
Verordnung über die amtlichen Immobilienbewertungen (VAIB)

Vom 26. September 2017 (Stand 1. Dezember 2023)

Gestützt auf Art. 45 Abs. 1 der Kantonsverfassung¹⁾

von der Regierung erlassen am 26. September 2017

1. Behörden

Art. 1 Organisation

¹⁾ Das Amt betreibt zusätzlich zum Standort Chur Aussenstellen in Davos, Ilanz, Thusis, Samedan und Scuol.

²⁾ Das Amt bestimmt die Reihenfolge der gemeindeweise vorzunehmenden Revisionsbewertungen.

2. Durchführung der Bewertungen

Art. 2 Grundlagen

¹⁾ Zusätzlich zum Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen sind insbesondere folgende Grundlagen zu beachten:

- a) das Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht²⁾ und die dazugehörige Verordnung³⁾;
- b) die Erlasse über die Gebäudeversicherung sowie die vom Amt mit der Gebäudeversicherung abgeschlossene Leistungsvereinbarung⁴⁾;
- c) die Erlasse über den Brandschutz⁵⁾;
- d) die kantonalen und kommunalen Bau- und Planungsvorschriften;

¹⁾ BR [110.100](#)

²⁾ SR [211.412.11](#)

³⁾ SR [211.412.110](#)

⁴⁾ BR [830.100](#), [830.110](#) und ergänzende Bestimmungen zur Verordnung

⁵⁾ BR [840.100](#), [840.110](#)

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

- e) die kantonale Steuergesetzgebung⁶⁾;
- f) die kantonale Waldgesetzgebung⁷⁾ sowie die Richtlinien zur Schätzung von Waldwerten des Schweizerischen Forstvereins;
- g) die einschlägigen Empfehlungen und Normen von Fachverbänden⁸⁾.

Art. 3 Objektweise Bewertung

¹ Jedes Bewertungsobjekt ist einzeln zu bewerten und jede Bewertung ist einzeln zu eröffnen.

² Mehrere Bewertungsobjekte gleicher Eigentümerinnen oder Eigentümer, die wirtschaftlich eine Betriebseinheit bilden, sind in der Regel gesamthaft zu bewerten. Die Werte sind auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen. Eine Ausnahme bilden Transportanlagen, Energieproduktions-, Energieübertragungs- und Energieverteilanlagen, bei denen die Ertrags- und Verkehrswerte anteilmässig auf die betroffenen Gemeinden aufgeteilt werden.

Art. 4 Massgebende Faktoren

¹ Für die Wertermittlung gemäss Artikel 10 Absatz 1 des Gesetzes sind alle wertbeeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) Bauart, Alter, Zustand und Zweckbestimmung der Gebäude;
- b) Anzahl, Grösse, Ausbau, Zustand, Wärme- und Schalldämmung, Zweckmässigkeit und Ertragsverhältnisse der einzelnen Räume;
- c) Rechte und Lasten des privaten und öffentlichen Rechts (Eigentums- /Nutzungsbeschränkungen und Auflagen);
- 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 öffentlich rechtlichen 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 gewerblichen oder industriellen Zwecken dienen, Möglichkeit einer Veräusserung oder anderweitigen Verwendung;
- i) Form, Topographie, Umfang und Beschaffenheit des Bodens.

⁶⁾ BR [720.000](#)

⁷⁾ BR [920.100](#)

⁸⁾ Schweizer Ingenieur- und Architektenverein (SIA), Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVKG), Schweizerische Schätzungsexpertenkammer (SEK), Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Schweizer Immobilienschätzer-Verband (SIV)

² Für die Wertermittlung ist der Zustand der Bewertungsobjekte zum Zeitpunkt der Bewertung massgebend.

Art. 5 Wesentliche Investitionen

¹ Als wesentliche Investitionen gemäss Artikel 11 Absatz 1 Litera a des Gesetzes gelten:

- a) Neubauten ab 20 000 Franken;
- b) Anbauten, Umbauten, Erneuerungsbauten oder Erweiterungsbauten, wenn der wertvermehrende Betrag pro Gebäude 100 000 Franken übersteigt und mehr als 20 Prozent des indexierten Neuwertes des Gebäudes beträgt oder wenn der wertvermehrende Betrag pro Gebäude 500 000 Franken übersteigt.

Art. 6 Besichtigung

¹ Bei Antragsbewertungen erfolgt in der Regel eine Besichtigung. Nicht besichtigt werden Bewertungsobjekte mit einem Neuwert unter 100 000 Franken.

² Bei Revisionsbewertungen erfolgt in der Regel eine Besichtigung, wenn mindestens eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist: *

- a) * ...
- b) * Eine Besichtigung ist aus versicherungstechnischen Gründen gemäss Gebäudeversicherungs-gesetz (GebVG)⁹⁾ angezeigt, nämlich:
 - 1. * der Zeitwert eines Gebäudes wurde in der letzten Bewertung mit mindestens 50 und maximal 60 Prozent des Neuwertes veranlagt (vgl. Art. 18 Abs. 2 GebVG) und der Neuwert des Gebäudes beträgt mindestens 100 000 Franken;
 - 2. * der Zeitwert eines Gebäudes wurde in der letzten Bewertung mit mindestens 31 und maximal 40 Prozent des Neuwertes veranlagt (vgl. Art. 16 Abs. 3 GebVG) und der Neuwert des Gebäudes beträgt mindestens 100 000 Franken;
- c) * Seit der letzten Bewertung sind massgebende Investitionen getätigt worden. Die Massgeblichkeit der Investitionen legt das Amt unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Verhältnisse in den Weisungen gemäss Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes fest;
- d) * ...
- e) * Die Besichtigung ist für die Erhebung von Marktdaten notwendig.

³ Das Amt kann auf eine Besichtigung verzichten, wenn die vorhandenen Grundlagen (Alter und Qualität der Akten, Daten, öffentliche und interne Informationen, Vorgaben der Gebäudeversicherung Graubünden usw.) eine sachgerechte Bewertung zulassen. Ist dies nicht der Fall, muss eine Besichtigung erfolgen. *

⁹⁾ BR [830.100](#)

Art. 7 Eröffnung der Bewertung

¹ Die Bewertungsverfügung ist in der Regel innert 20 Tagen seit dem Bewertungszeitpunkt zu eröffnen.

Art. 8 Neuwert

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

² Grundlage für die Bewertung von Neubauten und baulichen Änderungen bildet die Bauabrechnung.

³ Aussergewöhnlich niedrige oder hohe Kosten, entstanden durch Preisvergünstigungen, Abbote, Eigenleistungen, Umdispositionen bei der Planung und Bauausführung sowie Kosten für den Abbruch, werden nicht berücksichtigt.

⁴ Massgebend sind die mittleren Gestehungspreise am Standort der Gebäude.

⁵ Der Neuwert von Altbauten sowie von Gebäuden, die von historischer und denkmalpflegerischer Bedeutung sind, entspricht den bewerteten Kosten für den Wiederaufbau in der vorhandenen Bauweise oder in vergleichbarer Ausführung.

⁶ Bei Altbauten ohne historische und denkmalpflegerische Bedeutung sind die geltenden Regeln der Baukunde und der aktuelle Stand der Technik zu berücksichtigen.

Art. 9 Zeitwert

¹ Der Zeitwert entspricht dem Neuwert, abzüglich der technischen Altersentwertung, die infolge Alters, Abnutzung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, Baumängel oder anderer Gründe eingetreten ist.

Art. 10 Sachwert

¹ Der Sachwert (Realwert oder Substanzwert) dient als Hilfwert für die Bewertung des Verkehrswertes. Er setzt sich zusammen aus:

- a) dem Zeitwert der Gebäude;
- b) dem Landwert;
- c) den Arbeiten für die Vorbereitung und den Aushub der Baugrube;
- d) dem Zeitwert der Umgebungsarbeiten und der Leitungen ausserhalb des Gebäudes, insbesondere für Wasser, Strom, Gas und Kanalisation;
- e) den Anschlussgebühren für Ver- und Entsorgung wie Wasser, Strom, Gas, Kanalisation und dergleichen;
- f) dem Zeitwert der Bestandteile und des Zugehört, die nicht im Gebäudeneuwert enthalten sind.

Art. 11 Wirtschaftliche Entwertung

¹ 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 im Sachwert zu berücksichtigen.

Art. 12 Landwert

¹ Der Landwert ist dem Verkehrswert von vergleichbarem, unbebautem Land gleichzusetzen, der dem unter normalen Verhältnissen am Markt erzielbaren Preis entspricht.

² Verstärkungen des Baugrundes und Spezialfundationen sind bei der Bewertung des Landwerts angemessen zu berücksichtigen.

³ Für die Ermittlung des Landwerts können folgende Hilfsmethoden angewendet werden:

- a) Lageklassenmethode;
- b) Rückwärtsrechnung aus Ertragswert oder Verkaufspreis;
- c) Strukturwertmethode.

Art. 13 Mietwert

¹ Der Mietwert entspricht dem jährlich nachhaltig erzielbaren Ertrag einer Liegenschaft.

² Für das Ermitteln des Mietwerts wird in der Regel auf den Nettomietenertrag abgestellt. Dieser ergibt sich aus dem Bruttomietenertrag abzüglich der Nebenkosten. Nebenkosten sind Aufwendungen, die dem Mieter separat in Rechnung gestellt werden können. Dazu gehören Aufwendungen wie Heizung, Wasser, Warmwasser, Treppenhausreinigung, Strom allgemein, Benützungsgebühren und die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten. Nicht dazu gehören die Vergütungen für die Benützung von Mobilien.

³ Der Nettomietenertrag setzt sich zusammen aus den Erträgen der Fremd- und Eigennutzung von Gebäuden, bebauten Grundflächen und dem betriebsnotwendigen Umschwung.

⁴ Entspricht der Nettomietenertrag nicht den Marktverhältnissen, wird auf die Ertragsfähigkeit abgestellt.

Art. 14 Ertragswert

¹ Der Ertragswert entspricht dem kapitalisierten jährlichen Nettomietenertrag.

Art. 15 Kapitalisierungssatz

¹ Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus dem Kapitalzinssatz und den prozentualen Zuschlägen der Bewirtschaftungskosten.

² Der Kapitalzinssatz widerspiegelt die Kapitalkosten (Fremd- und Eigenkapital) und die Kapitalrisiken.

³ Er variiert je nach Objektart und wird unabhängig von den individuellen Möglichkeiten der Eigentümerinnen oder Eigentümer angewendet.

⁴ Die Amtsleitung gibt den Bewertungsorganen die anzuwendenden Kapitalzinssätze bekannt.

Art. 16 Bewirtschaftungskosten

¹ Die Bewirtschaftungskosten sind wie folgt zu berücksichtigen:

- a) Betriebskosten mit 0,1 bis 0,5 Prozent: Dazu gehören vom Eigentümer nicht weiter verrechenbare Leistungen wie laufende öffentliche Lasten für Wasserversorgung, Strassenreinigung, Kehrlichtabfuhr und Entwässerung (jedoch nicht ordentliche Steuern auf Einkommen und Vermögen), Kosten für Hauswartung, Wartung von Aufzügen und maschinellen Wascheinrichtungen, Pflege der Umgebung, Schneeräumung, Gemeinschaftsantennen und allgemeine Beleuchtung, Prämien für Gebäudeversicherungen, Hauseigentümerhaftpflichtversicherungen und Sachversicherungen;
- 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.

² Von den in Absatz 1 vorgegebenen Bandbreiten kann in begründeten Fällen abgewichen werden.

Art. 17 Nettoertrag

¹ Der Nettoertrag entspricht dem Nettomiettertrag abzüglich der effektiven Bewirtschaftungskosten.

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

Art. 18 Verkehrswert

¹ Der Verkehrswert richtet sich nach dem bei gleichen oder ähnlichen Bewertungsobjekten unter normalen Verhältnissen am Markt erzielten Preis. Es können Vergleichsobjekte im gesamten Kantonsgebiet herangezogen werden.

3. Besondere Bewertungsobjekte

Art. 19 Gewerbe und Industrie im Allgemeinen

¹ Bei selbstbetriebenen gewerblichen und industriellen Objekten wird auf Vergleichswerte abgestellt. Weiter können zur Berechnung des Nettomietwertes Geschäftsgang, Rendite, Beschäftigungslage, Bodenreserve und Zukunftsaussichten herangezogen werden.

Art. 20 Wesentliche Anlagen der Energieproduktion, Energieübertragung und Energieverteilung 1. Wesentlichkeit

¹ Als wesentlich im Sinne von Artikel 10 Absatz 2 des Gesetzes gelten folgende Anlagen:

- a) Energieproduktion: Anlagen, die primär der kommerziellen Produktion elektrischer Energie dienen, nicht als Nebenbetrieb eines Gewerbebetriebes oder einer Wohnliegenschaft zu qualifizieren sind und keine gesicherten Erträge aus der kostendeckenden Einspeisevergütung (KEV) gemäss Energiegesetz des Bundes¹⁰⁾ oder keine sonstigen gesicherten Erträge ausgerichtet erhalten;
- b) Energieübertragung: elektrische Leitungen der Netzebenen 1 und 2;
- c) Energieverteilung: elektrische Leitungen der Netzebenen 3 bis 7.

² Die Neu- und Zeitwerte der zu den Anlagen gehörenden Gebäude werden bei der gemeindeweisen Revisionsbewertung separat ermittelt. Der Ertrags- und Verkehrswert wird gesamthaft als wirtschaftliche Einheit bewertet und erfolgt kantonsweit für alle Anlagen in etwa zeitgleich (Art. 8 Abs. 4 des Gesetzes).

Art. 21 2. Bewertungsumfang für wesentliche Produktionsanlagen

¹ Bauliche Anlagen und Grundstücke, welche der Nutzbarmachung einer wesentlichen Energieproduktionsanlage unmittelbar dienen, sind in die Bewertung einzubeziehen.

² Die Nebenbetriebe wie beispielsweise Verkaufsgeschäfte oder Wohn- und Personenhäuser sind nach den ordentlichen Normen gesondert zu bewerten.

³ Zu berücksichtigen ist der durchschnittliche Geschäftsumsatz von zehn Jahren, der im Anschluss an die Zeitperiode erzielt wurde, die der letzten Bewertung zu Grunde gelegt wurde.

Art. 22 3. Geschäftsberichte für wesentliche Produktionsanlagen

¹ Die Betreiber haben den zuständigen Bewertungsorganen die detaillierten und revidierten Geschäftsberichte einzureichen. Diese müssen die Bilanz, die Erfolgsrechnung, die Mittelflussrechnung samt Anhang sowie die Betriebsrechnung der Nebenbetriebe und die detaillierte Spartenrechnung enthalten.

¹⁰⁾ SR [730.0](#)

Art. 23 4. Wertaufteilung für wesentliche Produktionsanlagen

¹ Die auf die einzelnen Gemeindegebiete entfallenden Ertrags- und Verkehrswertanteile werden gemeindeweise eröffnet. Die Aufteilung der Werte wird aufgrund der Investitionen in den betreffenden Gemeinden vorgenommen. Die Betreiber haben die entsprechenden Daten den Bewertungsorganen zur Verfügung zu stellen.

Art. 24 5. Ertrag für wesentliche Produktionsanlagen

¹ Für die Bewertung von Partnerwerken ist der Gesamtertrag durch Vergleich mit den Gesamterträgen für die im Kanton Graubünden produzierte und ohne Zwischenhandel und zu marktmässigen Konditionen an die Endabnehmer verkaufte Energie festzulegen.

² Für die Bewertung von Nichtpartnerwerken ist der aus dem Energieverkauf effektiv erzielte Gesamtertrag massgebend.

Art. 25 6. Bewirtschaftungskosten für wesentliche Produktionsanlagen

¹ Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die ordentlichen Kosten, die Abgaben, die Liegenschaftsteuer und die Ersatzinvestitionen. Die Ertrags- und Kapitalsteuern gelten nicht als Bewirtschaftungskosten.

² Sofern die effektiven Ersatzinvestitionen durch den Betreiber nicht glaubhaft aufgezeigt werden können, werden diese in Prozenten der Baukosten ermittelt.

Art. 26 7. Bauabrechnung und Ersatzinvestitionen für wesentliche Produktionsanlagen

¹ Für die Baukosten ist die detaillierte Bauabrechnung massgebend. Fehlen zuverlässige Angaben, sind die Baukosten nach der installierten Leistung zu bewerten.

² Bei wesentlichen Produktionsanlagen werden Ersatzgruppen in Prozenten der Baukosten umgerechnet. In der Regel gelten folgende Ansätze:

- a) für Produktionsanlagen bei einem Ersatzrhythmus von 10 Jahren 2 Prozent, bei 20 Jahren 12 Prozent, bei 40 Jahren 20 Prozent und für dauerhafte Investitionen 66 Prozent, was insgesamt 100 Prozent ausmacht;
- b) für Übertragungsanlagen bei 40 Jahren 100 Prozent;
- c) für Verteilanlagen bei 25 Jahren 100 Prozent;
- d) für übrige Anlagen bei 15 Jahren 100 Prozent.

Art. 27 8. Kraftwerksrente für wesentliche Produktionsanlagen

¹ Bei der Festsetzung der Kraftwerksrente von wesentlichen Produktionsanlagen wird vom Betriebsertrag ausgegangen. Für die Ermittlung der Kraftwerksrente vor Rückstellungen für Ersatzinvestitionen sind Personalaufwand, Materialleistungen, Fremdleistungen, übriger Betriebsaufwand, Abgaben und Liegenschaftsteuer in Abzug zu bringen. Nicht abzugsfähig sind Aufwendungen für Zinsen auf Fremd- und Eigenkapital sowie Dividenden an die Aktionäre.

Art. 28 9. Rückstellungen für wesentliche Produktionsanlagen

¹ Grundlage für die Ermittlung der Rückstellungen für Ersatzinvestitionen bilden die Neubaukosten der gesamten Anlage. Als solche gelten alle unter Artikel 26 Absatz 1 erwähnten Baukosten, jedoch ohne Land.

² Die Rückstellungsbeträge (Jahreseinlage in den Erneuerungsfonds) werden durch Division der zu erreichenden Beträge durch den jeweiligen Rentenendwertfaktor ermittelt. Die Summe aller Einlagen in den Erneuerungsfond wird von der Kraftwerksrente in Abzug gebracht. Das Ergebnis repräsentiert den zur Kapitalisierung zur Verfügung stehenden Betrag (Nettoerlös).

Art. 29 10. Wertermittlung für wesentliche Produktionsanlagen

¹ Bei der Bewertung gilt Folgendes:

- a) Erneuerungszyklus: Zum Bewertungszeitpunkt ist ein Anteil von 20 Prozent des jeweiligen Erneuerungszyklus bereits abgelaufen;
- b) Betrachtungshorizont: Es gilt grundsätzlich ein Betrachtungshorizont von 100 Jahren;
- c) Barwert / kapitalisierte Kapitalverzinsung: Der Barwert wird durch die Multiplikation des Nettoerlöses mit dem Barwertfaktor errechnet;
- d) Ertragswert: Dieser errechnet sich, indem von der kapitalisierten Kapitalverzinsung der Barwert des mittleren Erneuerungsfonds für grosszyklisch erneuerte Anlagen abgezogen wird. Von diesem wird ein angemessener Risikozuschlag abgezogen. Wenn die Bewertung des Ertragswertes einen negativen Betrag ergibt, wird dieser auf Null angesetzt;
- e) Kapitalzinssatz: Dieser entspricht dem Kassazinssatz der zehnjährigen Bundesobligationen, mindestens jedoch 2,5 Prozent;
- f) Verkehrswert: Dieser entspricht in der Regel dem zu eröffnenden Ertragswert, darf jedoch den Buchwert der Anlagen nicht unterschreiten und steht in keinem Zusammenhang mit einer Heimfallbewertung.

Art. 30 11. Anlagen der Energieübertragung und Energieverteilung

¹ Für die Bewertung der Anlagen der Energieübertragung und Energieverteilung sind die effektiv erzielten Erträge massgebend. Im Übrigen finden die Bestimmungen über die wesentlichen Produktionsanlagen sinngemäss Anwendung.

Art. 31 Transportanlagen

¹ Als Transportanlagen gelten insbesondere Sesselbahnen, Skiliftnanlagen, Zahnrad- und Gondelbahnen sowie Stand- und Luftseilbahnen.

² Der Sachwert setzt sich zusammen aus den Anlagekosten inklusive betriebsnotwendigem Land und Bauten wie Beschneiungsanlagen, Brücken, Unter- und Überführungen, Tunnels, Wege, Strassen und Parkplätze sowie aus den Erschliessungskosten.

³ 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.

Art. 32 Betriebe des Gastgewerbes 1. Definition

¹ 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.

² Anlagen, welche nur dem Gastgewerbebetrieb dienen, wie Personalthäuser, Sportanlagen, Garagen, Kegelbahnen, Hallenbäder, Parks und Hotelgärten, sind als Teil desselben zu bewerten.

Art. 33 2. Nebenbetriebe

¹ Nebenbetriebe und Teile eines Grundstückes, die nicht zum Gastgewerbebetrieb gehören, sind gesondert zu bewerten.

² Darunter fallen insbesondere Läden, Kioske, Tankstellen, Landwirtschaftsbetriebe, Personalwohnungen und Mietwohnungen.

Art. 34 3. Selbstbetriebene Objekte

¹ Bei selbstbetriebenen Objekten wird bei der Festsetzung des Ertragswertes vom erzielten Geschäftsumsatz ausgegangen.

² 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 das Kaufinventar.

Art. 35 Gruben, Steinbrüche, Kieswerke und Schotterwerke

¹ Bewertet werden Grundstücke, auf denen der Abbau, die Ablagerung und die Aufbereitung von Material rechtlich zulässig sind.

² 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.

³ Wesentliche Grundlagen der Wertbeurteilung bilden Umfang und Dauer der Abbaubewilligung und deren Auflagen sowie allfällige vertragliche Abbaurechte.

Art. 36 Wald

¹ Die Bewertungsorgane beauftragen das Amt für Wald und Naturgefahren mit den Waldbewertungen und eröffnen die Werte.

² Bebaute Grundstücke mit einzelnen Bäumen oder kleinen Baumgruppen, die nicht Gegenstand forstlicher Bewirtschaftung bilden, werden direkt von den Bewertungsorganen bewertet.

4. Gebühren und Kostenanteile

Art. 37 Gebühren für Eigentümerinnen, Eigentümer und Antragsstellende

¹ Die Gebühren werden wie folgt bemessen:

- a) 1,4 Promille des Neuwerts bei:
 - 1. einer erstmaligen Bewertung;
 - 2. Anträgen ohne Bewertungspflicht.
- b) * 1,3 Promille des aufgewendeten Betrags bei:
 - 1. Investitionen im Falle von Anträgen mit Bewertungspflicht;
 - 2. * Revisionsbewertungen mit Investitionen von 100 000 Franken und mehr oder erstmaligem Ausbau von Stockwerkeigentum sowie von Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung.
- c) * 1,0 Promille des Neuwerts bei:
 - 1. einer erstmaligen Bewertung und Anträgen ohne Bewertungspflicht, wenn nur der Neu- und Zeitwert bewertet werden;
 - 2. * Grundstücksteilungen mit Bewertungspflicht, wenn die letzte Bewertung mehr als 3 Jahre zurückliegt und/oder seither massgebliche Veränderungen eingetreten sind;
 - 3. * Anträgen ohne Bewertungspflicht bei einem landwirtschaftlichen Betrieb.
- d) * 0,3 Promille des Neuwerts bei:
 - 1. * Umwandlung in Stockwerkeigentum;
 - 2. * Umwandlung in Miteigentum mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung;

3. * Umwandlung in Baurecht;
4. * Grundstücksteilungen mit Bewertungspflicht, wenn die letzte Bewertung 3 Jahre oder weniger zurückliegt und seither keine massgeblichen Veränderungen eingetreten sind.

² Auf die Gebühren gemäss Absatz 1 wird für den Gebührenanteil ab 5000 Franken ein Rabatt von 33,3 Prozent gewährt. Die maximale Gebühr beträgt 15 000 Franken. *

Art. 38 Gebühren für die Herausgabe von Akten

¹ Der administrative Aufwand für die Herausgabe von Aktenkopien wird wie folgt verrechnet:

- a) * Bewertungseröffnung: 20 Franken pro Grundstück;
- b) * ...
- c) Bewertungsunterlagen: 50 Franken pro Grundstück;
- d) Unterlagen aus dem Staatsarchiv: 80 Franken pro Grundstück.

² Werden Unterlagen nach Absatz 1 vom gleichen Eigentümer für mehr als drei Grundstücke verlangt, wird ab dem vierten Grundstück nur noch die Hälfte der Gebühr verrechnet. Wenn nebst einem Hauptgrundstück auch Bewertungen für Nebengrundstücke, wie beispielsweise Autoeinstellplätze in Stockwerkeigentum, verlangt werden, entfallen die Gebühren für die Nebengrundstücke.

³ Das Amt erhebt keine Gebühren bei kantonalen oder kommunalen Behörden.

Art. 39 Gebühren und Kostenanteile für weitere Leistungsempfänger

¹ Das Amt erhebt von den Gemeinden bei Revisionsbewertungen eine Gebühr von 0,1 Promille des Neuwerts. Die Gebühren werden den Gemeinden quartalsweise in Rechnung gestellt. Auf Anfrage kann die Rechnungsstellung auch monatlich erfolgen. *

^{1bis} Die Kostenanteile für die Bewertung der Neu- und Zeitwerte gemäss Artikel 20 Absatz 2 erhebt das Amt vollumfänglich von der Gebäudeversicherung Graubünden. *

^{1ter} Die Gebühren und Kostenanteile für die Bewertung von Anlagen der Energieproduktion, Energieübertragung und Energieverteilung ohne Festlegung eines Neu- und Zeitwerts gemäss Artikel 23 des Gesetzes und für die nachfolgenden Revisionsbewertungen gemäss Artikel 13 des Gesetzes werden nach Aufwand ermittelt und vom Amt je zur Hälfte von der kantonalen Steuerverwaltung und den Gemeinden erhoben. *

² Die Kostenanteile werden quartalsweise in Rechnung gestellt.

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
26.09.2017	01.01.2018	Erlass	Erstfassung	2017-035
12.05.2020	01.06.2020	Art. 6 Abs. 2	geändert	2020-026
12.05.2020	01.06.2020	Art. 6 Abs. 3	eingefügt	2020-026
12.05.2020	01.06.2020	Art. 37 Abs. 1, c), 2.	geändert	2020-026
12.05.2020	01.06.2020	Art. 37 Abs. 1, c), 3.	eingefügt	2020-026
12.05.2020	01.06.2020	Art. 37 Abs. 1, d)	geändert	2020-026
12.05.2020	01.06.2020	Art. 37 Abs. 1, d), 1.	geändert	2020-026
12.05.2020	01.06.2020	Art. 37 Abs. 1, d), 2.	geändert	2020-026
12.05.2020	01.06.2020	Art. 37 Abs. 1, d), 3.	geändert	2020-026
12.05.2020	01.06.2020	Art. 37 Abs. 1, d), 4.	eingefügt	2020-026
12.05.2020	01.06.2020	Art. 38 Abs. 1, b)	aufgehoben	2020-026
12.05.2020	01.06.2020	Art. 39 Abs. 1 ^{bs}	eingefügt	2020-026
12.05.2020	01.06.2020	Art. 39 Abs. 1 st	eingefügt	2020-026
10.11.2020	01.01.2021	Art. 37 Abs. 1, b), 2.	geändert	2020-052
10.11.2020	01.01.2021	Art. 37 Abs. 1, c), 3.	geändert	2020-052
10.11.2020	01.01.2021	Art. 39 Abs. 1	geändert	2020-052
10.05.2022	01.07.2022	Art. 39 Abs. 1	geändert	2022-022
16.10.2023	01.12.2023	Art. 6 Abs. 2, a)	aufgehoben	2023-031
16.10.2023	01.12.2023	Art. 6 Abs. 2, b)	geändert	2023-031
16.10.2023	01.12.2023	Art. 6 Abs. 2, b), 1.	eingefügt	2023-031
16.10.2023	01.12.2023	Art. 6 Abs. 2, b), 2.	eingefügt	2023-031
16.10.2023	01.12.2023	Art. 6 Abs. 2, c)	geändert	2023-031
16.10.2023	01.12.2023	Art. 6 Abs. 2, d)	aufgehoben	2023-031
16.10.2023	01.12.2023	Art. 6 Abs. 2, e)	geändert	2023-031
16.10.2023	01.12.2023	Art. 6 Abs. 3	geändert	2023-031
16.10.2023	01.12.2023	Art. 37 Abs. 1, b)	geändert	2023-031
16.10.2023	01.12.2023	Art. 37 Abs. 1, c)	geändert	2023-031
16.10.2023	01.12.2023	Art. 37 Abs. 2	geändert	2023-031
16.10.2023	01.12.2023	Art. 38 Abs. 1, a)	geändert	2023-031

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	26.09.2017	01.01.2018	Erstfassung	2017-035
Art. 6 Abs. 2	12.05.2020	01.06.2020	geändert	2020-026
Art. 6 Abs. 2, a)	16.10.2023	01.12.2023	aufgehoben	2023-031
Art. 6 Abs. 2, b)	16.10.2023	01.12.2023	geändert	2023-031
Art. 6 Abs. 2, b), 1.	16.10.2023	01.12.2023	eingefügt	2023-031
Art. 6 Abs. 2, b), 2.	16.10.2023	01.12.2023	eingefügt	2023-031
Art. 6 Abs. 2, c)	16.10.2023	01.12.2023	geändert	2023-031
Art. 6 Abs. 2, d)	16.10.2023	01.12.2023	aufgehoben	2023-031
Art. 6 Abs. 2, e)	16.10.2023	01.12.2023	geändert	2023-031
Art. 6 Abs. 3	12.05.2020	01.06.2020	eingefügt	2020-026
Art. 6 Abs. 3	16.10.2023	01.12.2023	geändert	2023-031
Art. 37 Abs. 1, b)	16.10.2023	01.12.2023	geändert	2023-031
Art. 37 Abs. 1, b), 2.	10.11.2020	01.01.2021	geändert	2020-052
Art. 37 Abs. 1, c)	16.10.2023	01.12.2023	geändert	2023-031
Art. 37 Abs. 1, c), 2.	12.05.2020	01.06.2020	geändert	2020-026
Art. 37 Abs. 1, c), 3.	12.05.2020	01.06.2020	eingefügt	2020-026
Art. 37 Abs. 1, c), 3.	10.11.2020	01.01.2021	geändert	2020-052
Art. 37 Abs. 1, d)	12.05.2020	01.06.2020	geändert	2020-026
Art. 37 Abs. 1, d), 1.	12.05.2020	01.06.2020	geändert	2020-026
Art. 37 Abs. 1, d), 2.	12.05.2020	01.06.2020	geändert	2020-026
Art. 37 Abs. 1, d), 3.	12.05.2020	01.06.2020	geändert	2020-026
Art. 37 Abs. 1, d), 4.	12.05.2020	01.06.2020	eingefügt	2020-026
Art. 37 Abs. 2	16.10.2023	01.12.2023	geändert	2023-031
Art. 38 Abs. 1, a)	16.10.2023	01.12.2023	geändert	2023-031
Art. 38 Abs. 1, b)	12.05.2020	01.06.2020	aufgehoben	2020-026
Art. 39 Abs. 1	10.11.2020	01.01.2021	geändert	2020-052
Art. 39 Abs. 1	10.05.2022	01.07.2022	geändert	2022-022
Art. 39 Abs. 1 ^{bis}	12.05.2020	01.06.2020	eingefügt	2020-026
Art. 39 Abs. 1 ^{ter}	12.05.2020	01.06.2020	eingefügt	2020-026