

---

## Verordnung über die amtlichen Schätzungen (SchV)

Vom 19. Dezember 2006 (Stand 1. Januar 2015)

---

Gestützt auf Art. 4 des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen<sup>1)</sup>

von der Regierung erlassen am 19. Dezember 2006

### 1. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1 Anwendungsbereich

<sup>1</sup> Diese Verordnung findet Anwendung auf alle Schätzungsobjekte gemäss Artikel 2 des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen.

<sup>2</sup> Für Grundstücke, deren Eigentümer und Eigentümerinnen oder Nutzniesser und Nutzniesserinnen von den Gewinn- und Kapitalsteuern sowie von der Zuschlagssteuer befreit sind, werden grundsätzlich nur der Neu- und der Zeitwert geschätzt. Auf Verlangen werden auch der Real-, Ertrags- und Verkehrswert ermittelt.

#### Art. 2 Grundlagen

<sup>1</sup> Für die Schätzung sind insbesondere zu beachten:

- a) das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht<sup>2)</sup> und die dazugehörige Verordnung<sup>3)</sup>;
- b) die Erlasse über die Gebäudeversicherung;
- c) die Erlasse über die Feuerpolizei;
- d) die kantonalen und kommunalen Bau- und Planungsvorschriften;
- e) die kantonale Steuergesetzgebung;
- f) die kantonale Waldgesetzgebung;
- g) die einschlägigen Empfehlungen und Normen von Fachverbänden;
- h) die Anleitung des zuständigen Departementes zur Schätzung von Waldgrundstücken;
- i) die Schätzungsanweisungen des zuständigen Amtes.

---

<sup>1)</sup> BR [850.100](#)

<sup>2)</sup> SR [211.412.11](#)

<sup>3)</sup> SR [211.412.110](#)

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

## **Art. 3** Schätzungsregeln

### 1. Im Allgemeinen

<sup>1</sup> Jedes Grundstück ist einzeln zu schätzen und jede Schätzung ist einzeln zu eröffnen.

<sup>2</sup> Mehrere Grundstücke gleicher Eigentümer oder Eigentümerinnen, die wirtschaftlich eine Betriebseinheit bilden, sind in der Regel gesamthaft zu schätzen. Der Gesamtwert ist auf die einzelnen Grundstücke, bei Wasserkraft- und Transportanlagen gemeindeweise, ihrem Wert entsprechend zu verteilen.

<sup>3</sup> Bei Einzelschätzungen sind die Schätzungsergebnisse in der Regel innert 20 Tagen seit der Durchführung mitzuteilen.

## **Art. 4** 2. Massgebende Faktoren

<sup>1</sup> Für die Schätzung sind alle den betreffenden Wert beeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) Bauart, Alter, Zustand und Zweckbestimmung der Gebäude;
- b) Anzahl, Grösse, Ausbau, Zustand, Zweckmässigkeit, Ertragsverhältnisse, Grundausstattung und Isolation der einzelnen Räume;
- c) Rechte und Lasten des privaten und öffentlichen Rechtes;
- d) Klima, Lage und Verkehrsverhältnisse, Erschliessungsgrad durch Zufahrten, Bahn- und Strassenanschluss, Flugplatznähe, Versorgung und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon);
- e) Entwicklungsfähigkeit der Gegend und realisierbare Ausnützung nach privat- und öffentlichrechtlichen Bauvorschriften (z.B. Nachbarrecht, Zonen-, Erschliessungs-, Gestaltungs- und Quartierpläne), Rücksichtnahme auf bestehende landschaftliche und örtliche Verhältnisse;
- f) Eignung für Wohn-, Ferien- oder Geschäftszwecke;
- g) Beeinträchtigung durch Lärm, Geruch, Rauch, Staub, Strahlung, Altlasten sowie Entzug von Licht und Sonne;
- h) Zweckmässigkeit von Anlagen und Einrichtungen, welche ausschliesslich oder vorwiegend industriellen Zwecken dienen, Möglichkeit einer Veräusserung oder anderweitiger Verwendung;
- i) Form, Topographie, Umfang und Beschaffenheit des Bodens.

<sup>2</sup> Für die Bewertung ist der Zustand der Schätzungsobjekte im Zeitpunkt der Schätzung massgebend.

## **2. Organisation**

## **Art. 5 \*** Schätzungsbezirke

### 1. Einteilung

<sup>1</sup> Der Kanton wird in folgende Schätzungsbezirke eingeteilt:

- a) Schätzungsbezirk 1: Kreise Chur, Churwalden, Fünf Dörfer, Maienfeld, Rhäzüns, Schanfigg, , Gemeinden Tamins und Felsberg;

- b) Schätzungsbezirk 2: Kreise Avers, Calanca, Domleschg, Mesocco, Rheinwald, Roveredo, Schams, Thusis, Gemeinde Vaz/Obervaz;
- c) Schätzungsbezirk 3: Kreise Alvaschein (ohne Gemeinde Vaz/Obervaz), Belfort, Bergün, Davos, Jenaz, Klosters, Küblis, Luzein, Schiers, Seewis, Surses;
- d) Schätzungsbezirk 4: Kreise Disentis, Ilanz, Lugnez, Ruis, Safien, Gemeinden Flims und Trin;
- e) Schätzungsbezirk 5: Kreise Bregaglia, Brusio, Oberengadin (ohne Gemeinden La Punt - Chamues-ch, Madulain, S-chanf und Zuoz), Poschiavo;
- f) Schätzungsbezirk 6: Kreise Ramosch, Suot Tasna, Sur Tasna, Val Müstair; Gemeinden La Punt - Chamues-ch, Madulain, S-chanf und Zuoz.

**Art. 6** 2. Zuständigkeit

<sup>1</sup> Die Schätzungsbezirke sind mit Ausnahme der Transport- und Wasserkraftanlagen für die Schätzungen der in ihren Bezirken gelegenen Objekte zuständig.

<sup>2</sup> Liegt ein Objekt in verschiedenen Schätzungsbezirken, bestimmt das Amt den zuständigen Schätzungsbezirk.

<sup>3</sup> Das Amt kann die Schätzungsorgane auch mit Schätzungen in anderen Bezirken beauftragen.

<sup>4</sup> Das Amt bestimmt die Reihenfolge der gemeindeweise vorzunehmenden Revisions-schätzungen. \*

**Art. 7** Besondere Schätzobjekte \*

<sup>1</sup> Für die Schätzung von Transport- und Wasserkraftanlagen ist für das ganze Kantonsgebiet die Abteilung Besondere Schätzobjekte zuständig, welche dem Amt angegliedert ist. \*

<sup>2</sup> Für die Vorbereitung der Schätzung und die Aufnahme der Objekte kann das Amt den Beizug der Schätzungsorgane anordnen, in deren Bezirk die Anlage liegt.

**Art. 8** Schätzungskommissionen

<sup>1</sup> Die Schätzungen werden von einer kantonalen Schätzungskommission vorgenommen, bestehend aus einem Kommissionsleiter oder einer Kommissionsleiterin und in der Regel jeweils einem nebenamtlichen Gemeindegeschätzer oder einer nebenamtlichen Gemeindegeschätzerin.

<sup>2</sup> Liegen Schätzungswerte vergleichbarer Grundstücke vor oder handelt es sich um einfach zu schätzende Grundstücke oder solche von geringem Wert, kann die Schätzung von einem Kommissionsmitglied allein vorgenommen werden.

<sup>3</sup> Für Schätzungen, die besondere Fachkenntnisse erfordern, können Sachverständige beigezogen werden.

### **3. Durchführung der Schätzung**

#### **Art. 9** Einleitung

<sup>1</sup> Eigentümer und Eigentümerinnen, die Gebäudeversicherung Graubünden, die kantonalen und kommunalen Steuerbehörden können jederzeit auf eigene Kosten beim zuständigen Schätzungsbezirk schriftlich eine Neuschätzung des Grundstückes beantragen. \*

<sup>2</sup> Unterlassen es die Eigentümer oder Eigentümerinnen, für ihr Gebäude innert sechs Monaten nach Abschluss von wesentlichen Bauarbeiten die Schätzung zu beantragen, ist das Grundstück von Amtes wegen oder auf Antrag der Gemeinde zu schätzen.

<sup>3</sup> Als wesentlich gelten Um- und Erneuerungsbauten, wenn der aufgewendete Betrag pro Gebäude: \*

- a) \* 100 000 Franken übersteigt und mehr als 15 Prozent des indextierten Neuwertes des Gebäudes beträgt;
- b) \* 500 000 Franken übersteigt.

#### **Art. 10** Besichtigung

<sup>1</sup> Die Schätzung ist in der Regel aufgrund einer Besichtigung des Schätzungsobjektes vorzunehmen.

<sup>2</sup> Bei bereits früher geschätzten Objekten erfolgt eine Besichtigung nur im Falle wesentlicher Veränderungen oder wenn in der alten Schätzung der Zeitwert weniger als 65 Prozent des Neuwertes beziehungsweise die Wertminderung mehr als 35 Prozent beträgt.

<sup>3</sup> Als wesentliche Veränderungen gelten insbesondere:

- a) wertbeeinflussende Mutationen wie Veränderung der Parzellenfläche, Eintragung von Dienstbarkeiten oder Umzonungen;
- b) Umwandlung von Alleineigentum in Mit- oder Stockwerkeigentum;
- c) Umnutzungen.

<sup>4</sup> Der Bezirksleiter oder die Bezirksleiterin entscheidet auf Grund der Sachlage im konkreten Einzelfall, ob und in welchem Umfang eine Besichtigung stattfindet.

<sup>5</sup> Im Falle einer Besichtigung ist den Schätzungsorganen Zutritt zu allen Räumen zu gewähren.

## 4. Schätzungswerte

### 4.1. NEU- UND ZEITWERT

**Art. 11**            Neuwert  
                         1. Begriff

<sup>1</sup> Der Neuwert entspricht dem Kostenaufwand, der für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus am gleichen Standort erforderlich ist.

**Art. 12**            2. Berechnung  
                         a) Neu- und Umbauten

<sup>1</sup> Für die Schätzung von Neubauten und baulichen Änderungen ist von der Bauabrechnung auszugehen.

<sup>2</sup> Aussergewöhnlich niedrige oder hohe Kosten, entstanden durch Preisvergünstigungen, Abgebote, Eigenleistungen, Umdispositionen bei der Planung und Bauausführung sowie Kosten für den Abbruch, werden nicht berücksichtigt.

<sup>3</sup> Massgebend sind die mittleren Gestehungspreise am Standort der Gebäude.

**Art. 13**            b) Altbauten; historische Gebäude

<sup>1</sup> Der Neuwert von Altbauten sowie Gebäuden, die von historischer und denkmalpflegerischer Bedeutung sind, entspricht den geschätzten Kosten für den Wiederaufbau in der vorhandenen Bauweise oder in vergleichbarer Ausführung.

<sup>2</sup> Bei Altbauten ohne historische und denkmalpflegerische Bedeutung sind die geltenden Regeln der Baukunde und der aktuelle Stand der Technik zu berücksichtigen.

**Art. 14**            Zeitwert

<sup>1</sup> Der Zeitwert entspricht dem Neuwert, abzüglich der technischen Altersentwertung, die zufolge Alter, Abnutzung, Witterungseinflüssen, Bauschäden, Baumängel oder anderer Gründe eingetreten ist.

### 4.2. REALWERT

**Art. 15**            Begriff

<sup>1</sup> Der Realwert (Substanzwert) dient als Hilfswert für die Schätzung des Verkehrswertes.

<sup>2</sup> Er setzt sich zusammen aus:

- a)    Zeitwert der Gebäude;
- b)    Bodenwert;

- c) Arbeiten für die Vorbereitung und den Aushub der Baugrube;
- d) Zeitwert der Leitungen ausserhalb des Gebäudes, insbesondere für Wasser, Strom, Gas, Kanalisation;
- e) Anschlussgebühren für Wasser, Strom, Gas, Kanalisation und dergleichen;
- f) Zeitwert der Umgebungsarbeiten und Gartengestaltung;
- g) Zeitwert der Bestandteile und Zugehör, soweit sie nicht mit den Gebäuden versichert werden.

**Art. 16**            Bewertung  
                          1. Boden

<sup>1</sup> Der Bodenwert ist dem Verkehrswert von vergleichbarem, unüberbautem Boden gleichzusetzen, der dem unter normalen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis entspricht.

<sup>2</sup> Verstärkungen des Baugrundes und Spezialfundationen sind bei der Schätzung des Bodenwertes angemessen zu berücksichtigen.

**Art. 17**            2. Wirtschaftliche Entwertung

<sup>1</sup> Die wirtschaftliche Entwertung, welche insbesondere infolge neuer Erkenntnisse bei den Baustoffen, im Komfort oder durch neue Fabrikationsmethoden sowie durch Verlust an Nutzungspotential eintreten kann, ist zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits beim Neuwert in Abzug gebracht wurde.

### 4.3. MIET- UND ERTRAGSWERT

**Art. 18**            Begriff

<sup>1</sup> Der Ertragswert ist der aufgrund des Nettomiettrages ermittelte Wert einer Liegenschaft.

<sup>2</sup> Als Nettomiettrag gilt in der Regel der durchschnittliche Bruttomiettrag der letzten drei Jahre abzüglich der Nebenkosten.

**Art. 19**            Nettomiettrag

<sup>1</sup> Der Nettomiettrag setzt sich zusammen aus den Erträgen der Fremd- und Eigennutzung von Gebäuden, überbauten Grundflächen und dem betriebsnotwendigen Umschwung.

<sup>2</sup> Entspricht der Nettomiettrag nicht dem Marktwert, wird auf die Ertragsfähigkeit abgestellt.

<sup>3</sup> Nicht dazu gehören die Vergütungen für Nebenkosten wie Heizung, Warmwasserversorgung, Treppenhausreinigung, Beleuchtung, Aufzug, Waschmaschine sowie Vergütungen für die Benützung von Mobilien.

**Art. 20** Berechnung  
1. Grundsatz

<sup>1</sup> Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Nettomietwertes mit einem angemessenen Kapitalisierungssatz.

**Art. 21** 2. Kapitalisierungssatz

<sup>1</sup> Der Kapitalisierungssatz ist der Prozentsatz, mit dem der Ertragswert aus dem Nettomietwert errechnet wird.

<sup>2</sup> Er setzt sich zusammen aus dem Kapitalzinssatz und den prozentualen Zuschlägen der Bewirtschaftungskosten.

**Art. 22** 3. Kapitalzinssatz

<sup>1</sup> Der Kapitalzinssatz entspricht dem abtempierten Richtsatz für erstklassige variable Hypotheken (Althypotheken) der Kantonal- oder Leitbank am Ort der gelegenen Sache.

<sup>2</sup> Er variiert je nach Objektart und wird unabhängig von den individuellen Möglichkeiten der Eigentümer oder der Eigentümerinnen angewendet.

<sup>3</sup> Das zuständige Amt gibt die anzuwendenden Kapitalzinssätze den Schätzungsorganen bekannt.

**Art. 23** 4. Bewirtschaftungskosten

<sup>1</sup> Die Bewirtschaftungskosten sind wie folgt zu berücksichtigen:

- a) Betriebskosten wie laufende öffentliche Lasten des Grundstückes, ausgenommen ordentliche Steuern auf Einkommen und Vermögen, sowie Kosten für Wasserversorgung, Strassenreinigung, Kehrtafelabfuhr und Entwässerung, Kosten für Hauswartung, Wartung von Aufzügen und maschinellen Wascheinrichtungen, Pflege der Umgebung, Schneeräumung, Gemeinschaftsantennen und allgemeine Beleuchtung, Prämien für Gebäude-, Hauseigentümergehörigkeits- und Sachversicherungen mit 0,1 bis 0,5 Prozent;
- b) Unterhalts- und Instandhaltungskosten für Gebäude und Umgebung mit 0,7 bis 2,2 Prozent;
- c) Verwaltungskosten mit 0,1 bis 0,3 Prozent;
- d) Risiko für Mietzinsausfälle 0,1 bis 0,4 Prozent;
- e) Abschreibungen mit 0,5 bis 1,0 Prozent.

<sup>2</sup> Ausserordentlichen Kosten ist im Kapitalisierungssatz Rechnung zu tragen.

**Art. 24** 5. Nettoertrag

<sup>1</sup> Der Nettoertrag entspricht dem Nettomietwert abzüglich der effektiven Bewirtschaftungskosten.

<sup>2</sup> Liegt der Nachweis der effektiven Bewirtschaftungskosten vor, ergibt sich der Ertragswert aus der Kapitalisierung des Nettoertrages mit dem entsprechenden Kapitalzinssatz.

### 4.4. VERKEHRSWERT

#### **Art. 25** Begriff

<sup>1</sup> Der Verkehrswert richtet sich nach den bei gleichen oder ähnlichen Grundstücken unter normalen Verhältnissen erzielten Verkaufspreisen.

#### **Art. 26** Fehlen von Vergleichswerten

<sup>1</sup> Fehlen zuverlässige Vergleichsmöglichkeiten aus jüngster Zeit, ist der Verkehrswert unter Berücksichtigung der veränderten Verhältnisse auf frühere Verkaufspreise abzustellen oder nach der Mischwertmethode wie folgt zu berechnen:

- a) für überbaute Grundstücke als gewichtetes Mittel aus dem Ertrags- und dem Realwert. Dabei sind der Ertragswert mit dem entsprechenden Gewichtungskoeffizienten und der Realwert stets einmal zu gewichten;
- b) für unüberbaute Grundstücke können folgende Hilfsmethoden angewendet werden:
  1. Lageklassenmethode;
  2. Rückwärtsrechnung aus Ertragswert oder Verkaufspreis;
  3. Strukturwertmethode (Barwertmethode).

#### **Art. 27** Gewichtungskoeffizient

<sup>1</sup> Der Gewichtungskoeffizient ist nach der wirtschaftlichen Bedeutung des Ertragswertes festzulegen.

<sup>2</sup> In der Regel gelten folgende Gewichtungskoeffizienten:

- a) 0 - 1 für Villen, Landhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser;
- b) 0.2 - 2 für Wohnhäuser mit drei und mehr Wohnungen;
- c) 1 - 6 für Gastgewerbe, Geschäfts-, Gewerbe- und Industrieliegenschaften.

## 5. Besondere Schätzungsobjekte

### 5.1. GEWERBE UND INDUSTRIE IM ALLGEMEINEN

#### **Art. 28** Nettomietsertrag selbstbetriebener Objekte

<sup>1</sup> Bei selbstbetriebenen gewerblichen und industriellen Objekten sind zur Berechnung des Nettomietsertrages insbesondere Geschäftsgang, Rendite, Beschäftigungslage, Bodenreserve und Zukunftsaussichten mitzubehringenden.



<sup>2</sup> Fehlen Vergleichsmöglichkeiten, ist der Nettomiettertrag nach dem Geschäftsumsatz der letzten drei Jahre zu berechnen.

<sup>3</sup> Bei neuen Betrieben oder wesentlichen betrieblichen und baulichen Änderungen ist der zu erwartende Geschäftsumsatz massgebend.

## 5.2. WASSERKRAFTANLAGEN

### **Art. 29** Schätzungsobjekte

<sup>1</sup> Der Schätzungspflicht unterliegen alle Wasserkraftwerke, die auf Grund eines privaten Rechtstitels oder einer Konzession genutzt werden.

<sup>2</sup> Bauliche Anlagen und Grundstücke, welche der Nutzbarmachung einer Wasserkraft unmittelbar dienen, sind in die Bewertung einzubeziehen.

<sup>3</sup> Die Werte werden nach Massgabe der Investitionen auf die betroffenen Gemeinden aufgeteilt.

### **Art. 30** Schätzung

<sup>1</sup> Die Schätzung richtet sich insbesondere nach der Ertragsfähigkeit sowie der Grösse und der Beständigkeit der Anlage.

<sup>2</sup> Zu berücksichtigen ist der Geschäftsumsatz der letzten fünf Jahre.

<sup>3</sup> Der Kapitalzinssatz entspricht der fünfjährigen durchschnittlichen Rendite von Bundesobligationen mit einer Laufzeit von zehn Jahren.

## 5.3. TRANSPORTANLAGEN

### **Art. 31** Begriff

<sup>1</sup> Als Transportanlagen gelten insbesondere Sesselbahnen, Skiliftanlagen, Zahnrad- und Gondelbahnen sowie Stand- und Luftseilbahnen.

### **Art. 32** Realwert

<sup>1</sup> Der Realwert setzt sich zusammen aus den Anlagekosten inklusive betriebsnotwendigem Boden und Bauten wie Beschneiungsanlagen, Brücken, Unter- und Überführungen, Tunneln, Wege, Strassen und Parkplätze sowie aus den Erschliessungskosten.

### **Art. 33** Ertragswert

<sup>1</sup> Der Ertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Reingewinnes

- a) zuzüglich:
1. Passivzinsen;
  2. verbuchte Abschreibungen;

3. wertvermehrnde Aufwendungen;
  4. betriebsfremde Abschreibungen;
- b) abzüglich:
1. kalkulatorische Abschreibungen;
  2. betriebsfremde Gewinne beziehungsweise Erträge.

### 5.4. BETRIEBE DES GASTGEWERBES

#### **Art. 34** Begriff

<sup>1</sup> Als gastgewerbliche Objekte gelten Betriebe, welche öffentlich oder einer bestimmten Konsumentengruppe zugänglich sind und gegen Entgelt Speisen und Getränke oder Beherbergung anbieten. Darunter fallen insbesondere:

- a) Hotels, Motels, Apart- und Garnihotels, Pensionen;
- b) Clubhütten, Massenquartiere, Ferienheime, Jugendherbergen;
- c) Gasthöfe, Bars, Restaurants, Kaffeehäuser;
- d) Campingplätze;
- e) Tanzlokale, Nachtclubs;
- f) Heime, Konvikte, Personalrestaurants, Kliniken.

<sup>2</sup> Anlagen, welche nur dem Gastgewerbebetrieb dienen, wie Personalhäuser, Sportanlagen, Garagen, Kegelbahnen, Hallenbäder, Parks und Hotelgärten, sind als Teil desselben zu schätzen.

#### **Art. 35** Nebenbetriebe und Grundstücke

<sup>1</sup> Nebenbetriebe und Teile eines Grundstückes, die nicht zum Gastgewerbebetrieb gehören, sind gesondert zu schätzen.

<sup>2</sup> Darunter fallen insbesondere Läden, Kioske, Tankstellen, Landwirtschaftsbetriebe und Mietwohnungen.

#### **Art. 36** Ertragswert

<sup>1</sup> Bei selbstbetriebeben Objekten wird bei der Festsetzung des Ertragswertes vom erzielten Geschäftsumsatz ausgegangen.

<sup>2</sup> Folgende Aufwendungen sind in Abzug zu bringen:

- a) Warenaufwand;
- b) Personalaufwand;
- c) übrige betriebsnotwendige Aufwendungen;
- d) Steuern und Abgaben des Betriebes;
- e) Verwaltungskosten;
- f) Aufwand der Unternehmensleitung;
- g) Unterhalt und Ersatz des Inventars;
- h) kleiner Liegenschaftsunterhalt;
- i) durchschnittlicher Zins auf Betriebskapital;

j) Abschreibungen auf Kaufsinventar.

## 5.5. GRUBEN, STEINBRÜCHE, KIES- UND SCHOTTERWERKE

### **Art. 37** Begriff

<sup>1</sup> Geschätzt werden Grundstücke, auf denen der Abbau, die Ablagerung und die Aufbereitung von Material rechtlich zulässig sind.

### **Art. 38** Schätzung

<sup>1</sup> Der Wert setzt sich zusammen aus den für den Abbau, die Lagerung und die Aufbereitung des Materials benötigten Gebäuden und Anlagen sowie aus den Abbau- und Lagerreserven.

<sup>2</sup> Wesentliche Grundlagen der Wertbeurteilung bilden Umfang und Dauer der Abbaubewilligung und deren Auflagen sowie allfällige vertragliche Abbaurechte.

## 5.6. WALD

### **Art. 39** Verfahren

<sup>1</sup> Die Schätzungsorgane beauftragen das Amt für Wald mit den Waldschätzungen und eröffnen die geschätzten Werte.

<sup>2</sup> Überbaute Grundstücke mit einzelnen Bäumen oder kleinen Baumgruppen, die nicht Gegenstand forstlicher Bewirtschaftung bilden, werden direkt von den Schätzungsorganen bewertet.

## 6. Kostenanteile und Gebühren

### **Art. 40** Kostenanteile

<sup>1</sup> Die durch die Gemeinden zu leistenden Kostenanteile werden von den Schätzungskommissionen in Form einer Verfügung veranlagt und periodisch in Rechnung gestellt.

<sup>2</sup> Bei der Gebäudeversicherung Graubünden und bei der kantonalen Steuerverwaltung werden die Kostenanteile quartalsweise, bei den übrigen kantonalen Ämtern per Ende Jahr in Rechnung gestellt. \*

### Art. 41      Gebühren für Schätzungsverfahren

<sup>1</sup> Eigentümer und Eigentümerinnen oder Antragstellende haben folgende Gebühren zu entrichten:

- a) \* für die erstmalige Schätzung von Grundstücken sowie bei Neubauten, einschliesslich Bestandteile und Zugehör 1,0 Promille des Verkehrswertes;
- b) \* für die erstmalige Schätzung von Stockwerkeigentum, Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung, einschliesslich Bestandteile und Zugehör 1,0 Promille des Verkehrswertes, welche zu Lasten der Eigentümer oder Eigentümerinnen der Stockwerkeigentümergeinschaft beziehungsweise bei den einzelnen Miteigentümern oder Miteigentümerinnen erhoben werden;
- c) für Neuschätzungen, wenn das Grundstück seit der letzten Schätzung keine Änderungen erfahren hat, 0,7 Promille des Verkehrswertes;
- d) \* für Revisions- und Neuschätzungen, wenn am Grundstück seit der letzten Schätzung Umbauten oder Renovationen vorgenommen wurden, 1,0 Promille des aufgewendeten Betrages, wobei die Gebühr nicht den Betrag für eine erstmalige Schätzung übersteigen darf;
- e) für Revisions- und Neuschätzungen, wenn seit der letzten Schätzung eine Umwandlung in Stockwerkeigentum oder Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung erfolgt ist, 0,3 Promille des Verkehrswertes.

<sup>2</sup> Ab 5000 Franken Gebühr je Grundstück ist der Ansatz stufenweise um maximal 20 Prozent zu reduzieren. Grundlage für die Bestimmung der Reduktion bildet die Tabelle im Anhang<sup>1)</sup>. Die für die Rechnungsstellung massgebenden Beträge der einzelnen Stufen dürfen den Höchstbetrag der nächst tieferen Stufe nicht unterschreiten. \*

---

<sup>1)</sup> Der Gebührenrahmen beträgt gemäss Art. 16 Abs. 1 SchG zwischen 100 Franken und 20 000 Franken je Grundstück.

## 7. Schlussbestimmungen

### Art. 42           Aufhebung bisherigen Rechts

<sup>1</sup> Folgende Erlasse werden mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung aufgehoben:

1.   Ausführungsbestimmungen zur Verordnung über die amtlichen Schätzungen vom 25. September 2001<sup>1)</sup>;
2.   Schätzungsreglement vom 25. September 2001<sup>2)</sup>;
3.   Kosten- und Gebührentarif für die amtlichen Schätzungen vom 29. November 1999<sup>3)</sup>.

### Art. 43           Inkrafttreten

<sup>1</sup> Diese Verordnung tritt gleichzeitig mit dem Gesetz über die amtlichen Schätzungen in Kraft<sup>4)</sup>.

---

<sup>1)</sup> AGS 2001, KA 2001\_4191 und AGS 2004, KA 2004\_2186

<sup>2)</sup> AGS 2001, KA 2001\_4180; AGS 2002, KA 2002\_3050 und AGS 2003, KA\_2003\_3842

<sup>3)</sup> AGS 1999, 4559; AGS 2003, KA 2003\_3843 und AGS 2003, KA 2003\_3970

<sup>4)</sup> 1. Januar 2007

### Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
19.12.2006	01.01.2007	Erlass	Erstfassung	-
28.10.2008	01.01.2009	Art. 6 Abs. 4	geändert	-
09.06.2009	01.07.2009	Art. 41 Abs. 2	geändert	-
24.08.2010	01.11.2010	Art. 5	totalrevidiert	-
28.06.2011	01.08.2011	Art. 9 Abs. 3	geändert	-
28.06.2011	01.08.2011	Art. 40 Abs. 2	geändert	-
28.06.2011	01.08.2011	Art. 41 Abs. 1, a)	geändert	-
28.06.2011	01.08.2011	Art. 41 Abs. 1, b)	geändert	-
28.06.2011	01.08.2011	Art. 41 Abs. 1, d)	geändert	-
15.11.2011	01.01.2012	Art. 7	Titel geändert	-
15.11.2011	01.01.2012	Art. 7 Abs. 1	geändert	-
02.12.2014	01.01.2015	Art. 9 Abs. 1	geändert	2014-034
02.12.2014	01.01.2015	Art. 9 Abs. 3	geändert	2014-034
02.12.2014	01.01.2015	Art. 9 Abs. 3, a)	eingefügt	2014-034
02.12.2014	01.01.2015	Art. 9 Abs. 3, b)	eingefügt	2014-034

## Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	19.12.2006	01.01.2007	Erstfassung	-
Art. 5	24.08.2010	01.11.2010	totalrevidiert	-
Art. 6 Abs. 4	28.10.2008	01.01.2009	geändert	-
Art. 7	15.11.2011	01.01.2012	Titel geändert	-
Art. 7 Abs. 1	15.11.2011	01.01.2012	geändert	-
Art. 9 Abs. 1	02.12.2014	01.01.2015	geändert	2014-034
Art. 9 Abs. 3	28.06.2011	01.08.2011	geändert	-
Art. 9 Abs. 3	02.12.2014	01.01.2015	geändert	2014-034
Art. 9 Abs. 3, a)	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	2014-034
Art. 9 Abs. 3, b)	02.12.2014	01.01.2015	eingefügt	2014-034
Art. 40 Abs. 2	28.06.2011	01.08.2011	geändert	-
Art. 41 Abs. 1, a)	28.06.2011	01.08.2011	geändert	-
Art. 41 Abs. 1, b)	28.06.2011	01.08.2011	geändert	-
Art. 41 Abs. 1, d)	28.06.2011	01.08.2011	geändert	-
Art. 41 Abs. 2	09.06.2009	01.07.2009	geändert	-