



## Newsletter 14 / 09.06.2011

Dieser Newsletter von Derungs Immobilien will bestehende oder kommende Immobilieneigentümer des Val Lumnezia mit den aktuellen News im Bereich Immobilien und allem, was die Immobilienpreise im Tal beeinflussen könnte, versorgen.

### Die neue Tourismusfinanzierung wird im Grossen Rat behandelt

Im Kanton Graubünden gibt es in den vielen Gemeinden viele verschiedene Gesetze zur Tourismusförderung. Bis jetzt hat das jede Gemeinde oder jede Destination selber geregelt und die Taxen festgelegt.

Am 08.06.2011 hat die Regierung des Kantons Graubünden die Botschaft über das neue „Gesetz über Tourismusabgaben“ veröffentlicht. Dazu zitiere ich aus der „Botschaft der Regierung an den Grossen Rat“:

„Im Rahmen des Reformprojektes «Wettbewerbsfähige Strukturen und Aufgabenteilung im Bündner Tourismus» ist auch eine Neukonzeption der Tourismusfinanzierung vorgesehen. Zur Finanzierung der Tourismusentwicklung und des betriebsübergreifenden Tourismusmarketing soll ein kantonales, flächendeckendes Finanzierungssystem eingeführt werden. Weil der Nutzen des Tourismusmarketing nicht bei den Tourismusorganisationen anfällt, sollen alle Nutzniessenden der touristischen Wertschöpfung in die Tourismusfinanzierung eingebunden werden. Die bisherigen kommunalen Gesetze für die Erhebung von Kurtaxen und Tourismusförderungsabgaben sollen durch ein neues

Tourismusabgabengesetz abgelöst werden. Die Neugestaltung der Finanzierung gilt als zentrale Massnahme für die erfolgreiche Umsetzung der Tourismusreform, welche gesamte Tourismusregionen und nicht nur einzelne Gemeinden stärken will. Dazu wird mit dem Gesetz über Tourismusabgaben (TAG) die Einführung einer kantonal flächendeckenden Tourismusabgabe vorgeschlagen. Die über 100 verschiedenen Gemeindegesetze (Kurtaxen und Tourismusförderungsabgaben) werden durch ein kantonales Gesetz abgelöst.“

Für den Feriengast stellt sich die Frage, was sich jetzt für ihn faktisch ändern wird. Natürlich immer vorausgesetzt, das Gesetz tritt wie in der Botschaft vorgeschlagen in Kraft. Bis jetzt war es so, dass ein Eigentümer einer Zweitwohnung im Val Lumnezia die Logiernächte der Familie entweder effektiv nach Logiernächten oder durch eine Pauschale abrechnen konnte. Im Lugnez gelten nach wie vor folgende Familienjahrespauschalen:

- 1 bis 1 1/2 Zimmer Wohnung: 220 CHF
- 2 bis 2 1/2 Zimmer Wohnung: 300 CHF
- 3 bis 3 1/2 Zimmer Wohnung: 360 CHF
- 4 bis 4 1/2 Zimmer Wohnung: 420 CHF
- 5 und mehr Zimmer Wohnung: 480 CHF
- Maiensässe / Hütten: 100 CHF

Hat man nun die Ferienwohnung oder das Ferienhaus Freunden zur Verfügung gestellt, so mussten diese zusätzlich Kurtaxe für jede Logiernacht zahlen:

- Kinder bis 7 Jahre: kostenlos
- Kinder von 7 - 16 Jahre: 1.20 CHF / Nacht
- Personen über 16 Jahre: 2.40 CHF / Nacht

Entschied sich nun ein Eigentümer sein Ferienobjekt zu vermieten (bspw. über [www.warmesbett.ch](http://www.warmesbett.ch)), so wurde er direkt an die Kasse gebeten. Pro Bett musste er, zusätzlich zu all anderen Abgaben, jährlich 30 CHF zahlen. Dazu zahlten die Mieter nochmals Kurtaxe für jede Logiernacht.

Ein vermietetes Ferienhaus, mit 5 Zimmern und 10 Betten, kam somit auf jährliche Abgaben von 780 CHF (exkl. Kurtaxen der Mieter). Eine 3.5 Zimmerwohnung mit 4 Betten, auf 420 CHF.

Es ist in meinen Augen unverständlich, wieso vermietete Ferienobjekte mehr zahlen müssen als nicht vermietete. Überall liest man, kalte Betten müssten bekämpft werden, die höhere Auslastung der Betriebe vor Ort müsse das Ziel sein. Und dann werden genau die Eigentümer bestraft, welche ihre Wohnung vermieten. Das sind finanziell genau die falschen Anreize. Mir ist das nach wie vor schleierhaft, denn eigentlich müssten genau die nicht vermieteten Wohnungen höher belastet werden. Dann hätten die wenigstens einen finanziellen Anreiz die Wohnung zu vermieten.

In Zukunft soll das System für den Feriengast massiv vereinfacht werden. So muss der Eigentümer in Zukunft, unabhängig ob er das Ferienobjekt vermietet oder nicht, eine Grundpauschale in Höhe von 150 CHF und eine Abgabe pro m<sup>2</sup> Nettowohnfläche der Wohnung zahlen. Keine Kurtaxenabrechnungen mehr, keine Abgaben pro vermietetes Bett. Im Lugnez ist der Satz auf 8.20 CHF pro m<sup>2</sup> Nettowohnfläche angelegt. Dieser Satz kann jedoch mit Zu- oder Abschlägen von den Gemeinden angepasst werden. Daher ist es noch unklar, wie sich dieser Satz für die Eigentümer im Lugnez zusammensetzen wird. Auf jeden Fall werden in Zukunft, gemäss diesem System, vermietete und nicht vermietete Zweitwohnungen abgabetechnisch

gleichmässig belastet. Dies ist wenigstens schon ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Im Zusammenhang mit den Zweitwohnungen wird die Umsetzung der neuen Gesetze in der Raumplanung zu beobachten sein. Die „Zweitwohnungsproblematik“ ist dort ein heisses Thema. Der Kanton wird in den kommenden Monaten und Jahren Antworten auf die dortigen Anforderungen bzgl. „Steuerung“ von Zweitwohnungen liefern. Auf dieses Kapitel darf man auch gespannt sein.

Unter [www.tourismusabgabe.ch](http://www.tourismusabgabe.ch) finden sich alle zusätzlichen Informationen zur Tourismusreform. Dort kann man übrigens auch die provisorischen Abgaben individuell errechnen lassen (ohne Zu- und Abschläge).

Sonnige Grüsse, Gian Derungs

---

#### Impressum

---

Derungs Immobilien AG  
Piogn 124 A  
7148 Lumbrein

[www.derungs-immobilias.ch](http://www.derungs-immobilias.ch)  
[www.warmesbett.ch](http://www.warmesbett.ch)  
[gian.derungs@derungs-gu.ch](mailto:gian.derungs@derungs-gu.ch)

---