

A N F R A G E**betreffend der Eigenmietwertbesteuerung im Zusammenhang mit dem Regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau im Kreis Oberengadin**

Art. 22 Abs. 2 Steuergesetz regelt für den Kanton Graubünden den Grundsatz, dass der Eigenmietwert zum Marktwert ermittelt werden muss. Art. 22. Abs. 5 StG bestimmt zudem, dass der Marktmietwert auch Besteuerungsgrundlage sein muss, wenn ein erheblich vom Marktmietwert abweichender Mietzins zwischen einander nahestehenden Personen vereinbart wurde.

In diesem Zusammenhang beinhaltet der im Kreis Oberengadin wohl in Kraft tretende Regionale Richtplan Zweitwohnung Klärungspotential. Dieser Richtplan wird nämlich zukünftig zwischen Erst- bzw. Hauptwohnungen, Zweitwohnungen und sogenannten altrechtlichen Wohnungen unterscheiden. Gemäss Art. 2. Abs. 2 Regionaler Richtplan Zweitwohnungsbau gelten dabei als altrechtliche Wohnungen all jene Wohnflächen, welche vor dem Erlass von kommunalen Massnahmen zur Förderung des Erstwohnungsbaus und zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus in der betreffenden Gemeinde bewilligt worden sind. Wie die Zweitwohnungen unterliegen diese altrechtlichen Wohnungen keiner Nutzungsbeschränkung.

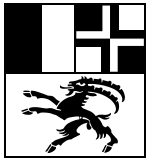
Gleichzeitig wird aufgrund der in den meisten Oberengadiner Gemeinden nun vorhandenen und für den Kreis vorgesehenen Kontingentierungsregelungen das Angebot an Zweitwohnungen verknappt und die massiven Preissteigerungen werden sich fortsetzen. Damit wächst aber nicht nur der Nachfragedruck, sondern besonders auch der Kosten- resp. Steuerdruck auf den sog. altrechtlichen und damit unbelasteten Wohnraum. Betrachtet man nämlich die tatsächliche Situation auf dem Oberengadiner Immobilienmarkt, so stellt man fest, dass zwischen Zweitwohnungen einerseits und Erst- bzw. Hauptwohnungen andererseits ein Preisgefälle von bis zu 50% besteht. Diese Entwicklung ist fatal, weil der den Zweitwohnungen praktisch gleichgestellte, altrechtliche Wohnraum vielfach schon seit Jahrzehnten durch Ortsansässige genutzt oder an nahestehende Personen vermietet wird. Dieser stark steigende Kosten- resp. Steuerdruck im Marktsegment der altrechtlichen Wohnungen wird in der Folge bewirken, dass dieser Wohnraum zwangsläufig vermehrt der Zweitwohnungsnutzung zugeführt wird. Gleichzeitig wird die ortsansässige Bevölkerung immer mehr in spezielle Zonen mit ausschliesslichem Einheimischen-Wohnungsbau umziehen oder gar die Region verlassen.

Dieser Entwicklung muss entgegengetreten werden. Wir ersuchen deshalb die Regierung um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Teilt die Regierung die Auffassung, dass die sogenannten altrechtlichen (unbelasteten) Wohnungen, solange sie durch Ortsansässige, d.h. durch Personen mit entsprechendem zivilrechtlichem Wohnsitz im Sinne von Art. 23 ZGB bewohnt werden, steuerlich wie Erst- bzw. Hauptwohnungen betrachtet resp. bewertet werden sollten?
2. Sieht die Regierung allenfalls als Alternative eine Möglichkeit, für die altrechtlichen Wohnungen eine Reduktion des Eigenmietwerts im Sinne von Art. 22. Abs. 4 StG (Härtefallregelung) vorzusehen?
3. Mit welchen weiteren Möglichkeiten des Steuersystems könnte der Kanton aus Sicht der Regierung auf die oben skizzierte Entwicklung Einfluss nehmen?

Chur, 21. April 2008

Pfäffli, Bezzola (Samedan), Hartmann (Champfèr), Perl



Sitzung vom

1. Juli 2008

Mitgeteilt den

2. Juli 2008

Protokoll Nr.

930

Anfrage Pfäffli

betreffend Eigenmietwertbesteuerung im Zusammenhang mit dem Regionalen
Richtplan Zweitwohnungsbau im Kreis Oberengadin

Antwort der Regierung

Der Richtplan wird nebst der Verteuerung der Zweitwohnungen auch wesentliche Erhöhungen der Marktpreise der Erst- bzw. der Hauptwohnungen bewirken. Dabei ist zu erwähnen, dass durch die Verknappung von Zweitwohnungen der Druck auf den sogenannten unbelasteten Wohnraum wächst, welcher vielfach durch die ortsansässige Bevölkerung genutzt wird. Anders verhält es sich bei den Wohnungsmieten. Diese unterstehen dem Mietrecht und können nicht ohne weiteres aufgrund von hohen Verkaufspreisen erhöht werden. Die durch die Schätzungsorgane laufend vorgenommenen Erhebungen über die vermieteten Wohnungen zeigen auch in der Region Oberengadin deutlich auf, dass der Preisanstieg in diesem Bereich der normalen Mietzinsentwicklung entspricht. Hinsichtlich der Preisgestaltung für Verkehrswert und Mietzins/Eigenmietwert kann von zwei unterschiedlichen Märkten gesprochen werden, welche nach eigenen Mechanismen funktionieren. Die Wertentwicklung in den Vermögenswerten führt damit grundsätzlich nicht zu einer entsprechenden unmittelbaren Erhöhung der Eigenmietwerte.

Frage 1

Die Schätzungswerte haben sich am Markt zu orientieren (Art. 7 Abs. 1 des Gesetzes über die amtlichen Schätzungen). Deshalb werden auch die Eigenmietwerte der Erstwohnungen aufgrund der Daten von vergleichbaren, dauernd vermieteten Wohnungen geschätzt. Diese Vergleichswerte unterliegen den mietrechtlichen Beschränkungen und können nicht beliebig erhöht werden. Aufgrund des Gesetzes müssen

alle Wohnungen nach den gleichen Grundsätzen und Kriterien bewertet und geschätzt werden. Die Frage kann daher bejaht werden.

Frage 2

Art. 22 Abs. 4 des Steuergesetzes wurde in der letzten Teilrevision in das Steuergesetz aufgenommen. Er dient dazu, den steuerbaren Eigenmietwert zu reduzieren, wenn dieser im Vergleich zu den Bareinkünften sehr stark ins Gewicht fällt und zu Liquiditätsproblemen führen kann. Der Gesetzgeber hatte dabei Rentner mit einem hohen Eigenmietwert und vergleichsweise tiefen Bareinkünften im Auge (vgl. Botschaften Heft Nr. 10/2006-2007, S. 1188). Diese Regelung kann nun nicht für die Korrektur der den Marktpreisen entsprechenden Eigenmietwerte in einzelnen Regionen verwendet werden. Hinzu kommt, dass das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden eine Besteuerung von mindestens 60% der Marktmiete vorschreibt, womit der Spielraum des kantonalen Gesetzgebers eingeschränkt wird. Die Regierung sieht deshalb keine Alternative, eine zusätzliche Reduktionsmöglichkeit in Bezug auf den Eigenmietwert für altrechtliche Wohnungen zu schaffen.

Frage 3

Gestützt auf die erwähnte Einschränkung des Harmonisierungsgesetzes sieht die Regierung generell keine Möglichkeit, das angesprochene Problem im Steuerrecht zu lösen. Hinzu kommt, dass eine derartige Differenzierung in der Praxis kaum umgesetzt werden könnte, wenn ähnliche Regelungen in verschiedenen Regionen oder Gemeinden eingeführt würden. Auch widerspricht das Ansinnen der Forderung nach einer Vereinfachung des Steuerrechts und ist schon aus diesem Grund abzulehnen. Und letztlich zeigt die Antwort auf Frage 1, dass für eine entsprechende Massnahme eine sachlich Begründung fehlen würde.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Stefan Engler

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

D U M O N D A**concernent l'imposiziun da taglia sin la valur da l'atgna locaziun en connex cun il plan directiv regional "construcziun d'abitaziuns secundaras" en il circol da l'Engiadin'ota**

L'art. 22 da la lescha da taglia (LT) regla per il chantun Grischun il princip, che la valur da l'atgna locaziun stoppia correspunder a la valur dal martgà. L'art. 22 al. 5 LT fixescha ultra da quai che la valur da locaziun dal martgà stoppia er esser ina basa per l'imposiziun, sch'igl è cunvegner tranter duas persunas che stattan datiers ina a l'autra in tschains da locaziun che divergescha considerablmain da la valur da locaziun dal martgà.

En quest connex sto il plan directiv regional "construcziun d'abitaziuns secundaras" en il circol d'Engiadin'ota – che vegn ad ir en vigur – anc vegnir sclerì. Quest plan directiv vegn numnadamain a differenziar en l'avegnir tranter abitaziuns principalas, abitaziuns secundaras ed uschenumnadas abitaziuns dal dretg vegl. Tenor l'art. 2 al. 2 dal plan directiv regional "construcziun d'abitaziuns secundaras" valan en quest connex tut las surfatschas d'abitar ch'èn vegnidas permessas avant il relasch da las mesiras communalas per promover la construcziun d'abitaziuns principalas e per restrenscher la construcziun d'abitaziuns secundaras en la vischnanca respectiva sco abitaziuns dal dretg vegl. Sco las abitaziuns secundaras, na suttastattan questas abitaziuns dal dretg vegl a naginas restricziuns d'utilisaziun.

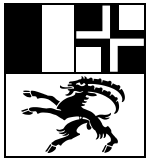
Il medem mument vegn – sin fundament da las regulaziuns da contingentaziun ch'existan ussa en la gronda part da las vischnancas da l'Engiadin'ota e ch'èn previsas per il circol – la purschida d'abitaziuns secundaras pli e pli stgarsa e l'augment massiv dals pretschs vegn a cuntinuar. Per consequenza na s'augmenta betg mo il squitsch da la retschertga, mabain spezialmain er il squitsch dals custs resp. da la taglia sin las uschenumnadas abitaziuns dal dretg vegl ed uschia sin las abitaziuns senza chargias. Sch'ins analysescha numnadamain la situaziun efectiva sin il martgà d'immobiglias da l'Engiadin'ota, pon ins constatar che tranter las abitaziuns secundaras dad ina vart e las abitaziuns principalas da l'autra vart exista ina differenza da pretsch da fin 50%. Quest svilup è fatal, perquai che las abitaziuns dal dretg vegl, ch'èn praticamain messas a pèr cun las abitaziuns secundaras, vegnan duvradas gia dapi decennis da la populaziun indigena u ch'ellas vegnan dadas a fit a persunas che stattan datiers. Quest squitsch dals custs resp. da la taglia che s'augmenta pli e pli en il segment dal martgà da las abitaziuns dal dretg vegl vegn en consequenza ad effectuar che las abitaziuns dal dretg vegl vegnan duvradas sfurzadamain adina pli savens sco abitaziuns secundaras. Il medem mument vegn la populaziun indigena a sa chasar pli e pli en zonas spezialas nua ch'i vegnan construidas unicamain abitaziuns per persunas indigenas u ch'ella sto perfin bandunar la regiun.

A quest svilup sto vegnir fatg frunt. Perquai supplitgain nus la regenza da responder las suandantas dumondas:

1. È la regenza er da l'avis che las uschenumnadas abitaziuns dal dretg vegl (abitaziuns senza chargias) stuessan vegnir resguardadas resp. valitadas areguard la taglia sco abitaziuns principalas, uschenavant ch'ellas vegnan duvradas da persunas indigenas, q.v.d. da persunas cun domicil da dretg civil en il senn da l'art. 23 CCS.
2. Vesa la regenza – eventualmain sco alternativa – ina pussaivladad da prevair per las abitaziuns dal dretg vegl ina reducziun da la valur da l'atgna locaziun en il senn da l'art. 22 al. 4 LT (regulaziun da cas da direzza)?
3. Cun tge ulteriuras pussaivladads dal sistem da taglia pudess il chantun avair tenor la regenza ina influenza sin il svilup skizzà qua survart?

Cuira, ils 21 d'avrigl 2008

Pfäffli, Bezzola (Samedan), Hartmann (Champfèr), Perl



Sesida dal

Communitgà ils

Protocol nr.

1. da fanadur 2008

2 da fanadur 2008

930

Dumonda Pfäffli

concernent l'imposiziun da taglia sin la valor da l'atgna locaziun en connex cun il plan directiv regiunal "construcziun d'abitaziuns secundaras" en il circul da l'Engiadina'ota

Resposta da la regenza

Il plan directiv vegn ad effectuar che ultra da l'augment dals pretschs da las abitaziuns secundaras vegnan a s'augmentar considerablamain er ils pretschs dal martgà da las abitaziuns principalas. En quest connex ston ins menziunar che pervia da la stgarsadad d'abitaziuns secundaras s'augmenta er il squitsch sin l'uschenumnà spazi d'abitar senza chargias che vegn utilisà per gronda part da la populaziun residenta. In'otra situaziun chattain nus tar ils tschains da locaziun da las abitaziuns. Quels suttastattan al dretg da locaziun e na pon betg vegnir augmentads senz'auter tenor ils pretschs da vendita. Las retschertgas ch'ils organs da stimaziun fan permanentamain davart las abitaziuns che vegnan dadas a fit mussan er en la regiun da l'Engiadina'ota cleramain che l'augment dals pretschs en quest sector correspunda al svilup normal dal tschains da locaziun. Areguard la concepziun dals pretschs per la valor commerciala e per il tschains da locaziun/la valor da l'atgna locaziun pon ins discurrer da dus differents martgads che funcziunan tenor agens mecanissem. Il svilup da las valurs da facultad na chaschuna pia da princip betg in augment correspondent direct da las valurs da l'atgna locaziun.

Dumonda 1

Las valurs da stimaziun ston s'orientar al martgà (art. 7 al. 1 da la lescha davart las stimaziuns publicas). Perquai vegnan er las valurs da l'atgna locaziun da las abitaziuns principalas stimadas sin basa da las datas d'abitaziuns cumparegliablas che vegnan dadas a en locaziun permanentamain. Questas valurs da cumparegliaziun suttastattan a las restricziuns dal dretg da locaziun e na pon betg vegnir

auzadas sco ch'i para e plascha. Sin fundament da questa lescha ston tut las abitaziuns vegnir validadas e stimadas tenor ils medems princips e tenor ils medems criteris. La dumonda po vegnir affirmada en quest senn.

Dumonda 2

L'art. 22 al. 4 da la lescha da taglia per il chantun Grischun è vegnì integrà a chaschun da l'ultima revisiun parziala en la lescha da taglia. El serva a reducir la valur da l'atgna locaziun suttamessa a la taglia, sche l'import da quella è fitg grond en relaziun cun las entradas en daner blut e po chaschunar problems da liquiditad. Il legislatur aveva en quest connex en mira persunas pensiunadas che disponan d'ina auta valur da l'atgna locaziun e che han relativamain paucas entradas en daner blut (cf. carnet da missivas nr. 10/2006-2007, p. 1188). Questa regulaziun na po ussa betg vegnir duvrada per curreger las valurs da l'atgna locaziun che correspundan als pretschs dal martgà en las singulas regiuns. Ultra da quai prescriba la lescha federala davart l'armonisaziun da la taglia directa dals chantuns e da las vischnancas ina imposiziun d'almain 60% dal pretsch da locaziun sin il martgà. Uschia vegn il spazi d'agir dal legislatur chantunal restrenschi. La regenza na vesa perquai nagina alternativa per crear in'ulteriura pussaivladad da reducir la valur da l'atgna locaziun per abitaziuns dal dretg vegl.

Dumonda 3

Sa basond sin la restricziun menziunada da la lescha d'armonisaziun da taglia na vesa la regenza en general nagina pussaivladad da schliar quest problem en il dretg fiscal. Ultra da quai na pudess ina tala differenziaziun strusch vegnir realisada en la pratica, sche regulaziuns sumegliantas vegnissan introducidas en differentas regiuns u en differentas vischnancas. Quest pensar cuntradi er a la pretensiun da simplifitgar il dretg fiscal, e quai è gia motiv avunda per al refusar. E la finala mussa la resposta a la dumonda 1 ch'i mancass ina motivaziun objectiva per ina mesira correspundenta.



En num da la regenza

Il president:

Stefan Engler

Il chancelier:

dr. C. Riesen

I N T E R P E L L A N Z A**concernente l'imposizione del valore locativo proprio in relazione al Piano direttore regionale costruzione di abitazioni secondarie nel Circolo dell'Engadina Alta**

L'art. 22 cpv. 2 della legge sulle imposte stabilisce per il Cantone dei Grigioni il principio secondo cui il valore locativo proprio deve essere calcolato con il valore di mercato. L'art. 22 cpv. 5 LIG stabilisce inoltre che il valore locativo è imponibile anche quando il fondo è dato in locazione o affittato a una persona, con la quale s'intrattengono stretti rapporti, a una pigione considerevolmente divergente dal valore locativo di mercato.

In questo contesto, il Piano direttore regionale costruzione di abitazioni secondarie, che con ogni probabilità entrerà in vigore nel Circolo dell'Engadina Alta, ha un potenziale di chiarimento. In futuro questo Piano direttore distinguerà infatti tra residenze primarie, risp. abitazioni principali, abitazioni secondarie e cosiddette abitazioni di vecchio diritto. Conformemente all'art. 2 cpv. 2 del Piano direttore regionale costruzione di abitazioni secondarie, con abitazioni di vecchio diritto si intendono tutte le superfici abitative autorizzate prima dell'emanazione di misure comunali volte alla promozione della costruzione di abitazioni principali e alla limitazione della costruzione di abitazioni secondarie nel comune interessato. Così come le abitazioni secondarie, anche queste abitazioni di vecchio diritto non sottostanno ad alcuna restrizione di utilizzazione.

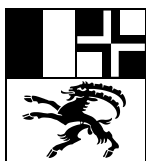
Al contempo, a causa delle regolamentazioni di contingentamento ormai presenti nella maggior parte dei comuni dell'Engadina Alta e previsti per il Circolo, l'offerta di abitazioni secondarie viene ridotta e l'ingente aumento dei prezzi si protrarrà. In questo modo non aumenta tuttavia solo la pressione della domanda, bensì in modo particolare anche la pressione dei costi, risp. l'onere fiscale sul cosiddetto spazio abitativo di vecchio diritto e dunque non gravato. Se si osserva infatti la situazione effettiva sul mercato immobiliare dell'Engadina Alta, si può constatare che tra le abitazioni secondarie da un lato e le abitazioni principali, risp. residenze primarie dall'altro, il divario dei prezzi raggiunge il 50%. Questo sviluppo è fatale, poiché lo spazio abitativo di vecchio diritto, praticamente equiparato alle residenze secondarie, nella maggior parte dei casi già da decenni è utilizzato dalla popolazione locale o affittato a persone prossime. Questa forte pressione dei costi, risp. il forte onere fiscale nel comparto delle abitazioni di vecchio diritto farà inevitabilmente sì che questo spazio abitativo venga vieppiù attribuito all'utilizzazione quale zona per abitazioni secondarie. Al contempo la popolazione locale si trasferirà sempre più in zone speciali con costruzione di abitazioni esclusivamente destinate agli autoctoni, o addirittura abbandonerà la regione.

Bisogna opporsi a una tale evoluzione. Chiediamo pertanto al Governo di rispondere alle seguenti domande:

1. Il Governo condivide l'opinione secondo cui le cosiddette abitazioni di vecchio diritto (non gravate), se abitate da persone del luogo, ovvero da persone con un relativo domicilio di diritto civile ai sensi dell'art. 23 CC, dal punto di vista fiscale debbano essere considerate, risp. valutate come residenze primarie, risp. abitazioni principali?
2. Quale alternativa, il Governo prevede eventualmente una possibilità per ridurre il valore locativo proprio per abitazioni di vecchio diritto ai sensi dell'art. 22 cpv. 4 LIG (regolamentazione dei casi di rigore)?
3. Secondo il Governo, con quali altre possibilità del sistema fiscale il Cantone potrebbe influire sullo sviluppo descritto in precedenza?

Coira, 21 aprile 2008

Pfäffli, Bezzola (Samedan), Hartmann (Champfèr), Perl



Seduta del
1° luglio 2008

Comunicata il
2 luglio 2008

Protocollo n.
930

Interpellanza Pfäffli

concernente l'imposizione del valore locativo proprio in relazione al Piano direttore regionale costruzione di abitazioni secondarie nel Circolo dell'Engadina Alta

Risposta del Governo

Oltre al rincaro delle abitazioni secondarie, il Piano direttore, provocherà anche incrementi notevoli del prezzo di mercato delle residenze primarie, risp. delle abitazioni principali. Va ricordato che con la carenza di abitazioni secondarie aumenta la pressione sul cosiddetto spazio abitativo non gravato, che viene spesso utilizzato dalla popolazione locale. Situazione diversa per quanto riguarda le pigioni delle abitazioni. Esse sottostanno al diritto di locazione e non possono essere liberamente aumentate in seguito a prezzi di vendita elevati. I rilevamenti correnti effettuati dagli organi di stima sulle abitazioni affittate mostrano chiaramente anche nella Regione Engadina Alta che l'aumento dei prezzi in questo ambito corrisponde alla normale evoluzione delle pigioni. Per quanto riguarda la formazione dei prezzi per il valore commerciale e la pigione/il valore locativo proprio, si può parlare di due mercati diversi che funzionano secondo meccanismi propri. L'evoluzione del valore nei beni patrimoniali non porta in linea di principio a un relativo incremento immediato dei valori locativi propri.

Domanda 1

I valori di stima devono orientarsi al mercato (art. 7 cpv. 1 della legge sulle stime ufficiali). Per questa ragione il valore locativo proprio delle residenze primarie viene stimato sulla base dei dati di abitazioni paragonabili in affitto permanente. Questi valori di confronto sottostanno alle limitazioni del diritto di locazione e non possono essere aumentati a piacimento. Conformemente alla legge, tutte le abitazioni devono essere

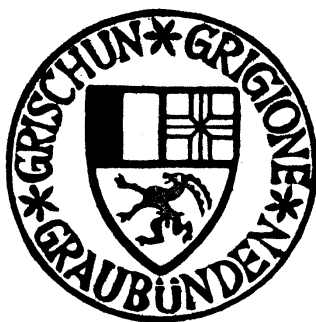
valutate e stimate secondo gli stessi principi e criteri. A questa domanda si può dunque rispondere affermativamente.

Domanda 2

L'art. 22 cpv. 4 della legge sulle imposte è stato inserito nel corso dell'ultima revisione parziale. Esso serve a ridurre il valore locativo proprio se, in rapporto alle entrate contanti, esso è molto importante e può portare a problemi di liquidità. Il legislatore ha pensato soprattutto ai pensionati con un elevato valore locativo proprio ed entrate contanti relativamente basse (cfr. messaggio quaderno n. 10/2006-2007, pag. 1188). Questa norma non può essere utilizzata per correggere dei valori locativi propri corrispondenti ai prezzi di mercato nelle singole regioni. A ciò si aggiunge che la legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni prescrive un'imposizione di almeno il 60% delle pigioni libere, fatto che limita il margine di manovra del legislatore cantonale. Il Governo non vede dunque alternative per creare un'ulteriore possibilità di riduzione in riferimento al valore locativo proprio per abitazioni di vecchio diritto.

Domanda 3

Sulla base della limitazione menzionata della legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni, il Governo non vede in generale alcuna possibilità per risolvere il problema nel diritto fiscale. A ciò si aggiunge che in pratica una tale differenziazione sarebbe quasi improbabile da attuare, se regolamentazioni simili venissero introdotte in diverse regioni o comuni. Questa pretesa si contrappone anche alla richiesta di semplificazione del diritto fiscale e deve essere respinta già per questo motivo. Infine, la risposta alla domanda 1 mostra che mancherebbe una motivazione oggettiva per una relativa misura.



In nome del Governo

Il Presidente:

Stefan Engler

Il Cancelliere:

Dr. C. Riesen