



Graubündner
Kantonalbank



VLV LENZERHEIDE
VEREIN ZWEITHEIMISCHE

Eigentum in GR.

VLV Verein Zweitheimische Lenzerheide.

30.07.2025

Roger Lüdi, Leiter Steuern und Nachfolge



Liegenschaften in Graubünden.

01 Besteuerung, Steueroptimierung

04 Exkurs: Persönliche Vorsorge
Erwachsenenschutzrecht

02 Wohnsitzwechsel, Erstwohnung

03 Abtretungen

Volksabstimmung – 28. September 2025.

Abschaffung des Eigenmietwert

Gilt für Erst- und Zweitliegenschaften.

Unterhaltskosten auf selbstgenutzten Liegenschaften

Keine Abzüge auf Bundes- oder Kantonebene mehr.

Denkmalpflege

Kosten für Denkmalpflege weiterhin abziehbar auf Bundesebene.

Private Schuldzinsen

Nur noch anteilmässige Abzüge nach der quotal-restriktiven Methode.

Volksabstimmung – 28. September 2025.

- **Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften**
- Fehlende Einnahmen
- Mehrfach gescheitert
- «Clever» verpackt

Volksabstimmung – 28. September 2025.

Bergkantone und Zweitwohnungen

Probleme aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwerts und Verlust von Steuereinnahmen (in GR nur durch Zweitwohnungen ca. CHF 90 Mio./Jahr).

Einführung der Objektsteuer auf Zweitwohnungen

Erfordert eine Verfassungsänderung.

Zustimmung von Volk und Ständen nötig.

=> Die Kantone müssten ihre Gesetzgebung ebenfalls anpassen!

Aktuelle Gesetzgebung
Stand: Juli 2025

Liegenschaften in GR – Steuern.

Besteuerung, Steueroptimierung



Liegenschaften in GR – Steuern.

- **Vermögens-/Liegenschafts- und Einkommenssteuern:**

Insbesondere der Eigenmietwert hat Einfluss auf die Steuerprogression.

- **Erbschafts-/Schenkungssteuer GR:**

Erben in direkter Linie sind steuerbefreit, Ausgleichszahlungen nicht zu besteuern.

- **Grundstückgewinn GR:**

Bei Verkauf oder je nach Konstellation (Hypothek, Wohnrecht, Darlehen etc.) und Vertrag kann eine Grundstückgewinnsteuer anfallen, auch ohne Geldfluss.

- **Handänderungssteuer:**

Nicht zwischen Eltern und deren Nachkommen.

Liegenschaften in GR – Steuern.

Kauft jemand mit Wohnsitz ausserhalb Graubünden eine Liegenschaft in Graubünden, wird dadurch eine **Steuerpflicht im Kanton GR** begründet.

Steuerfolgen:

- Besteuerung des **Eigenmietwertes** bzw. Vermietungserträge in durch Kt. GR.
- Besteuerung des **Vermögensteuerwertes** durch Kanton GR.

Wichtig:

- **Schulden und Schuldzinsen** werden im Verhältnis der Aktiven auf die Kantone (Wohnsitz-/Liegenschaftskanton) aufgeteilt. **Keine objektmässige Zuweisung.**

Liegenschaften in GR – Steuern.

Steuerbelastung mindern durch **Investitionen in die Liegenschaft.**

Von der Einkommenssteuer abzugsfähige Kosten:

- **Werterhaltende** Unterhaltskosten, Renovationen, Ersatzinvestitionen:
Neue Küche, Ersatz Teppich durch Plattenboden, Heizung, Photovoltaik, usw.

NICHT von der Einkommenssteuer abzugsfähige Kosten:

- **Lebenshaltungskosten:** Strom, Heizung, Wasser etc. (ausser bei Vermietung)
- **Wertvermehrende** Investitionen (Anlagekosten):
Erweiterungen Wohnraum, Installation eines Pool, Wintergarten, etc.

Liegenschaften in GR – Steuern.

Sonderfall **energetische und dem Umweltschutz dienende** Massnahmen:

Auf die Steuerperiode 2021 wurden **neue gesetzliche Grundlagen** geschaffen und ins Steuergesetz für den Kanton GR aufgenommen:

- **Keine Unterscheidung** wertvermehrende oder werterhaltende Massnahmen bei energetischen und dem Umweltschutz dienenden Massnahmen.
- **«Verlustvortrag»** auf die max. nächsten **zwei** Steuerperioden möglich (Voraussetzung negatives steuerbares Einkommen).

Wichtig: gilt nur für energetische und dem Umweltschutz dienende Investitionen.

Liegenschaften in GR – Steuern.

Aktionsplan Green Deal

Der Kanton Graubünden hat im Herbst 2021 im Grossen Rat die erste Etappe des Aktionsplans Green Deal beschlossen und unterstützt damit energetische Sanierungen im Kanton Graubünden (*inkl. 2. Etappe: Total CHF 200 Mio.*).

- **Förderprogramm** mit erhöhten Beiträgen durch den Kanton.
- Ablauf Etappe 1 per 31.12.2024 – **Etappe 2 ist bewilligt.**

Beispiel

Ersatz Öl- durch Pelletheizung

Förderung bis 2021

CHF 5'000

Förderung neu

CHF 10'000

Liegenschaften in GR – Steuern.

speziell
bei uns

Wir von der Graubündner Kantonalbank verfolgen das gleiche Ziel.

Wir möchten die Gebäude im Kanton Graubünden nachhaltiger machen
und unterstützen energetische Sanierungen:

- **Abwrackprämie** bis CHF 1'000.- für Ersatz von Öl- und Gasheizungen
- Beteiligung bis CHF 1'000.- an **GEAK Plus**
- Gutschein für **Steuer- oder Pensionsplanung** (für erste Stunde)
- Gutschein CHF 100.- für **Erstellung der Steuererklärung**

Liegenschaften in GR – Steuern.


Weitere Möglichkeiten der Steueroptimierung im Zusammenhang mit Vorsorge und Liegenschaften:


- **Amortisation indirekt** über Säule 3a oder 2. Säule (Pensionskasse).
- **Säule 2** WEF – Vorbezug muss für Einkäufe zurückgeführt sein.
- Sperrfrist 3 Jahre bei Pensionskasse-Einkäufen (Ausnahme Scheidungslücken).
- **Nicht erlaubt:** Reduktion Hypothek mittels WEF mit anschliessender Wiederaufstockung der Hypothek (missbräuchliche Verwendung).

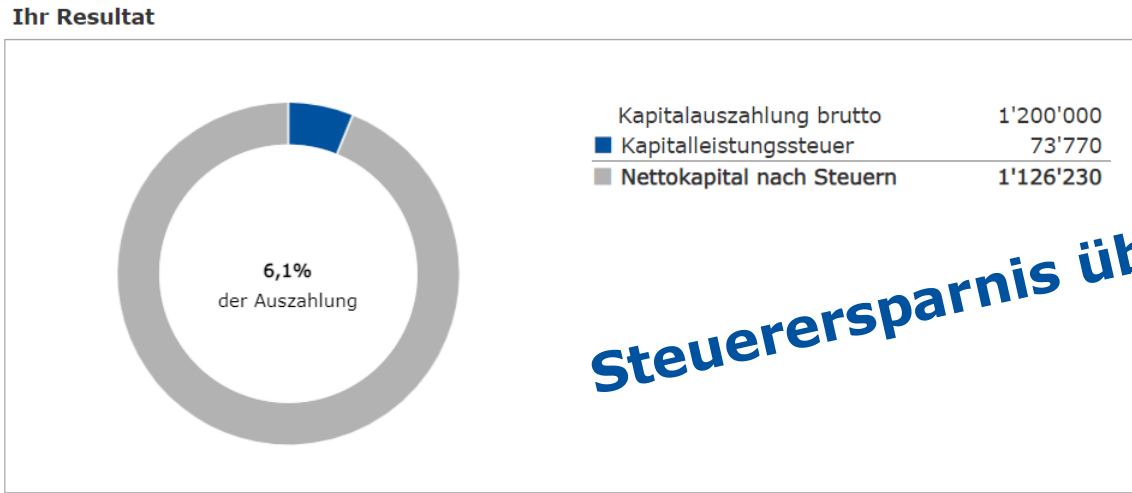
Liegenschaften in GR – Steuern.

Vaz/Obervaz 2024:
Steuern: CHF 70'300

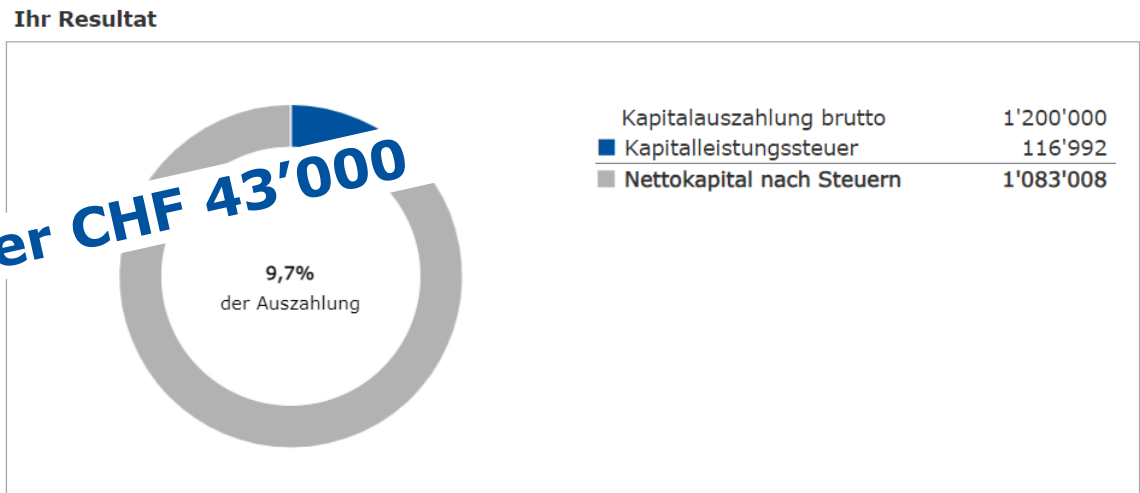
Steuroptimierung Bezug Vorsorgegelder mit Wohnsitz Graubünden (2024: CHF 1.2 Mio.)

 Ihre Steuern aus Kapitalbezug
CHF 73'770
Ihr Finanzcoach ▾

 Ihre Steuern aus Kapitalbezug
CHF 116'992
Ihr Finanzcoach ▾



Steuerersparnis über CHF 43'000



verheiratet, reformiert, Wohnsitz Stadt Chur

bzw. Stadt Zürich



Liegenschaft in GR – Wohnsitzwechsel.

Mittelpunkt der Lebensinteressen.

Liegenschaften in GR – Wohnsitz.



begründet noch keinen steuerrechtlichen Wohnsitz 😊

Liegenschaften in GR – Wohnsitz.

Die Pensionierung in Graubünden geniessen oder eine Erstwohnung erwerben.

Ganz einfach durch Verlegung des Wohnsitzes in den Kanton GR?

NEIN! Massgebend ist der **Lebensmittelpunkt**, Absicht des dauernden Verbleibes.

- Wohnsituation
- Familiensituation
- Aktivitäten in Vereinen, Politik, Sport etc.
- Feststellung durch Wegzugskanton kann sich in die Länge ziehen
- Bundesgericht hat sehr strenge Auslegung insbesondere bei der Verlegung des Wohnsitzes an ein bisheriges Feriendomizil

Liegenschaften in GR – Wohnsitz.

Rechtsprechung Bundesgericht:

- In der Regel haben **Ehegatten ein gemeinsames Steuerdomizil.**
- Absicht des dauernden Verbleibes ist der Ort, **wo sich die Familie aufhält.**
- Den **Wohnverhältnissen** an beiden Orten wird ein besonderes Gewicht beigelegt.
- Eine massgebliche Veränderung in der zu beurteilenden Lebenssituation kann sich **nur dann** ergeben, **wenn sich die Wohnverhältnisse** am einen und/oder anderen Ort **verändern.**
- Überprüfung mittels Kreditkartentransaktionen, Bargeldbezügen, Strom- und Wasserverbrauch etc.

Liegenschaft in GR Abtretung.

Vermögensabtretung zu Lebzeiten.



Liegenschaften in GR – Abtretung.

Erbvorbezug

- ist stets **ausgleichungspflichtig**; d.h. der Begünstigte muss sich den Erbvorbezug in der späteren Erbteilung anrechnen lassen.

Schenkung

- ist grundsätzlich **nicht** ausgleichungspflichtig (Vorbehalt: Pflichtteilsverletzung!).

Verkauf/Abtretungsvertrag

- sogenannte «gemischtes» oder «teilentgeltliches Geschäft»
(bei Übernahme von Hypotheken / Einräumung von Wohnrechten / Nutzniessung).

Liegenschaften in GR – Abtretung.

Grundstückgewinnsteuer

Graubünden kennt – im Gegensatz zu anderen Kantonen – **keinen Ersatzwert**.

Massgebend sind die Kosten für die **Anschaffung zuzüglich wertvermehrender Investitionen**, seit der letzten **steuerbegründenden Handänderung**.

Wichtig:

Erbschaften (auch mit Ausgleichszahlungen) gelten **nicht als Kauf**.

Liegenschaften in GR – Abtretung.

Grundstückgewinnsteuer – teilentgeltliches Rechtsgeschäft

Beispiel – Ausgangslage:

Verkehrswert gemäss amtlicher Schätzung	CHF	1'200'000
auf dem Objekt lastende Hypothek	CHF	500'000

1998; Kauf Liegenschaft auf der Lenzerheide	CHF	800'000
2001; Anbau Garage-Box	CHF	50'000
2021; Renovation Fassade	CHF	100'000
2024; Wunsch: Abtretung Liegenschaft an Kind	CHF	1'200'000

Liegenschaften in GR – Abtretung.

Grundstückgewinnsteuer – teilentgeltliches Rechtsgeschäft

Beispiel – Berechnung der Anlagekosten:

1998; Kauf Liegenschaft auf der Lenzerheide	CHF	800'000
2001; Anbau Garage-Box	CHF	50'000
2021; Renovation Fassade	CHF	100'000
Total massgebende Anlagekosten	CHF	850'000

Liegenschaften in GR – Abtretung.

Grundstückgewinnsteuer – teilentgeltliches Rechtsgeschäft

Beispiel – Abtretung:

Verkehrswert Liegenschaft/Übernahmewert CHF 1'200'000

Finanzierung Kaufpreis/Übernahmewert:

Übernahme bestehende Hypothek CHF 500'000

Kapitalisiertes Wohnrecht zu Gunsten Eltern CHF 250'000

Darlehen der Eltern CHF 250'000

Erbvorbezug CHF 200'000

Liegenschaften in GR – Abtretung.

Grundstückgewinnsteuer – teilentgeltliches Rechtsgeschäft

Finanzierung Kaufpreis – massgebendes Entgelt:

Übernahme bestehende Hypothek	CHF	500'000
Wohnrecht zu Gunsten der Eltern	CHF	250'000 <i>Kapitalisiert</i>
Erbvorbezug	CHF	200'000
Darlehen der Eltern	<u>CHF</u>	<u>250'000</u>
Massgebendes Entgelt	CHF	1'000'000

Liegenschaften in GR – Abtretung.

Grundstückgewinnsteuer – teilentgeltliches Rechtsgeschäft

Finanzierung Kaufpreis – Berechnung Grundstückgewinnsteuer:

Massgebendes Entgelt	CHF	1'000'000	
./.. errechnete Anlagekosten (CHF 850'000)	CHF	<u>917'500</u>	<i>inkl. Geldentwertung</i>
Resultierender Grundstückgewinn	CHF	82'500	
Grundstückgewinnsteuern		ca. CHF 11'000	

Liegenschaften in GR – Abtretung.

Wohnrecht (Eigentum im Grundbuch geht an Nachfolger über)

- höchst persönliches Recht; gibt die Berechtigung, ein Objekt selbst zu nutzen.
- verfällt, falls Objekt nicht mehr selbst genutzt wird (unabhängig, ob freiwillig).

Nutzniessung (Eigentum im Grundbuch geht an Nachfolger über)

- gibt die Berechtigung, ein Objekt selbst zu nutzen oder zu vermieten.

- **steuerlich: keine Änderung**, Besteuerung wie bisher beim Begünstigten.
- **Achtung:** mögliches Konfliktpotenzial!

Liegenschaften in GR – Abtretung.

Stolperstein Gleichbehandlung

- Abtretung der Liegenschaft an die Kinder zu gleichen Teilen oft **nicht** optimal.
- Verkehrswert gemäss amtlicher Schätzung als «**fairer**» **Wert**?
- **Ausgleichung** sofort oder per Todestag?
- **Fixierung des Verkehrswerts** per Datum der Abtretung oder per Todestag?
- **Pflichtteile beachten** und **Mitunterzeichnung** des Erbvorbezugsvertrages durch alle Erben.

Beste Lösung:

- **Einbindung** aller Nachkommen und des Ehegatten => **offene Gespräche!**

Liegenschaften in GR – Abtretung.

GKB – Finanzplanung Fokus Vermögensabtretung:

- Prüfung der **Machbarkeit** beabsichtigter Vermögensabtretungen zu Lebzeiten
- Entscheidungsgrundlage für «**Wohnrecht oder Nutzniessung**»
- Finanzielle Konsequenzen & Regelung der **Ausgleichszahlungen**
- Unterstützung bei der Ausarbeitung der Verträge
- **Finanzierbarkeit** auf Seiten der Empfänger
- **Einkommenssicherstellung** nach Vermögensabtretungen
- **Steueroptimierung**

Liegenschaften in GR – Abtretung.

Zuwendungen zu Lebzeiten sind hinsichtlich der EL **nicht zielführend**, aber:

- **Nachhaltiger Verbleib der Liegenschaft in der Familie**
- Verwirklichung/Ermöglichung von Träumen der Kinder
- **Aktive Anteilnahme** über die persönliche Vermögensnachfolge
- Wegfall der Belastung (Pflege und Unterhalt des Objektes) im Alter
- Gleichbehandlung von Nachkommen
- Steueroptimierung/-sicherheit

Exkurs: Erwachsenenschutzrecht.

Denken Sie auch an die persönliche Nachfolge.



Erwachsenenschutzrecht.

Vorkehrungen bei Urteilsunfähigkeit / Selbstbestimmungsrecht
Verpassen Sie nicht den Zeitpunkt der Selbstbestimmung.

- Vorsorgeauftrag
Art. 360ff. ZGB
- Patientenverfügung
Art. 370ff. ZGB
- Anordnungen im Todesfall



Geniessen Sie.
Wir sind gern behilflich.



Gerne für Sie da.

Graubündner Kantonalbank

Regionalsitz Lenzerheide

Voa Principala 58
CH-7078 Lenzerheide

081 385 23 23
gkb.ch



Nullzinsen – und jetzt?

Makroökonomischer Überblick 2025.

Präsentation aktualisiert per 17.07.2025

Daniel Lüchinger, CIO

Datenquellen: LSEG Datastream, GKB.



Agenda.

2 Thesen zum aktuellen Wirtschaftsumfeld.

- 01 These 1: US-Handelspolitik führt zu einer Rezession.
- 02 These 2: Rückkehr der Negativzinsen in der Schweiz.

Ereignisreiches Halbjahr 2025. (Geo-) Politik dominiert Realwirtschaft.

20. Januar

Inauguration Day Trump 2.0 & DeepSeek Veröffentlichung



16. Mai

US-Fiskalrisiko (Herabstufung durch Moody's)



29. Juni

Annahme OBBBA durch Senat



Country	US Tariff	Foreign Tariff
China	80%	25%
Canada & Mexico	80%	25%
Germany	80%	25%
Japan	80%	25%
India	80%	25%
South Korea	80%	25%
France	80%	25%
United Kingdom	80%	25%
Italy	80%	25%
Spain	80%	25%
Sweden	80%	25%
Denmark	80%	25%
Netherlands	80%	25%
Belgium	80%	25%
Australia	80%	25%
South Africa	80%	25%
Brazil	80%	25%
Argentina	80%	25%
Chile	80%	25%
Colombia	80%	25%
Peru	80%	25%
Thailand	80%	25%
Philippines	80%	25%

2. April

Schock reziproke Zölle



13. Juni

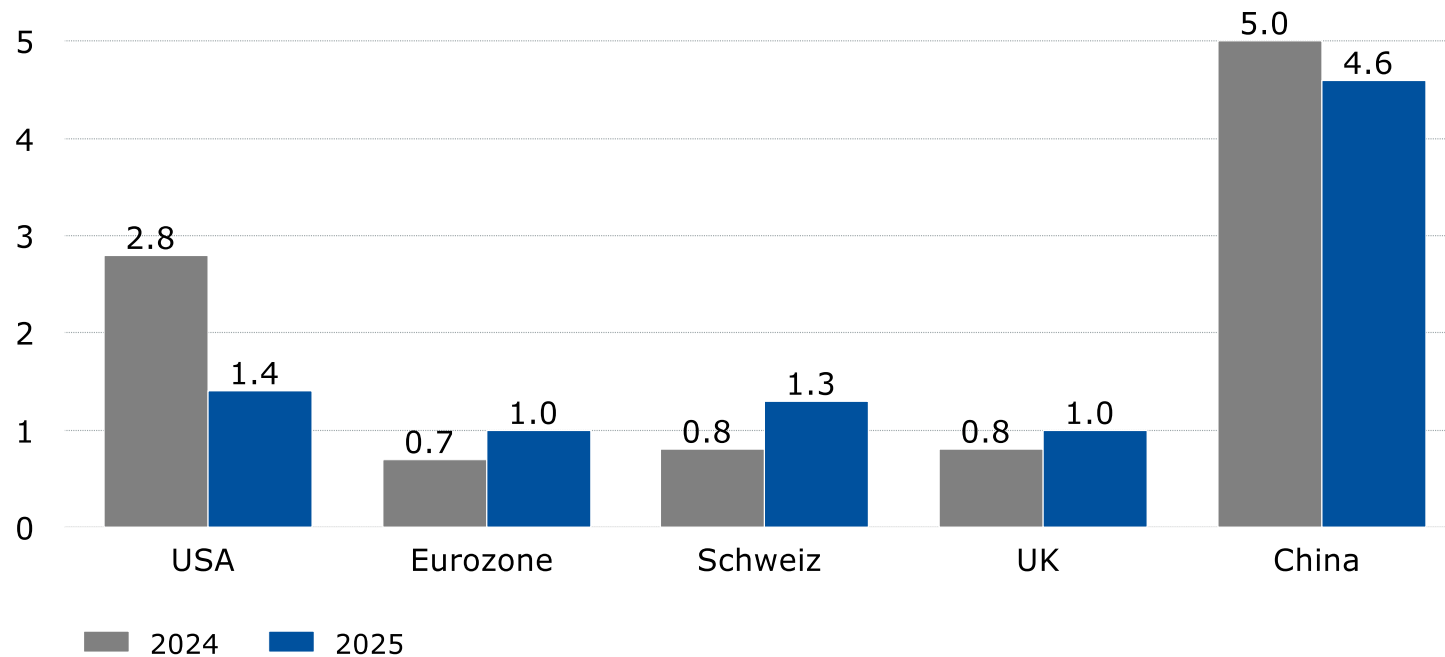
Eskalation Konflikt Israel-Iran

Globales Wachstum.

Konjunkturabkühlung aber keine Rezession.

Konsensprognosen für das reale BIP-Wachstum

Veränderung zum Vorjahr in Prozent



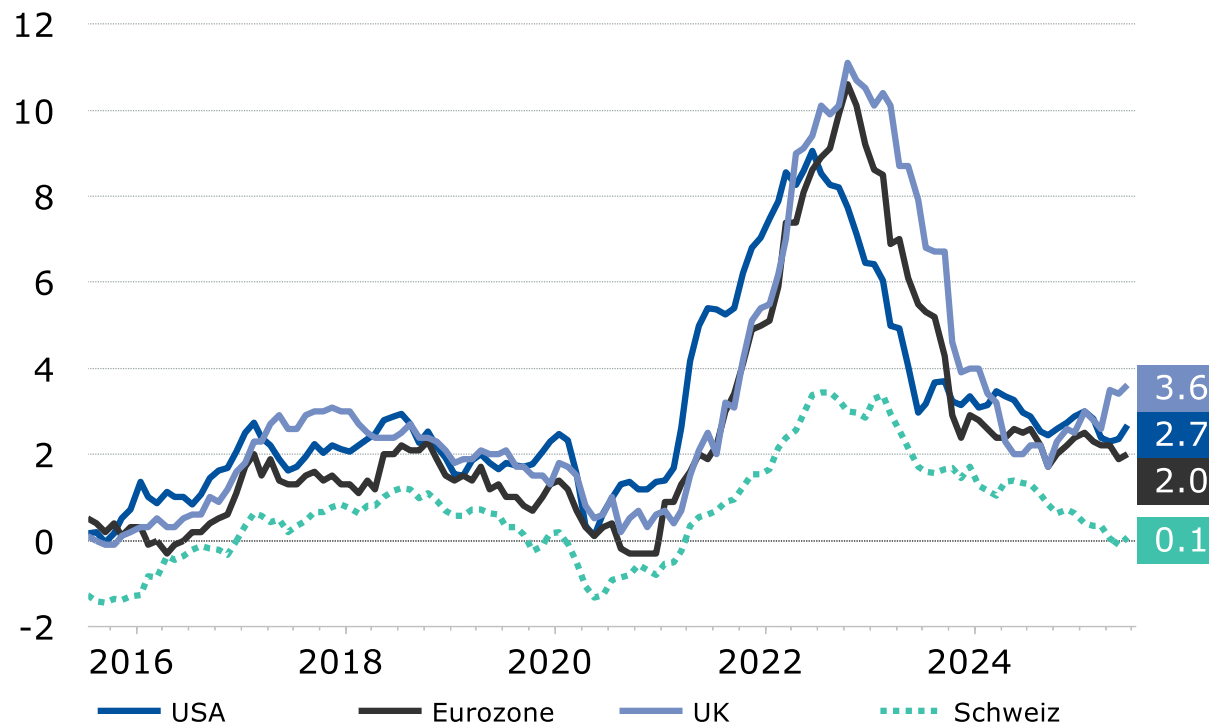
Source: LSEG Datastream, Graubündner Kantonalbank.

Globale Inflation.

Preissteigerungen sind unter Kontrolle.

Entwicklung Gesamtinflation

Jahresveränderung in Prozent



Source: LSEG Datastream, Graubündner Kantonalbank

Impulsgeber für die Inflation
in der Schweiz:

⚡ **Energiepreise**

⚡ **Schweizer Franken**

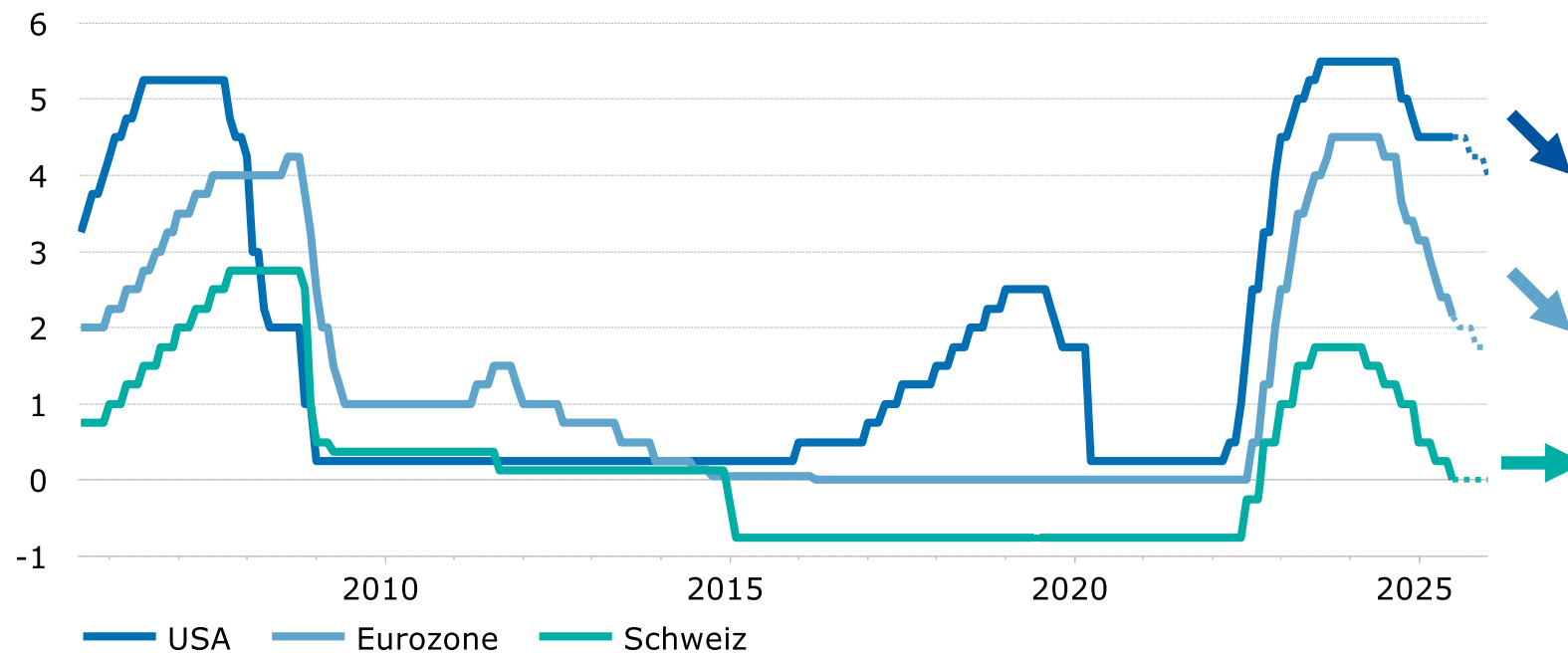
⚡ **Mieten**

Geldpolitik.

Rückkehr der Negativzinsen in der Schweiz?

Entwicklung der Leitzinsen

Werte in Prozent



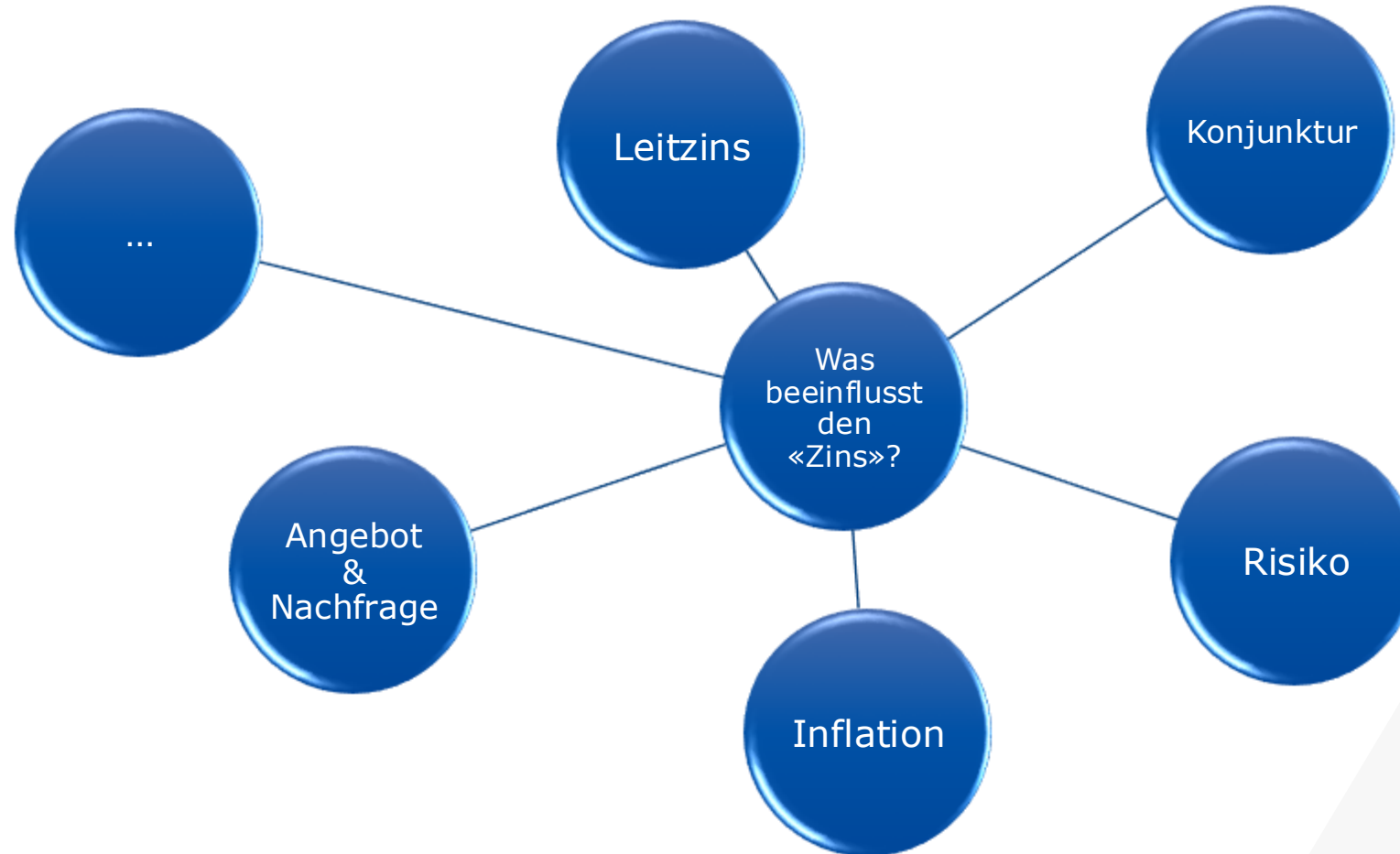
Source: LSEG Datastream, Graubündner Kantonalbank

«Die Hürde, um
Negativzinsen einzuführen
ist deutlich höher, als den
Leitzins im positiven
Bereich zu ändern»

Martin Schlegel

Zinsentwicklung.

Was beeinflusst den «Zins»?

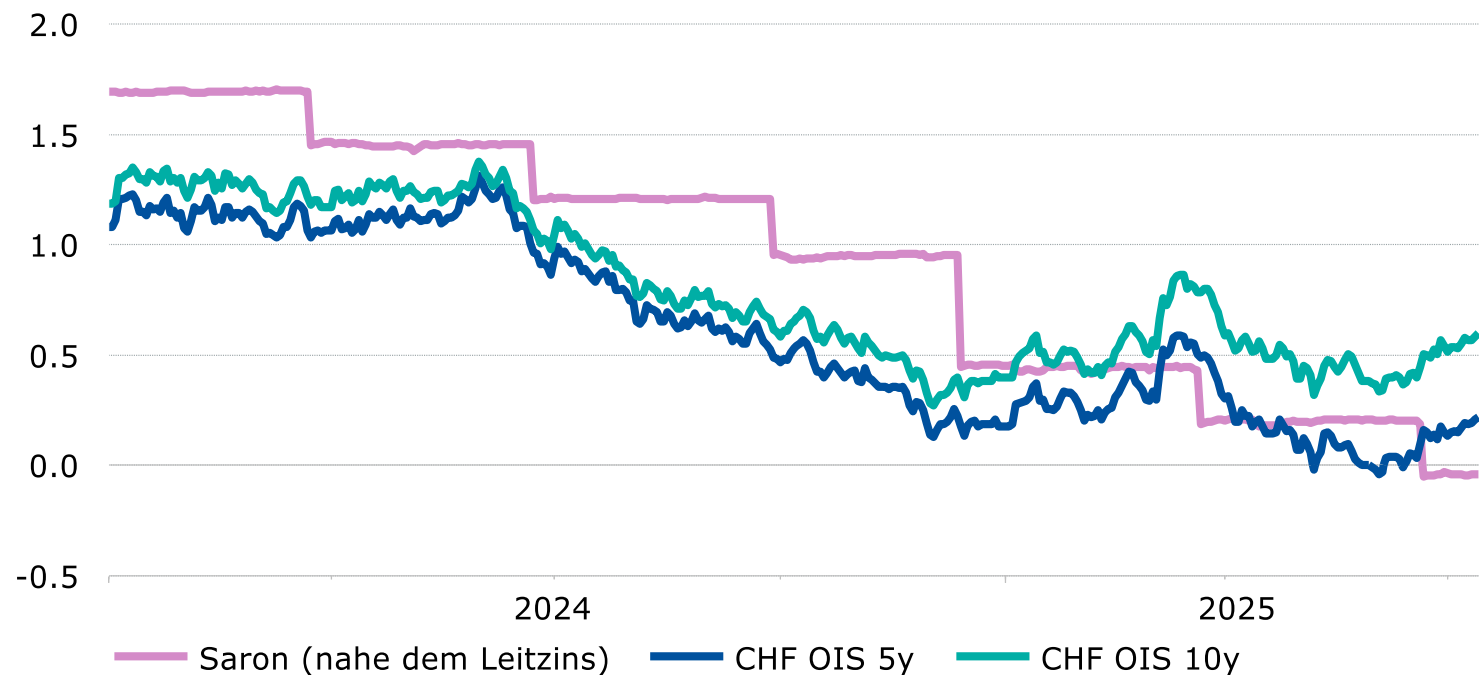


Schweizer Zinsen.

Leichter Anstieg gefolgt von Seitwärtstrend.

Saron & CHF OIS Zinsen







Werte in Prozent



Source: LSEG Datastream, Graubündner Kantonalbank

Immobilienpreisentwicklung Schweiz.

Makroökonomische Treiber.

		Prognose 2025	Einfluss auf Preisdynamik
Zinsniveau		historisch tief	höhere Nachfrage unterstützt Preiswachstum
Angebot & Nachfrage		Angebot bleibt knapp	preistreibend
Demografie & Zuwanderung		Zuwanderung weiter hoch	stärkt Wohnraumnachfrage
Wirtschaftswachstum		Reales BIP +1.3%	sichert Investitionsbasis
Inflation		sehr tief, ca. +0.2%	stabile Kaufkraft
Marktstimmung		weiterhin positiv	fördert Transaktionen

Kontaktpersonen für die unterschiedlichen Themen

Zum Thema Zins-/ Immobilienpreis-Entwicklung

Daniel Lüchinger



Chief Investment Officer

Hauptsitz Chur/Engadinstrasse

Telefon +41 81 256 91 41

daniel.luechinger@gkb.ch

Zum Thema Steuern/Eigenmietwert:

Roger Lüdi



Leiter Steuern und Nachfolge

Hauptsitz Chur/Postplatz

Telefon +41 81 256 82 44

roger.luedi@gkb.ch

Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.



Graubündner
Kantonalbank