



Verfügung über ein (nicht)landwirtschaftliches Grundstück – Häufig gestellte Fragen

Warum erhalte ich eine Verfügung des Amtes für Immobilienbewertung?

Bewertungsgrund "Revision": Die überbauten Grundstücke in Ihrer Gemeinde werden vom Amt für Immobilienbewertung neu bewertet. Diese Revisionsbewertungen finden rund alle 10 Jahre statt. Sie dienen als Grundlage für die Gebäudeversicherung Graubünden, die kantonalen und kommunalen Steuerbehörden, die Grundbuchämter sowie die Gemeinden.

Bewertungsgrund "Antrag": Auf Antrag mit oder ohne Bewertungspflicht erfolgt eine Verfügung der Werte unabhängig von einer Revision in Ihrer Gemeinde.

Bei einer Revisionsbewertung werden nicht alle Liegenschaften besichtigt. Falls keine Besichtigung ihres Objekts stattgefunden hat, beruht die Bewertung auf den Aufnahmen der letzten Besichtigung, unter Berücksichtigung der erhaltenen Informationen auf dem Fragebogen und den hinterlegten Versicherungserhöhungen bei der Gebäudeversicherung Graubünden.

Welche Werte sind zu ermitteln und zu verfügen?

- Neuwert: Der Neuwert entspricht den heutigen Kosten für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus am gleichen Standort. Aufgrund des Neuwerts und des Zeitwerts legt die Gebäudeversicherung den Versicherungswert fest.
- Zeitwert: Der Zeitwert entspricht dem Neuwert abzüglich der Wertminderung, die infolge Alter, Abnutzung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, Baumängel oder durch andere Gründe eingetreten ist. Liegt der Zeitwert eines Gebäudes unter 50 Prozent des Neuwerts, wird es bei der Gebäudeversicherung höchstens zum Zeitwert versichert.
- Mietwert: Als Mietwert gilt der Mietzins ohne Nebenkosten, welcher jährlich für die Benützung von Grundstücken und baulichen Anlagen erzielbar ist. Inhalt des Mietwertes ist die Summe der erzielbaren Erträge für eigen- oder fremdgenutzte Räume und Anlagen. Der Eigenmietwert ist der Mietwert von selbstgenutzten Nutzungseinheiten (Räume) und somit der Betrag, der bei Vermietung unter normalen Verhältnissen an unabhängige Dritte erzielt werden könnte (Marktmiete auf Basis von Vergleichswerten qualitätsbereinigter vermieteter Objekte).
- Ertragswert: Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten Ertrag der nutzbaren Vermögenswerte. Er errechnet sich aus den Erträgen von Gebäuden, überbauten Grundflächen und betriebsnotwendigem Umschwung.
Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus dem Kapitalzinssatz und den prozentualen Zuschlägen der Bewirtschaftungskosten.
- $$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Nettomiettertrag}}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$
- Verkehrswert: Der Verkehrswert entspricht den bei gleichen oder ähnlichen Grundstücken unter normalen Verhältnissen erzielten Verkaufspreisen. Verkehrswerte sind daher abhängig vom aktuellen Marktumfeld und können sich auch ohne getätigte Investitionen erhöhen.

Welche Werte werden sonst noch ausgewiesen und warum?

Auf der Verfügung sind je nach Verfügungs- und Objektart weitere Hilfwerte aufgeführt, welche für sich allein nicht angefochten werden können. Die Ermittlung dieser Hilfwerte kann Änderungen erfahren, allenfalls werden sie künftig nicht mehr ausgewiesen.



Sachwert/Landwert: Der Sachwert inklusive Landwert ist auf der Verfügung rein informativ aufgeführt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück, den in den aufgeführten Zusatzkosten zusammengefassten Aufwänden für Aushub, Erschliessung, Umgebung und Baunebenkosten sowie dem Landwert.

Belastungsgrenze: Bei landwirtschaftlichen Grundstücken wird eine Belastungsgrenze gemäss Vorgaben des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht festgelegt.

Wie leitet sich der Steuerwert her?

Der Steuerwert wird in der Verfügung nicht aufgeführt. Für die Ermittlung des Steuerwertes sind Ertrags- und Verkehrswert massgebend. Die Gewichtung der beiden Werte richtet sich nach dem Steuergesetz. Grundsätzlich gilt:

- Wohnhäuser, Geschäftshäuser und Eigentumswohnungen:
Steuerwert = $\frac{(2 \times \text{Ertragswert}) + \text{Verkehrswert}}{3}$
- Mehrheitlich gewerblich genutzte Liegenschaften:
Steuerwert = $\frac{\text{Ertragswert} + \text{Verkehrswert}}{2}$
- Weitere Informationen finden Sie unter www.stv.gr.ch.

Was ist der Unterschied zwischen einem landwirtschaftlichen und einem nichtlandwirtschaftlichen Grundstück?

Bei Verfügungen über ein landwirtschaftliches Grundstück werden der Ertragswert und die Belastungsgrenze auf Grund des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht ermittelt (Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes 2018).

Haben Sie Fragen zur Verfügung oder sind Sie mit dieser nicht einverstanden?

Bei Verständnisfragen und Unklarheiten: Wir empfehlen, sich per Telefon oder E-Mail beim zuständigen Bewertungsbüro zu melden. Sie finden die Kontaktangaben in der Fusszeile der Verfügung.

Bei Fragen zur aufgeführten Zimmeranzahl bei Stockwerkeigentum/Miteigentumsanteilen: Die Wohnungsbezeichnung (zum Beispiel "3.5 Zi-Whg Nr. 10 im 2. OG") basiert auf dem Grundbuchauszug und wird vom Amt für Immobilienbewertung (AIB) übernommen. Die gemäss Weisungen des AIB festgelegte Zimmeranzahl ist im Abschnitt "Miet- und Ertragswert" aufgeführt und kann von der vorerwähnten Bezeichnung abweichen.

Bei Fragen zur Gebührenrechnung: Die rechtliche Grundlage für die Gebühren finden Sie in Art. 37 der Verordnung über die amtlichen Immobilienbewertungen.

Sie sind mit der Bewertungsverfügung oder der Gebührenrechnung nicht einverstanden: Die Rechtsmittelbelehrung ist im unteren Bereich der ersten Seite der bzw. Rückseite der Verfügungen aufgeführt. Das Einspracheverfahren wird zuerst verwaltungsintern beim Amt für Immobilienbewertung durchgeführt. Ein allfälliger Entscheid kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochten werden.

Wo erhalte ich weitere Informationen?

- www.aib.gr.ch
- In der Fusszeile der Verfügung finden Sie die Telefonnummer und E-Mail-Adresse des zuständigen Bewertungsbüros.

Gesetzliche Grundlagen

- Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG; BR 850.100)
- Verordnung über die amtlichen Immobilienbewertungen (VAIB; BR 850.110)