



P.H. CVP Graubünden, Sekretariat, Bahnhofstrasse 54, 7302 Landquart

Departement für Finanzen  
und Gemeinden  
Regierungsrätin Barbara Janom Steiner  
Rosenweg 4  
7001 Chur

Landquart, 11. April 2016

## **Vernehmlassung - Totalrevision des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen (SchG; BR 850.100)**

Sehr geehrte Frau Regierungsrätin Janom Steiner  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu dieser Totalrevision.

### **Vorbemerkungen**

Die CVP begrüsst die Stossrichtung Synergien mit der GVG zu nutzen und mit intelligenter Gesetzgebung (Artikel 11) langfristig Kosten zu sparen. Selbstverständlich ist sie auch für die Anpassung der Terminologie: weg vom Begriff: Schätzung, Schätzer, etc. neu zu Amt für Immobilienbewertung, Bewertung, Bewerter etc.

### **Zu den einzelnen Artikeln**

Wenn keine Nennung erfolgt, sind wir mit den Gesetzesartikeln und Erläuterungen einverstanden

### **Art. 6 Organisation**

Die Beibehaltung der dezentralen Organisation ist sehr positiv zu bewerten. Bei der Zuteilung von Gemeinden an die Aussenstellen der amtlichen Immobilienbewertung sollte insbesondere bei neu fusionierten Gemeinden der gesamte Gemeindeperimeter derselben Aussenstelle zugeteilt werden.



Die voraussichtliche Reduktion der Vollzeitäquivalente (FTE) von heute 48,5 auf 40,0 im 2020 soll gleichmässig auf alle Regionen verteilt werden.

### **Art. 9 Werte**

Art. 9 Abs. 2 ist ein gutes Beispiel von guter Gesetzgebung

### **Art. 10 Grundsätze für die Wertermittlung**

#### **Abs. 1 Die Werte haben sich am Markt zu orientieren**

Diese allgemeine Aussage mag in Regionen ohne die nutzungsrechtlichen Unterscheidung zwischen Erst- und Zweitwohnungen durchaus richtig sein – in Regionen mit grossem Zweitwohnungsmarkt und den entsprechend hohen Baulandpreisen greift sie nicht.

Aufgrund der geschilderten Problematik wünscht sich die CVP für die nachfolgenden - für den peripheren und touristischen Raum - sehr wichtigen Fragen befriedigende Antworten, welche auch in die Gesetzesvorlage einfließen sollten.

Wie wird zukünftig die Wertentwicklung der Baulandpreise in den unterschiedlichen Märkten: Erstwohnungen und Zweitwohnungen gehandhabt?

Wird bei den Erstwohnungen künftig zwischen zeitlich begrenzten und unbegrenzten Nutzungseinschränkungen unterschieden - mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Baulandbewertung?

Wie sieht die Verhältnismäßigkeit aus? Soll es weiterhin Fälle geben bei welchen in derselben Bauzone, mit derselben Ausnutzung, zur selben Zeit Bauland für Erstwohnungen mit 60% Preisunterschied bewertet werden? Was schlägt die Regierung vor, dass sich solche Fälle nicht mehr wiederholen?

### **Art. 10, Absatz 2**

Die Notwendigkeit der Ermittlung auf Basis von Vergangenheitswerten bei Anlagen der "Energieübertragung und -verteilung" ist gemäss Bemerkung zu Art. 13 c) in Frage zu stellen. Es ist zwischen "Energieproduktion" und "Energieübertragung und -verteilung" zu differenzieren.



### **Art. 11 a) Antrag mit Bewertungspflicht, Absatz 1 a)**

Die auf Verordnungsstufe vorgesehenen Erläuterungen was unter wesentlichen Investitionen zu verstehen ist (insbesondere Punkt b) führen zu einer Reduktion von Anträgen mit Bewertungspflicht mit entsprechender Kosteneinsparung aller beteiligten Parteien.

### **Art. 13 c)**

Es ist richtig, dass der Begriff der "Wasserkraft" in diesem Kontext zu kurz gefasst ist - er müsste "Energieproduktion" lauten.

In der Revisionsvorlage wird der Begriff mit "Energieproduktion, -übertragung und -verteilung" nun aber deutlich zu weit gefasst und fälschlicherweise davon ausgegangen, dass die Ertrags- und Verkehrswerte in allen der genannten Energiebereiche viel höher als beim übrigen Gewerbe liegen. Auch die in den Erläuterungen erwähnte Dynamik des Energiemarkts wirkt sich nur auf die "Energieproduktion" aus, nicht aber auf die "Energieübertragung und -verteilung". Aus diesem Grund ist zwischen "Energieproduktion" und "Energieübertragung und -verteilung" zu differenzieren und in Frage zu stellen ob bei letzteren Energiebereichen alle 5 Jahre eine Revision wirklich sinnvoll ist.

### **Art 17, Absatz 2**

Der neue Ansatz mit Promillen vom Gebäudeneuwert ist zu begrüßen.

Die neue Höchstlimite von 1,7‰ des Gebäudeneuwertes bei einer erstmaligen Bewertung liegt bei einigen Vergleichen von bestehenden Bewertungen in Orten mit hohen Bodenpreisen – gleich oder sogar höher als die alte Berechnungsmethode mit höchstens 1,2‰ des Verkehrswertes. Dies lässt die Vermutung aufkommen, dass bei Liegenschaften mit tieferen Baulandpreisen, sprich in peripheren Gemeinden, mit dem neuen Berechnungsansatz dem Eigentümer höhere Gebühren abverlangt werden als heute. Dieser Sachverhalt ist genauestens zu prüfen – da eine Mehrbelastung der Liegenschaftseigentümer nicht wünschenswert ist.



Wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu dieser Teilrevision und bitten Sie, die oben aufgeführten Anliegen bei der Erarbeitung der Botschaft zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse

**CVP Graubünden**

Sig.

Stefan Engler  
Parteipräsident

Sig.

Romano Paterlini, Grossrat  
Vernehmlassungskommission  
Umwelt, Verkehr und Energie