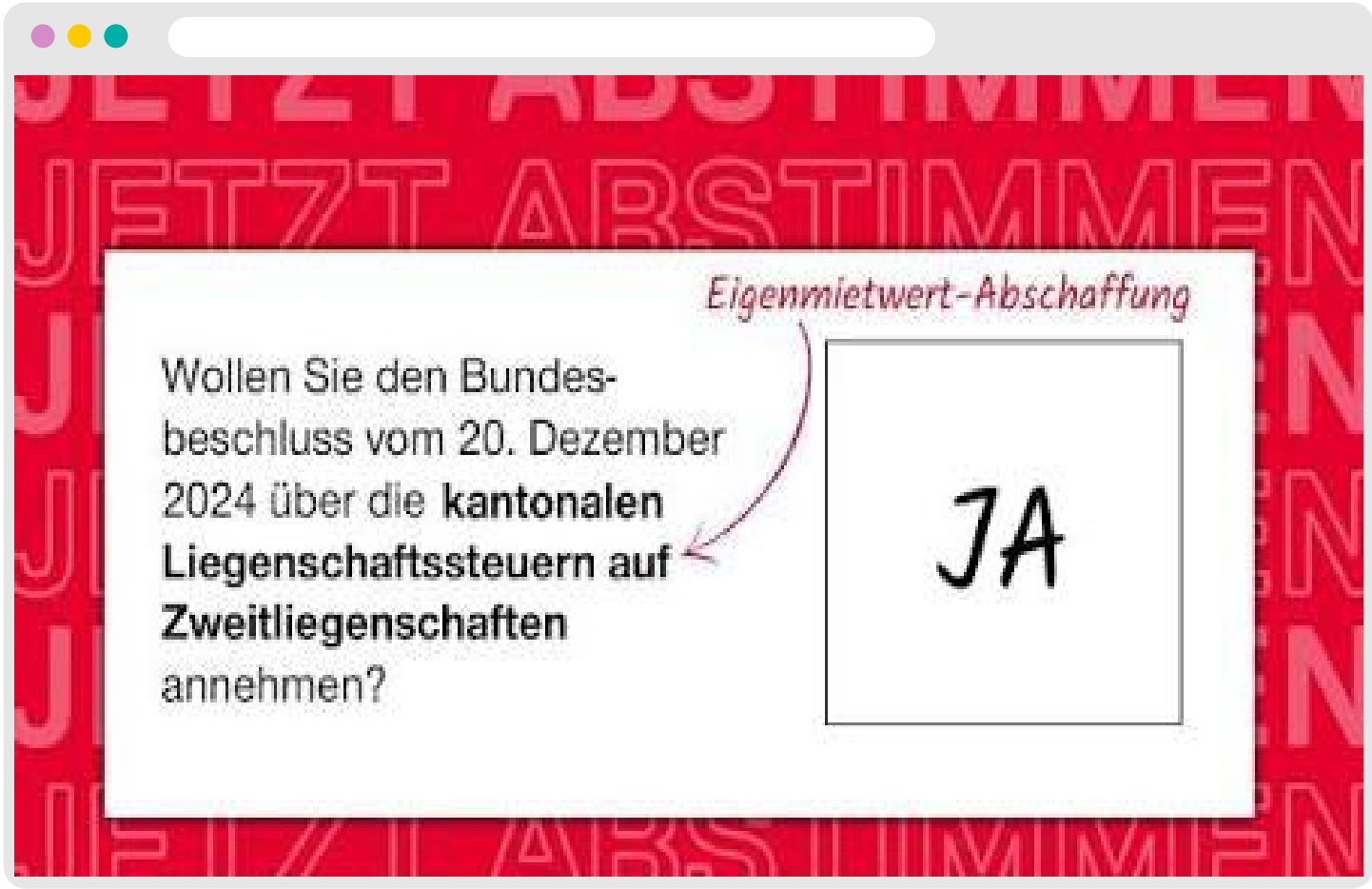
Wohneigentümer müssen sich derzeit ein **fiktives Mieteinkommen** anrechnen lassen. Dafür dürfen sie in der Steuererklärung **Schuldzinsen** sowie **Sanierungs- und Unterhaltskosten** abziehen. Sind diese höher als der Eigenmietwert, erzielen sie eine Steuerersparnis. Im umgekehrten Fall zahlen sie mehr Steuern, als wenn sie kein Eigenheim hätten.

Der **Vermögenssteuerwert** im Kanton Graubünden ist tiefer als der Verkehrswert (ca. 70% des Verkehrswerts der amtlichen Schätzung). Die Hypothek kann in vollem Umfang in Abzug gebracht werden.

Aktuelle Gesetzgebung
Stand: November 2026

Steuerthemen.

- Eigenmietwert
- Unterhalt
- Schuldzinsen
- Objektsteuer



Systemwechsel.

Auswirkungen.

Betrifft **nur** Liegenschaften im **Privatvermögen**!

- **Integrale** Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung, d.h. auf Erst- und Zweitwohnungen
- **Unterhaltskosten:** nicht mehr abzugsfähig (inkl. Denkmalpflege und Umweltschutz)
- **Schuldzinsenabzug:** quotal-restriktiv (Ausnahme Ersterwerber)

Systemwechsel per **01. Januar 2029**

- Abschaffung Eigenmietwert
- Steuerausfall in GR von ca. CHF 95 Mio. (50 Kanton / 40 Gemeinden / 5 Kirchen)
- Objektsteuer im Kanton GR wird eingeführt
- **Kompensation** auf Zweitliegenschaften; CHF 74 Mio. (40 Kt / 30 Gde / 4 Kirchen)

Systemwechsel.

Unterhaltskosten.

Unterhaltskosten für selbstgenutzte Liegenschaften sind noch bis und mit der Steuerperiode 2028 abzugsfähig.

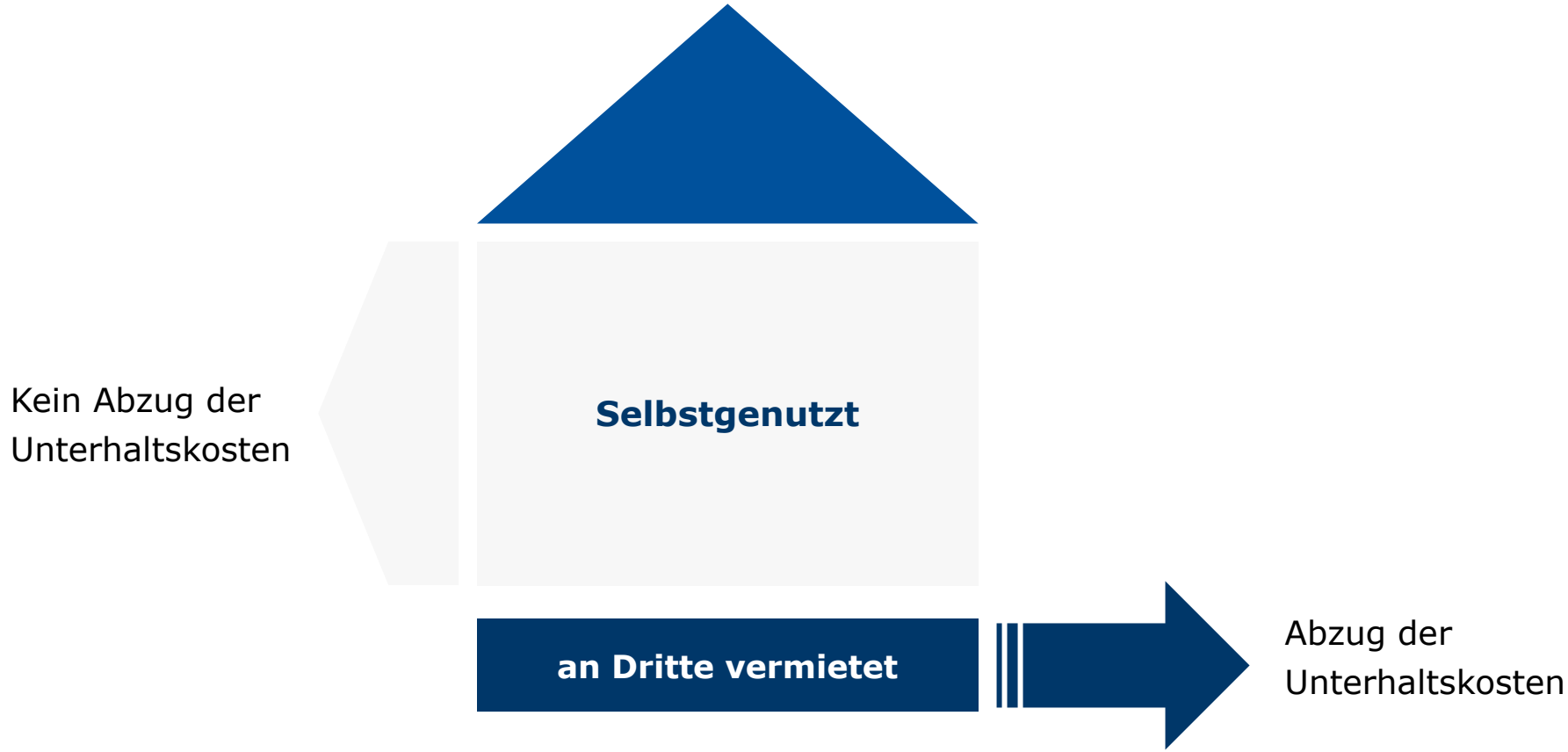
Ab Steuerperiode 2029 kein Abzug mehr!

Entscheid:
Herbst 2026

Sonderfall energetische Massnahmen:
Kantone **<u>können</u>** Investitionen, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen sowie Rückbaukosten im Zusammenhang mit einem Neubau weiter zum Abzug zulassen. Auf Stufe Bund kein Abzug mehr möglich.

Beispiel.

Gemischte Nutzung (Einliegerwohnung, keine StWE)



Grundsatz: Für den selbstgenutzten Anteil der Liegenschaft ist kein Abzug der Unterhaltskosten möglich, für den fremdvermieteten Anteil dagegen schon.

Beispiel.

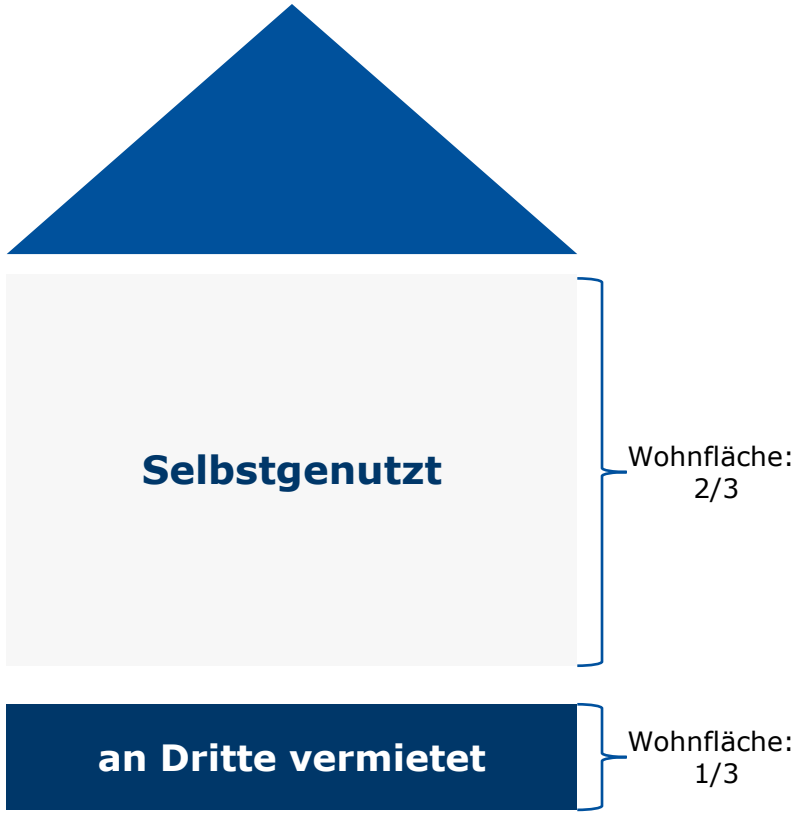
Gemischte Nutzung (Einliegerwohnung, keine StWE)

Massnahmen, die beide Bereiche betreffen (bspw. Fassade):

- Aufteilung im Verhältnis der Wohn-/Nutzfläche

Raumeinheitenbezogene Massnahmen

- Objektmässige Zuordnung
- Neue Küche im selbstgenutzten Anteil: kein Abzug
- Neues Badezimmer in der Einliegerwohnung: Abzug



Beispiel.

Gemischte Nutzung (Ferienwohnung)

- **Vermietung** der selbstgenutzten **Zweitliegenschaft** während **drei Monaten.**
- Unterhaltskosten während des ganzen Jahres: CHF 12'000

Mögliche Lösung

- während selbstgenutzter Zeit: kein Abzug
- während der Vermietung Abzug möglich:
  d.h. CHF 12'000 x **3/12** = Abzug CHF 3'000



Selbstgenutzt, Zeitweise vermietet

Systemwechsel.

Schuldzinsabzug.

Eigenheim

Grundsatz:

Kein Abzug

Ausnahme:

Ersterwerberabzug

Vermietete Liegenschaft

"Quotal-restriktiv"

Keine vermieteten Liegenschaften = Kein Schuldzinsenabzug

Systemwechsel.

Schuldzinsabzug.

"Quotal-restriktiv", Formel:

$$\frac{\text{Unbewegliche Vermögenswerte in der Schweiz bzw. im Kanton (exkl. im Eigengebrauch befindliche)}}{\text{Weltweites Vermögen}}$$

Fazit:

- Betrifft nicht nur Eigenheimbesitzer
- keine Vermietung = grundsätzlich kein Abzug
- gilt für sämtliche Schuldzinsen (Aktionärsdarlehen, Kleinkredite etc.)
- Umschuldung hat keinen Einfluss

Beispiel 1.

- Eigenheim CHF 1'200'000
- Selbstgenutzte Ferienwohnung CHF 600'000
- vermietete Liegenschaft CHF 800'000
- Übriges Vermögen (Bank, Lebensversicherung etc.) CHF 600'000

Annahme (Lehre): Repartitionswerte

Total CHF 3'200'000

Abzugsfähiger Anteil: 800'000/3'200'000 = 0.25*100 → 25 %

Schulden: CHF 1'000'000

Schuldzinsen: CHF 20'000

sämtliche Schuldzinsen aller Objekte

Abzugsfähige Schuldzinsen: 20'000 x 25 % = **CHF 5'000**

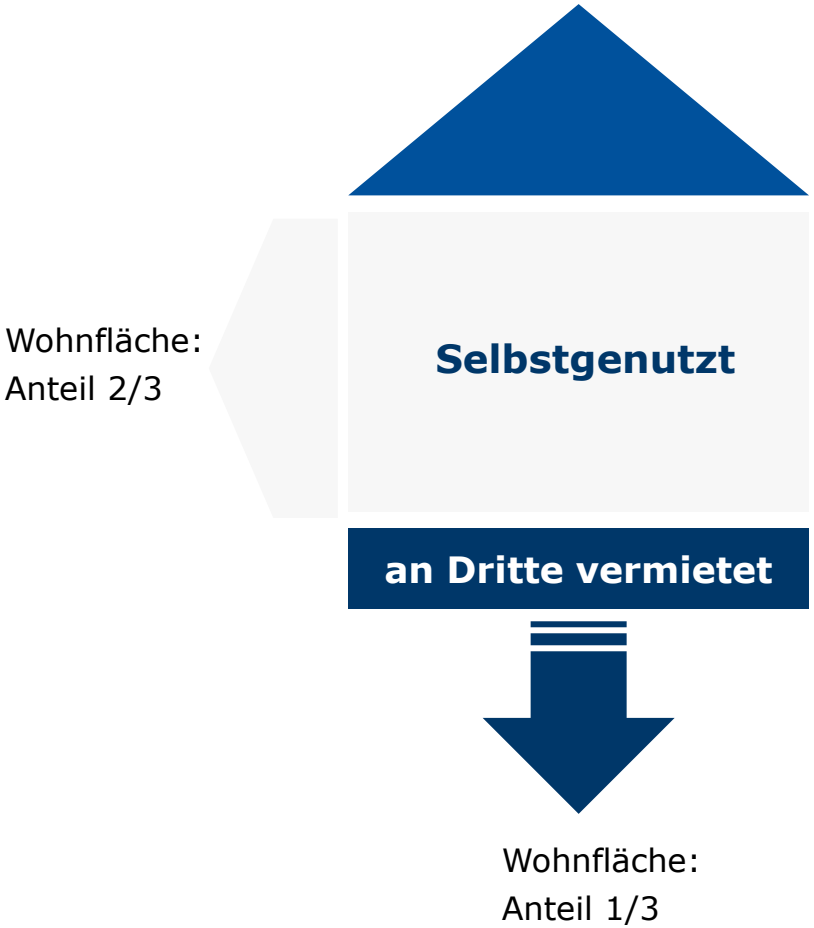
Beispiel 2.

Gemischte Nutzung (Einliegerwohnung, keine StWE)

• Einfamilienhaus in Chur	CHF 1'500'000
• Bewegliches Vermögen	CHF 500'000
• Schuldzinsen	CHF 24'000

Mögliches Ergebnis:

- Anteil Vermietung: 1/3 v. 1.5 Mio. = CHF 500'000
- Gesamtvermögenswerte: CHF 2'000'000
- Schuldzinsenabzug: 25 % (von CHF 24'000) = **CHF 6'000**



Systemwechsel.

Schuldzinsabzug.

Ausnahme: Ersterwerberabzug

Art. 205g Übergangsbestimmung zur Änderung vom 20. Dezember 2024

Für Steuerpflichtige, die höchstens zehn Jahre vor dem Inkrafttreten der Änderung vom 20. Dezember 2024 erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erworben haben, gilt Artikel 33*a* für die nach dem Inkrafttreten verbleibenden Steuerjahre.

- Inkrafttreten der Vorlage 1. Januar 2029
- Ehepaar kauft im Jahre 2026, d.h. drei Jahre vor Inkrafttreten, Eigenheim
- Es kann im **Steuerjahr 2029 noch 80%** von max. CHF 10’000 geltend machen

Systemwechsel.

Schuldzinsabzug.

Ausnahme: Ersterwerberabzug

- Wer **erstmalig** eine «dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz» **erwirbt**, kann einen **begrenzten Schuldzinsenabzug** geltend machen
- maximal CHF 10’000 (Verheiratete) bzw. CHF 5‘000 (übrige Steuerpflichtige)
- **Abzugshorizont: 10 Jahre** (Abschmelzen um jeweils 10%), ab dem ersten Steuerjahr nach dem Erwerb der Liegenschaft → nach 10 Jahren kein Abzug mehr
- **Kein Ersterwerberabzug auf Zweitliegenschaften**

Offene Fragestellung:

Erwerb" => Erbvorbezug, Schenkung etc.

Besondere Liegenschaftssteuer.

Objektsteuer wird im Kanton GR eingeführt



Besondere Liegenschaftssteuer.

Objektsteuer.

Gesetzliche Grundlage – Abweichungsbefugnis

Art. 127 Abs. 2bis

2bis Die Kantone können bei Liegenschaftssteuern auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften in den Schranken der Bundesgesetzgebung von den Grundsätzen nach Absatz 2 abweichen, sofern der Mietwert von selbstgenutzten Zweitliegenschaften vom Bund und von den Kantonen nicht besteuert wird.

Art. 127 Abs. 2 BV

2 Soweit es die Art der Steuer zulässt, sind dabei insbesondere die Grundsätze der Allgemeinheit und der Gleichmässigkeit der Besteuerung sowie der Grundsatz der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu beachten.

Besondere Liegenschaftssteuer.

Objektsteuer.

Grundsatzentscheide der Bündner Regierung vom 8. Dezember 2025

- Regierung will kantonale besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einführen.
- **Kompensation** für **Steuerausfälle auf Zweitliegenschaften**.
- Gesetzliche Grundlage schaffen, damit die **Gemeinden und Kirchen** eine besondere Liegenschaftssteuer einführen können.
- Um den Gemeinden/Kirchen das Gesetzgebungsverfahren zu vereinfachen, strebt die Regierung eine **schlanke Regelung** an.
- Die Gesetzliche Grundlagen ist noch zu schaffen
  (Vernehmlassung eröffnet: 27.08.2026 / Frist Stellungnahme: 27.11.2026).

Besondere Liegenschaftssteuer.

Objektsteuer.

Bündner Regierung hat die Vernehmlassung eröffnet; 27.08.2026

Teilrevision des Steuergesetzes für den Kanton GR:

- **Abschaffung Eigenmietwertbesteuerung** ins kantonale Gesetz übersetzen.
- **Einführung besondere Liegenschaftssteuer** auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften
- **Grundlage** für die Einführung der Steuer auf **Gemeinde- und Kirchenebene** schaffen.

- **Kein Abzug mehr** für energetische/dem Umweltschutz dienende Massnahmen.
- **Denkmalschutz** soll abzugsfähig bleiben.
- **Vorschlag Regierung:** Steuersatz Kanton; **1.5‰ des Steuerwertes**

Beispiel – Seite 1 & 2.

Liegenschaftssteuer mögliches Beispiel:

Verkehrswert:	CHF 750'000 / Eigenmietwert: CHF 25'000 / Steuerwert: CHF 546'000
Übriges Einkommen:	CHF 100'000
Tarif:	Verheiratete, Wohnsitz Zürich; Feriendomizil in Graubünden

Heute GR:

Eigenmietwert	CHF	25'000
./. Unterhalt 20%	CHF	5'000
Steuerbar CHF	CHF	20'000
Steuersatz CHF	CHF	120'000
Steuern Kanton	CHF	1'186.60

Zukunft GR:

Steuerwert	CHF	546'000
Besondere Liegenschaftssteuer: **1.5‰**		
Steuern Kanton	CHF	819.00

Besondere Liegenschaftssteuer.

- **Zweck: Kompensation** für die **entfallende Einkommenssteuer** auf dem Eigenmietwert von überwiegend selbstgenutzten **Zweitliegenschaften.**

- Zwei Voraussetzungen:
  - **Zweitliegenschaft**
  - **Überwiegend selbstgenutzt**

- **Kantone** sind frei, wie sie die besondere Liegenschaftssteuer ausgestalten wollen.
- Besondere Liegenschaftssteuer wird wohl in **Promille auf dem Vermögensteuerwert** erhoben.

Besondere Liegenschaftssteuer.

Zweitliegenschaft

- **Grundsatz:** Nicht am steuerrechtlichen Wohnsitz/Lebensmittelpunkt
- **Ausnahme** (Beispiel): Einfamilienhaus in Scuol, Jagdhütte/Maiensäss in Scuol

Überwiegend selbstgenutzt (möglich; zeitliche Komponente)

- Liegenschaft während **mehr als 182 Tagen <u>nicht</u> vermietet**: Überwiegend selbstgenutzt (Vermietungsbemühungen) → Besondere Liegenschaftssteuer

- Erfolgt die **Vermietung während mehr als 182 Tagen**: Nicht überwiegend selbstgenutzt → Besondere Liegenschaftssteuer wird **nicht erhoben**

Systemwechsel.

Wie weiter?

- **Q4, 2026:** Vernehmlassung

- **Ab Steuerperiode 2029**
  - Keine Eigenmietwertbesteuerung mehr.
  - Unterhaltskosten nur mehr bei vermieteten Liegenschaften abzugsfähig.
  - Schuldzinsenabzug setzt vermietete Liegenschaften voraus und ist nur noch beschränkt möglich.
  - Regierung will eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einführen.
  - Gemeinde/Kirchen sollen eine solche Steuer ebenfalls einführen können.

Systemwechsel.

Im Überblick.

Inkrafttreten: 1.1.2029 (Steuerperiode 2029)	**Geltendes Recht**		**Reform**	
	Bund	**Kantone / Gmd.**	**Bund**	**Kantone / Gmd.**
Besteuerung **Eigenmietwert**	✓		x	x
Abzug **Liegenschaftsunterhaltskosten**	✓		auf vermieteten / verpachteten Liegenschaften	
Abzug allgemeine **Schuldzinsen**	✓		nur sofern vermietete / verpachtete Lieg.	
Abzug **Schuldzinsen bei Ersterwerb**	im Rahmen des 'Abzugs allgemeine Schuldzinsen'		✓ (begrenzt)	
Abzug denkmalpflegerische Arbeiten	✓	✓ (*)	✓	✓ (*)
Abzug **Energiespar- u. Umweltschutzmassnahmen** (Übertragung auf max. 2 Steuerperioden)	✓	✓ (*)	x	✓ (**)
Abzug **Rückbaukosten** im Hinblick auf Ersatzneubau (Übertragung auf max. 2 Steuerperioden)	✓	✓ (*)	x	✓ (*)
Neue Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften	x	x	x	✓ (*)

(*) abhängig vom kantonalen Recht
(**) abhängig vom kantonalen Recht und längstens bis 2050

Graubündner Kantonalbank

Herzlichen Dank.

Graubündner Kantonalbank

