Kanton Graubünden
Chantun Grischun
Cantone dei Grigioni

Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung – Regierung will eine besondere Liegenschaftssteuer auf Zweitliegenschaften einführen

27.08.2026

Die Regierung hat die Vernehmlassung zur Teilrevision des kantonalen Steuerrechts eröffnet. Mit der Vorlage wird die bundesrechtlich beschlossene Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung im kantonalen Recht umgesetzt. Überdies soll eine besondere Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften eingeführt werden. Gleichzeitig schafft die Vorlage die Grundlagen, damit auch die Gemeinden und die Kirchen eine solche Steuer einführen können.

Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung führt im Kanton bei Zweitliegenschaften zu geschätzten Mindereinnahmen von jährlich 40,5 Millionen Franken. Als Kompensation soll eine besondere kantonale Liegenschaftssteuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften eingeführt werden. Die Steuer soll auf dem Vermögenssteuerwert der Liegenschaft erhoben werden. Für den Kanton wird ein Steuersatz von 1,5 Promille vorgeschlagen. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird in der Kantonsverfassung eine neue Bestimmung geschaffen. Diese erlaubt es, die besondere Liegenschaftssteuer nur auf Zweitliegenschaften zu erheben. Die neue Verfassungsbestimmung entspricht inhaltlich jener in der geänderten Bundesverfassung, die Volk und Kantone am 28. September 2025 mit deutlicher Mehrheit angenommen haben.

Gemeinden und Kirchen sollen autonom entscheiden

Den Gemeinden entgehen durch die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften jährlich schätzungsweise 32,5 Millionen Franken. Die Regierung will den Gemeinden ermöglichen, als Kompensation für die Aufhebung der Eigenmietwertbesteuerung eine besondere Liegenschaftssteuer zu erheben.

Um den Aufwand für die Gemeinden gering zu halten, sieht die Vernehmlassungsvorlage eine schlanke Regelung vor: Die Grundzüge der besonderen Liegenschaftssteuer werden auf kantonaler Ebene festgelegt. Die Gemeinden entscheiden autonom, ob sie eine solche Steuer einführen wollen. Im Falle einer Einführung müssen sie in ihrem Steuergesetz nur noch die Höhe der Steuer festlegen.

Schätzungsweise entgehen durch die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auf Zweitliegenschaften der evangelisch-reformierten Landeskirche 500 000 Franken, den evangelischen Kirchgemeinden 1,7 Millionen Franken und den katholischen Kirchgemeinden 1,8 Millionen Franken. Die Regierung will auch den Kirchen ermöglichen, eine besondere Liegenschaftssteuer einzuführen. Auch diese Regelung ist schlank, damit die Kirchen, die eine solche Steuer einführen wollen, nur noch die Höhe der Steuer festlegen müssen.

Abzug für Denkmalpflege bleibt bestehen

Der Bund überlässt es den Kantonen, ob Investitionen in Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen weiterhin vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können. Dasselbe gilt für den Abzug für Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau und den Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten. Die Regierung spricht sich grundsätzlich gegen steuerliche Lenkungsmassnahmen aus. Sie erachtet direkte Förderinstrumente als zielgerichteter und transparenter. Hinzu kommt, dass der Eigenmietwert künftig nicht mehr besteuert wird. Konsequenterweise sollen die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie für Rückbaukosten im Hinblick

auf einen Ersatzneubau aufgehoben werden. Der Abzug für denkmalpflegerische Arbeiten soll dagegen beibehalten werden, weil denkmalpflegerische Arbeiten in der Regel nicht freiwillig erfolgen. Diese Lösung entspricht jener bei der direkten Bundessteuer.

Wie weiter?
Nach Abschluss des Vernehmlassungsverfahrens wird die Regierung ihre Botschaft zuhanden des Grossen Rats verabschieden. Die Regierung strebt an, die kantonalen Gesetzesänderungen gleichzeitig mit den neuen bundesrechtlichen Bestimmungen auf den 1. Januar 2029 in Kraft zu setzen. Die Änderung der Kantonsverfassung untersteht dem obligatorischen Referendum.

Die Regierung ist bestrebt, dass die Gemeinden und Kirchen rechtzeitig ihre Steuergesetze anpassen können.

Vernehmlassungsunterlagen jetzt abrufbar
Die Vernehmlassung dauert vom 27. August 2026 bis 27. November 2026. Die Unterlagen dazu sind auf der Webseite des Kantons Graubünden abrufbar.

Auskunftspersonen:

- Regierungspräsident Martin Bühler, Vorsteher Departement für Finanzen und Gemeinden, Tel. +41 81 257 32 05, E-Mail Martin.Buehler@dfg.gr.ch
- Toni Hess, Leiter Rechtsdienst und stv. Leiter Steuerverwaltung, Tel. +41 81 257 33 26, E-Mail Toni.Hess@stv.gr.ch
- Estefania Monge, Leiterin Gesetzgebung und Konsulentin, Steuerverwaltung, Tel. +41 81 257 34 76, E-Mail Estefania.Monge@stv.gr.ch

zuständig: Regierung