Steuerverwaltung des Kantons Graubünden
Steinbruchstrasse 18
7001 Chur

Eingereicht per E-Mail an: info@stv.gr.ch

Trin, 18. November 2026

Vernehmlassung zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung und zur Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer

Stellungnahme der SVP Graubünden

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident Bühler
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung und zur Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer sowie zur damit verbundenen Teilrevision der Kantonsverfassung und des Steuergesetzes Stellung zu nehmen.

Grundsätzliche Haltung

Die SVP Graubünden anerkennt, dass der auf Bundesebene am 28. September 2025 beschlossene Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung im kantonalen Recht umgesetzt werden muss. Den Kantonen wurde dabei zugleich die Möglichkeit eingeräumt, eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften (Art. 127 Abs. 2bis BV) einzuführen sowie bestimmte Steuerabzüge weiterzuführen. Es handelt sich dabei ausdrücklich um eine Kann-Vorschrift, nicht um eine bundesrechtliche Pflicht.

Die SVP Graubünden steht für Eigentum, Eigenverantwortung und tiefe, aber verlässliche Steuern. Der Wegfall von Steuereinnahmen aus der Eigenmietwertbesteuerung darf deshalb nicht automatisch zu deren vollständiger Kompensation durch neue Steuern führen. Vor der Einführung einer neuen Steuer ist zunächst zu prüfen, ob und in welchem Umfang auf der Ausgabenseite von Kanton und Gemeinden Handlungsspielraum besteht. Eine verantwortungsvolle Finanzpolitik bedeutet auch für den Staat, die eigenen Ausgaben und Prioritäten kritisch zu hinterfragen, bevor automatisch neue Einnahmequellen erschlossen werden.

Die Abschaffung des Eigenmietwerts soll für die Eigentümerinnen und Eigentümer eine tatsächliche Entlastung bringen. Die Möglichkeit einer besonderen Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften ist deshalb zurückhaltend zu nutzen. Im Vordergrund steht für die SVP eine massvolle Lösung für Gemeinden, die aufgrund ihrer besonderen Verhältnisse auf eine solche Kompensation angewiesen sind.

Die SVP Graubünden unterstützt die Schaffung der gesetzlichen Grundlage für eine besondere

Liegenschaftssteuer deshalb nur unter folgenden Bedingungen: Die Steuer dient ausschliesslich dem Ausgleich tatsächlich nachgewiesener Mindereinnahmen; eine Überkompensation ist in jedem Fall und auf jeder Ebene, Kanton, Gemeinde, Kirche, auszuschliessen; der Steuersatz ist gesetzlich fixiert und möglichst tief anzusetzen; und die Gemeindeautonomie bei Einführung und Ausgestaltung bleibt vollumfänglich gewahrt. Unter diesen Voraussetzungen ist die Vorlage für die SVP Graubünden zustimmungsfähig.

Beibehaltung der kantonalen Steuerabzüge

Die SVP Graubünden lehnt die vorgeschlagene Abschaffung der Abzüge für Energiesparen/Umweltschutz und für Rückbaukosten ab. Steuerliche Abzüge wirken automatisch und ohne zusätzlichen Verwaltungsaufwand; eine Ersatzförderung über Subventionen erfordert demgegenüber eine neue Gesuchs- und Bewilligungsstruktur mit eigener Budgetlinie. Der Bundesgesetzgeber hat den Kantonen die Beibehaltung dieser Abzüge ausdrücklich ermöglicht; die SVP Graubünden beantragt, diesen Handlungsspielraum zu nutzen.

Den Abzug für denkmalpflegerisch notwendige Arbeiten unterstützt die SVP Graubünden unverändert. Entsprechende Auflagen sind in aller Regel behördlich angeordnet und nicht freiwillig; Eigentümerinnen und Eigentümer sollen dafür nicht zusätzlich belastet werden. Der Pauschalabzug bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften ist in der heutigen Form beizubehalten.

Bei der vorgesehenen Frist von zwei Jahren für die Ersatzbeschaffung beim neuen Schuldzinsenabzug für Ersterwerberinnen und Ersterwerber beantragt die SVP Graubünden eine grosszügigere Bemessung, namentlich eine Verlängerung auf mindestens drei Jahre, um reale Bau- und Beschaffungszeiten sachgerecht abzubilden.

Antrag: Die SVP Graubünden beantragt, auf die Abschaffung der Abzüge für Energiesparen/Umweltschutz sowie für Rückbaukosten zu verzichten, den Abzug für Denkmalpflege und den Pauschalabzug bei vermieteten/verpachteten Liegenschaften unverändert beizubehalten und die Frist für die Ersatzbeschaffung beim Ersterwerberabzug auf mindestens drei Jahre zu verlängern.

Besondere Liegenschaftssteuer des Kantons

Die SVP Graubünden ist der Auffassung, dass der Kanton zunächst alle zumutbaren Möglichkeiten auf der Ausgabenseite ausschöpfen soll, bevor er eine neue besondere Liegenschaftssteuer erhebt. Vorzuziehen wäre ein Verzicht auf eine solche Steuer auf kantonaler Ebene. Sollte an einer kantonalen Steuer festgehalten werden, akzeptiert die SVP die Schaffung der gesetzlichen Grundlage für eine kantonale besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften (Art. 73a ff. StG, neu) nur unter den eingangs genannten Bedingungen. Insbesondere ist jede Überkompensation auszuschliessen.

Den vorgeschlagenen Steuersatz von 1,5 Promille erachtet die SVP Graubünden als zu hoch. Wir beantragen, den gesetzlichen Steuersatz auf höchstens 1 Promille zu begrenzen. Der effektiv geschuldete Betrag soll über einen separaten, vom ordentlichen Steuerfuss unabhängigen Steuerfuss gesteuert werden, der jährlich durch den Grossen Rat im Rahmen des Budgetprozesses auf Basis des tatsächlich ausgewiesenen Kompensationsbedarfs festgelegt wird. Eine automatische Kopplung an das Hypothekarzinsniveau lehnen wir ab, da sie Steuererhöhungen der parlamentarischen Kontrolle entzieht.

Die Regierung hat dem Grossen Rat transparent offenzulegen, auf welchen Annahmen zu

Zinsniveau und Immobilienwertentwicklung die prognostizierten Mindereinnahmen beruhen, und die finanziellen Auswirkungen nach Inkrafttreten periodisch anhand der effektiven Steuereinnahmen zu überprüfen.

Antrag: Gesetzlicher Steuersatz von höchstens 1 Promille; jährliche Festsetzung des Steuerfusses durch den Grossen Rat auf Basis des ausgewiesenen Kompensationsbedarfs; keine automatische Zinskopplung; Pflicht zur periodischen Überprüfung und transparenten Offenlegung der Berechnungsgrundlagen.

Besondere Liegenschaftssteuer der Gemeinden

Die SVP Graubünden begrüsst, dass der Entscheid über die Einführung einer kommunalen besonderen Liegenschaftssteuer gemäss Vorschlag bei den Gemeinden und Kirchgemeinden selbst liegt (fakultative Lösung nach Art. 2 Abs. 2 GKStG). Dieser Entscheid muss zwingend bei der einzelnen Gemeinde bleiben; die SVP Graubünden lehnt ein Obligatorium für alle Gemeinden ab. Die Gemeindeautonomie und der Grundsatz der Subsidiarität sind für uns zentral: Eine kommunale Steuer, die eine Gemeinde für sich selbst nicht erheben will, darf ihr nicht durch den Kanton aufgezwungen werden.

Für Gemeinden, die sich für die Einführung entscheiden, beantragt die SVP Graubünden einen gesetzlichen Höchstsatz von 1,5 Promille (statt der vorgesehenen 2 Promille) und ausdrücklich keinen Mindestsatz. Der Steuerwettbewerb zwischen den Gemeinden soll erhalten bleiben; innerhalb des gesetzlichen Maximums entscheidet die Gemeinde über ihren effektiven Satz in einem Gesetz im formellen Sinn.

Antrag: Einführung bleibt freiwillige Gemeindesache, kein Obligatorium; gesetzlicher Höchstsatz von 1,5 Promille, kein Mindestsatz.

Regionale Fragen, Fairness und Spezialfälle

Die unterschiedliche Betroffenheit der Gemeinden, Tourismusgemeinden einerseits, Gemeinden mit geringem Zweitwohnungsanteil andererseits, ist real. Die SVP Graubünden sieht darin aber keinen Grund für einen neuen kantonalen Ausgleichsmechanismus; der bestehende Finanzausgleich ist das richtige Instrument. Das Ertragspotenzial der kommunalen besonderen Liegenschaftssteuer ist dabei im bestehenden Finanzausgleich sachgerecht zu berücksichtigen, damit der Systemwechsel möglichst neutral abgebildet wird.

Für Bauten ausserhalb der Bauzone, namentlich Maiennässe, beantragt die SVP Graubünden eine Ausnahme beziehungsweise Erleichterung von der besonderen Liegenschaftssteuer. Diese Bauten unterliegen bereits heute restriktivem Raumplanungsrecht und oft eingeschränkter Nutzung; eine zusätzliche steuerliche Belastung ist unverhältnismässig.

Da Kanton, Gemeinde und Kirchgemeinde die besondere Liegenschaftssteuer je separat erheben können, fordert die SVP Graubünden einen gesetzlichen Deckel für die kumulierte Gesamtbelastung über alle drei Ebenen hinweg. Die in der Vorlage vorgesehene Kompensation ist nur gesamthaft, volkswirtschaftlich sichergestellt, nicht zwingend für jede einzelne steuerpflichtige Person. Die SVP Graubünden beantragt einen restriktiv ausgestalteten Korrekturmechanismus auf individueller Ebene (Härtefallregelung) für ausgewiesene Einzelfälle, ohne dass dies zu einem aufwendigen Regelverfahren wird.

Antrag: Keine neue kantonale Ausgleichsmechanik, Berücksichtigung im bestehenden FAG;

transparente Darstellung der Auswirkungen und Wahrung der kommunalen Entscheidungsfreiheit; Ausnahme/Erleichterung für Bauten ausserhalb der Bauzone; gesetzlicher Deckel für die kumulierte Gesamtbelastung Kanton/Gemeinde/Kirche; restriktive Härtefallregelung auf individueller Ebene.

Verfahren und Volksrechte: Obligatorische Volksabstimmung

Die SVP Graubünden begrüsst, dass die Regierung für die Einführung der besonderen Liegenschaftssteuer eine Änderung der Kantonsverfassung vorsieht und diese damit dem obligatorischen Referendum unterstellt. Die Bevölkerung soll über die kantonale Verfassungsgrundlage für die besondere Liegenschaftssteuer befinden können.

Die direkte Demokratie und die Mitbestimmung des Stimmvolkes gehören zu den zentralen Grundwerten der SVP.

Für die SVP ist die vorgesehene Volksabstimmung deshalb auch demokratiepolitisch wichtig. Bei der weiteren Ausarbeitung der Vorlage sind die Volksrechte und die Gemeindeautonomie zu wahren.

Schlussbemerkungen

Die SVP Graubünden dankt der Regierung für die Möglichkeit, sich im Rahmen dieser Vernehmlassung zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung und zur Einführung einer besonderen Liegenschaftssteuer zu äussern. Wir sind uns bewusst, dass der Kanton auf eine bundesrechtliche Vorgabe reagieren muss. Umso wichtiger ist uns, dass die Umsetzung in Graubünden eigenverantwortlich, massvoll, verfassungskonform und ohne versteckte Steuererhöhung für die Bevölkerung erfolgt, unter Wahrung der Gemeindeautonomie und der Volksrechte.

Wir stehen für Rückfragen und einen vertieften fachlichen Austausch jederzeit gerne zur Verfügung und bitten darum, die vorstehenden Anliegen bei der weiteren Ausarbeitung der Vorlage zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse

SVP Graubünden





Roman Hug
Präsident

Petra Casty
Sekretariat