Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG)

Vom 7. Dezember 2016 (Stand 1. Januar 2025)

Der Grosse Rat des Kantons Graubünden,

gestützt auf Art. 31 der Kantonsverfassung,
nach Einsicht in die Botschaft der Regierung vom 6. September 2016,

beschliesst:

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Gegenstand

[1] Dieses Gesetz regelt die Durchführung der amtlichen Immobilienbewertungen im Kanton Graubünden.

Art. 2 Zuständigkeit und Auftrag

[1] Das Amt für Immobilienbewertung (Amt) ist die Fachstelle für die amtlichen Bewertungen. Es sorgt für eine korrekte und einheitliche Bewertung der in diesem Gesetz bezeichneten Objekte. Hierzu erlässt es Weisungen.

[2] Das Amt kann auf Ersuchen Bewertungsgutachten erstellen.

Art. 3 Mitwirkungspflicht

[1] Eigentümerinnen und Eigentümer, bei Stockwerkeigentum auch die Verwaltung, sowie die Behörden haben bei der Erarbeitung der Bewertungen auf Verlangen des Amts unentgeltlich mitzuwirken.

[2] Im Falle einer Besichtigung ist den Bewertungsorganen ungehinderter Zutritt zu allen Räumen zu gewähren.

[3] Wer eine amtliche Bewertung erschwert, hat die dadurch entstandenen Kosten zu übernehmen.

[4] Die Gemeinden haben bei Revisionsbewertungen in ihrer Gemeinde dem Amt auf Verlangen unentgeltlich geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

Art. 4 Bezug von Daten

[1] Die für den Vollzug dieses Gesetzes notwendigen Daten sind auf Verlangen des Amts unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

[2] Die Gemeinden orientieren das Amt umgehend über erfolgte Bauabnahmen.

[3] Die Grundbuchämter melden dem Amt die Handänderungen innert Monatsfrist seit deren Eintragung in das Hauptbuch.

[4] Das Amt kann die für die Erfüllung seiner Aufgaben relevanten Daten von der Gebäudeversicherung Graubünden, der Steuerverwaltung und den Grundbuchämtern beziehen.

Art. 5 Herausgabe von Daten

[1] Das Amt stellt den Eigentümerinnen und Eigentümern, den Gemeinden und der kantonalen Steuerverwaltung die Bewertungen zu.

[2] Das Amt stellt der Gebäudeversicherung Graubünden, den Grundbuchämtern sowie den kantonalen Amtsstellen die für die Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Daten zu.

[3] Diese Bewertungen und Daten können den Berechtigten in Papierform oder mittels eines elektronischen Abrufverfahrens zur Verfügung gestellt werden.

Art. 6 Akteneinsicht

[1] Den Adressaten der Bewertung steht das Recht zur Einsichtnahme in die Bewertungsakten zu, sofern keine wichtigen öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen entgegenstehen.

[2] Dritten dürfen Einsicht in die Akten gewährt und Auskünfte erteilt werden, wenn sie ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen können.

Art. 7 Organisation

[1] Das Amt ist dezentral organisiert. Die Regierung legt die Standorte fest.

2. Amtliche Bewertungen

Art. 8 Definition und Werte

[1] Amtliche Bewertungen sind die vom Amt für die Bewertungsobjekte verfügten Werte.

[2] Es sind folgende Werte zu ermitteln:

a) Neuwert;
b) Zeitwert;
c) Mietwert;
d) Ertragswert;
e) Verkehrswert.

[3] Bei Bewertungsobjekten, die gemäss spezialgesetzlicher Regelung keiner Besteuerung unterliegen, werden nur der Neuwert und der Zeitwert ermittelt.

[4] Bei wesentlichen Anlagen der Energieproduktion, Energieübertragung und Energieverteilung sowie bei Transportanlagen erfolgen die Ertragswertbewertungen und Verkehrswertbewertungen pro wirtschaftliche Einheit.

Art. 9 Bewertungsobjekte

[1] Nach Massgabe dieses Gesetzes werden bewertet:

a) Grundstücke im Sinne von Artikel 655 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB)[1)];
b) Gebäude, die nicht Bestandteil eines Grundstücks sind;
c) Gegenstände und Einrichtungen, die nicht Bestandteil eines Gebäudes sind, jedoch gemäss Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden[2)] mit dem Gebäude versichert werden müssen;
d) Bestandteile und Zugehör bei gewerblichen und industriellen Betrieben;
e) Teilrechte an Genossenschaften des kantonalen Rechts.

Art. 10 Grundsätze für die Wertermittlung

[1] Die Werte haben sich am Markt zu orientieren. Vorbehalten bleiben die Bewertungen gemäss den Absätzen 2 bis 4.

[2] Die Ertrags- und Verkehrswerte von wesentlichen Anlagen der Energieproduktion, Energieübertragung und Energieverteilung sowie von Transportanlagen werden aufgrund von Vergangenheitsdaten ermittelt, unabhängig vom aktuellen Marktwert.

[3] Für die Bewertung des Ertragswerts landwirtschaftlicher Grundstücke gilt die jeweilige eidgenössische Anleitung.

[4] Der Werteinfluss von Wohn- und Nutzniessungsrechten auf Bewertungsobjekte wird bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Art. 11 Bewertungsarten
1. Antrag mit Bewertungspflicht

[1] Eigentümerinnen oder Eigentümer haben bei folgenden Tatbeständen unverzüglich nach Vollendung des Vorhabens dem Amt einen Antrag zur Bewertung einzureichen:

a) bei wesentlichen Investitionen;
b) bei Grundstücksteilungen, bei denen eine Aufteilung von Gebäuden auf mehrere Grundstücke erfolgt;
c) bei Umwandlung in Stockwerkeigentum oder in Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

[2] Wird kein Gesuch eingereicht, erfolgt die Bewertung von Amts wegen unter Erhebung der ordentlichen Kosten sowie der zusätzlichen Kosten.

1) SR 210
2) BR 830.110

Art. 12 2. Antrag ohne Bewertungspflicht

[1] Eigentümerinnen und Eigentümer, die Gebäudeversicherung Graubünden, die Gemeinden sowie die kantonalen und kommunalen Steuerbehörden können jederzeit auf eigene Kosten schriftlich eine Bewertung beantragen.

Art. 13 3. Revisionsbewertung

[1] Die Bewertungen der bebauten Bewertungsobjekte werden in der Regel von Amts wegen alle zehn Jahre gemeindeweise revidiert. Davon ausgenommen sind Objekte, deren Bewertungen weniger als drei Jahre alt sind.

Art. 14 Bewertung von Grundstücken der Eidgenossenschaft

[1] Grundstücke im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft werden nur auf Antrag hin bewertet.

Art. 15 Eröffnung

[1] Die Bewertung und eine allfällige Gebührenrechnung gemäss den Artikeln 16 und 17 werden den Eigentümerinnen und Eigentümern in Form einer anfechtbaren Verfügung eröffnet.

[2] Bei Stockwerkeigentum ergehen folgende Verfügungen:

a) bei der erstmaligen Bewertung:
   1. an die Eigentümerinnen und Eigentümer: Verfügung mit Miet-, Ertrags- und Verkehrswert,
   2. an die Verwaltung: Verfügung über Neuwert und Zeitwert, Zusammenzug aller Grundstücke sowie Gebührenrechnung über das gesamte Stockwerkeigentum;

b) bei nachfolgenden Bewertungen:
   1. an die Eigentümerinnen und Eigentümer: Verfügung mit Miet-, Ertrags- und Verkehrswert sowie allfällige Gebührenrechnung,
   2. an die Verwaltung: Verfügung über Neuwert und Zeitwert, Zusammenzug aller Grundstücke sowie allfällige Gebührenrechnung über den allgemeinen Teil.

[3] Die Bewertungen werden der Gebäudeversicherung Graubünden, den Gemeinden, den Grundbuchämtern, der kantonalen Steuerverwaltung sowie weiteren kantonalen Amtsstellen zugestellt, soweit dies für die Erfüllung ihrer Aufgaben notwendig ist. Allfällige Rechnungen ergehen gemäss den Artikeln 16 bis 18.

3. Gebühren und Kostenanteile

Art. 16 Allgemein

[1] Die Kosten der amtlichen Bewertungen werden durch Gebühren und Kostenanteile gedeckt.

[2] Die Kosten der Antragsbewertungen werden durch Gebühren gedeckt, die zu Lasten der Eigentümerinnen und Eigentümer oder der Antragsstellenden gehen.

[3] Die Kosten der Revisionsbewertungen werden gedeckt durch:

a) Kostenanteile der Gebäudeversicherung Graubünden und der kantonalen Steuerverwaltung;
b) Gebühren der Gemeinden;
c) Gebühren der Eigentümerinnen und Eigentümer, falls wesentliche Investitionen getätigt wurden.

[4] Die Regierung legt die Ansätze für die Gebühren und die Gebührendegression aufgrund einer Kostenrechnung fest.

Art. 17 Gebühren der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Antragsstellenden

[1] Die von den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Antragsstellenden zu entrichtende Gebühr beträgt minimal 150 Franken und maximal 25 000 Franken pro Bewertungsobjekt. Bei Stockwerkeigentum beträgt die Gebühr minimal 30 Franken und maximal 25 000 Franken pro Bewertungsobjekt.

[2] Die Gebühren werden wie folgt bemessen:

a) höchstens 1,7 Promille des Neuwerts bei:
   1. einer erstmaligen Bewertung,
   2. Anträgen ohne Bewertungspflicht;
b) höchstens 1,7 Promille des aufgewendeten Betrags bei:
   1. Investitionen im Falle von Anträgen mit Bewertungspflicht,
   2. Revisionsbewertungen mit Investitionen;
c) höchstens 1,4 Promille des Neuwerts:
   1. wenn nur der Neu- und Zeitwert bewertet werden (Art. 9 Abs. 2),
   2. bei wesentlichen Grundstücksteilungen;
d) höchstens 0,3 Promille des Neuwerts bei Umwandlung in:
   1. Stockwerkeigentum,
   2. Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung,
   3. Baurecht.

[3] Bei Bewertungsobjekten im Baurecht wird bei der erstmaligen Bewertung dem Baurechtsgeber eine Gebühr von 150 Franken belastet. Bei weiteren Anträgen des Baurechtgebers wird für eine Bewertung die Gebühr nach Zeitaufwand erhoben. Beim Baurechtsnehmer werden die Gebühren nach Absatz 2 erhoben.

[4] Für Bewertungsgutachten sowie für amtliche Bewertungen von unbebauten Bewertungsobjekten erfolgt die Rechnungsstellung nach Aufwand.

[5] Bei ungenügender Wahrnehmung der Mitwirkungspflicht können nebst den ordentlichen Gebühren die zusätzlichen Kosten verrechnet werden.

Art. 18 Gebühren und Kostenanteile von weiteren Leistungsempfängern

[1] Zwischen den nachstehenden drei Leistungsempfängern wird folgender Kostenverteilschlüssel angestrebt:

a) 50 Prozent für die Gebäudeversicherung Graubünden;
b) 25 Prozent für die Gemeinden;
c) 25 Prozent für die kantonale Steuerverwaltung.

[2] Das Amt erhebt von den Gemeinden bei Revisionsbewertungen eine Gebühr von höchstens 0,15 Promille des Neuwerts.

[3] Das Amt erhebt von der Gebäudeversicherung Graubünden und von der kantonalen Steuerverwaltung Kostenanteile. Diese decken Ende Jahr den offenen Saldo der Kostenrechnung des Amts. Der Kostenanteil der Gebäudeversicherung Graubünden darf dabei für Revisionsbewertungen 0,3 Promille des Neuwerts nicht überschreiten. Der Kostenanteil der kantonalen Steuerverwaltung darf dabei für Revisionsbewertungen 0,15 Promille des Neuwerts nicht überschreiten.

4. Rechtsschutz

Art. 19 Einsprache

[1] Die Eigentümerinnen und Eigentümer oder bei Stockwerkeigentum die Verwaltung für die Immobilie als Ganzes sind befugt, gegen die Bewertung und gegen die Gebührenrechnung innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Amt schriftlich Einsprache zu erheben.

[2] Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Sie ist zu unterzeichnen und unter Beilage der verfügbaren Beweismittel einzureichen.

[3] Genügt eine Einsprache den gesetzlichen Erfordernissen nicht oder ist sie in unziemlicher Form abgefasst, unleserlich oder unnötig umfangreich, wird eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels angesetzt mit der Androhung, dass auf die Eingabe sonst nicht eingetreten werde.

Art. 20 Beschwerde

[1] Gegen den Einspracheentscheid des Amts kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Obergericht schriftlich Beschwerde erhoben werden. *****

5. Schlussbestimmungen

Art. 21 Hängige Bewertungsverfahren, Gebühren und Kostenanteile

[1] Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes gilt für bereits eingeleitete Bewertungsverfahren was folgt:

a) Antragsbewertungen werden materiell und formell nach bisherigem Recht zu Ende geführt;

b) Revisionsbewertungen im vierten Revisionsturnus werden materiell und formell nach bisherigem Recht zu Ende geführt.

[2] Gebühren und Kostenanteile werden auch bei hängigen Bewertungsverfahren nach neuem Recht erhoben. Einzig bei Revisionsbewertungen im vierten Revisionsturnus werden den Gemeinden die Kostenanteile nach altem Recht verrechnet.

Art. 22 Eröffnung von Bewertungsverfügungen bei Stockwerkeigentum

[1] Die Eröffnung von Verfügungen bei Stockwerkeigentum gemäss Artikel 15 Absatz 2 erfolgt erst mit der Einführung der neuen Bewertungssoftware. Bis dahin erfolgen die Eröffnungen nach altem Recht.

Art. 23 Revisionsbewertung bei Anlagen der Energieproduktion, Energieübertragung und Energieverteilung

[1] Die erste Revisionsbewertung bei Anlagen der Energieproduktion, Energieübertragung und Energieverteilung nach neuem Recht erfolgt im Jahre 2019. Dabei wird bei den Vergangenheitsdaten auf die Betriebsergebnisse der Geschäftsjahre 2008/2009 bis 2017/2018 beziehungsweise 2009 bis 2018 abgestellt.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
07.12.2016	01.01.2018	Erlass	Erstfassung	2017-034
14.06.2022	01.01.2025	Art. 20 Abs. 1	geändert	2023-008

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	07.12.2016	01.01.2018	Erstfassung	2017-034
Art. 20 Abs. 1	14.06.2022	01.01.2025	geändert	2023-008