



# Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik

Der Bericht in Kürze

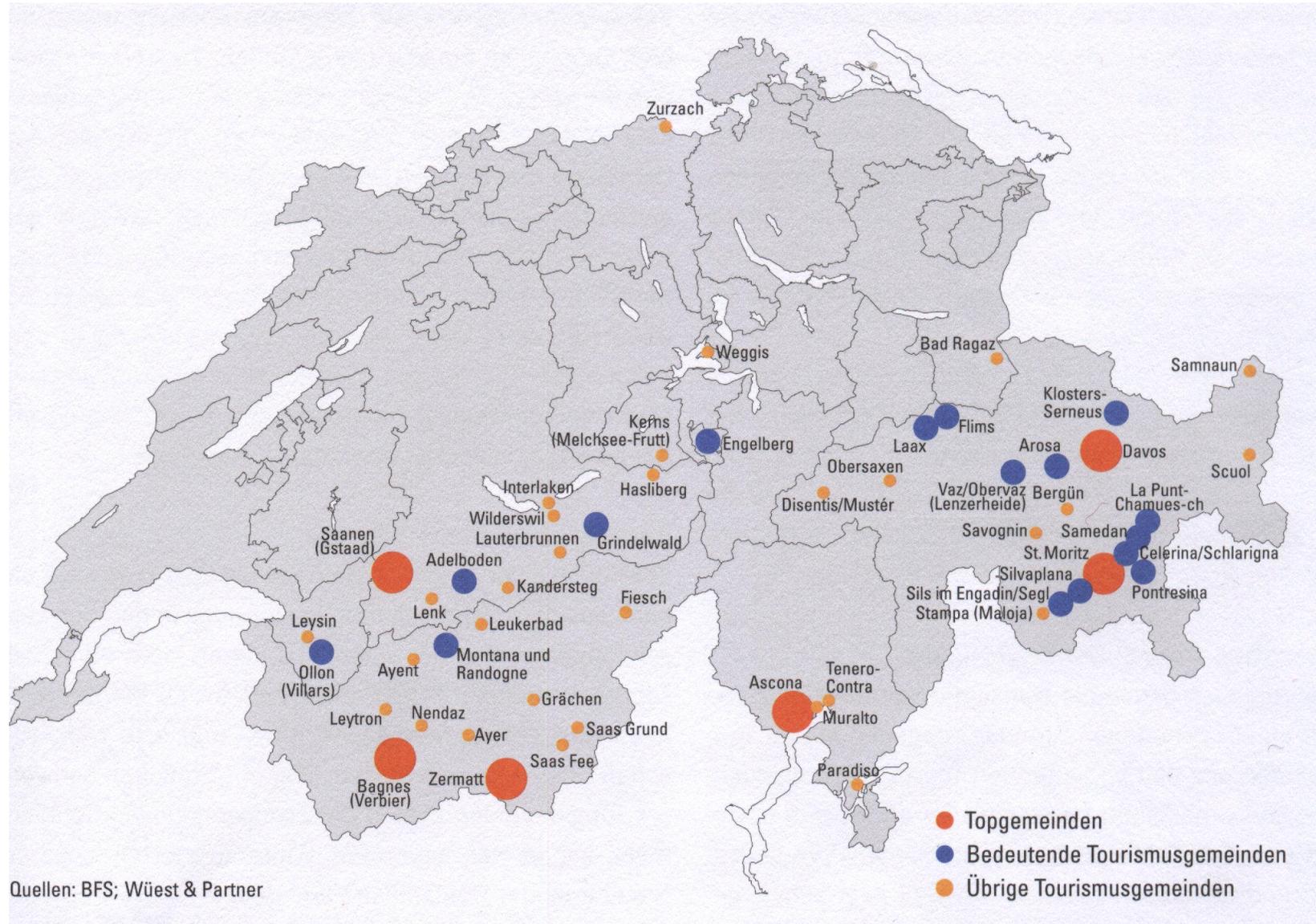
Peder Plaz, Geschäftsführer Wirtschaftsforum Graubünden

Chur, 12. September 2006

- 1 Problemaufriss
- 2 Mögliche Stossrichtungen für die Zweitwohnungspolitik
- 3 Überlegungen zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus
- 4 Ansiedlung, Masterplanung und Lenkungsabgaben
- 5 Prüfwerte Massnahmen

# 1 Problemaufriss

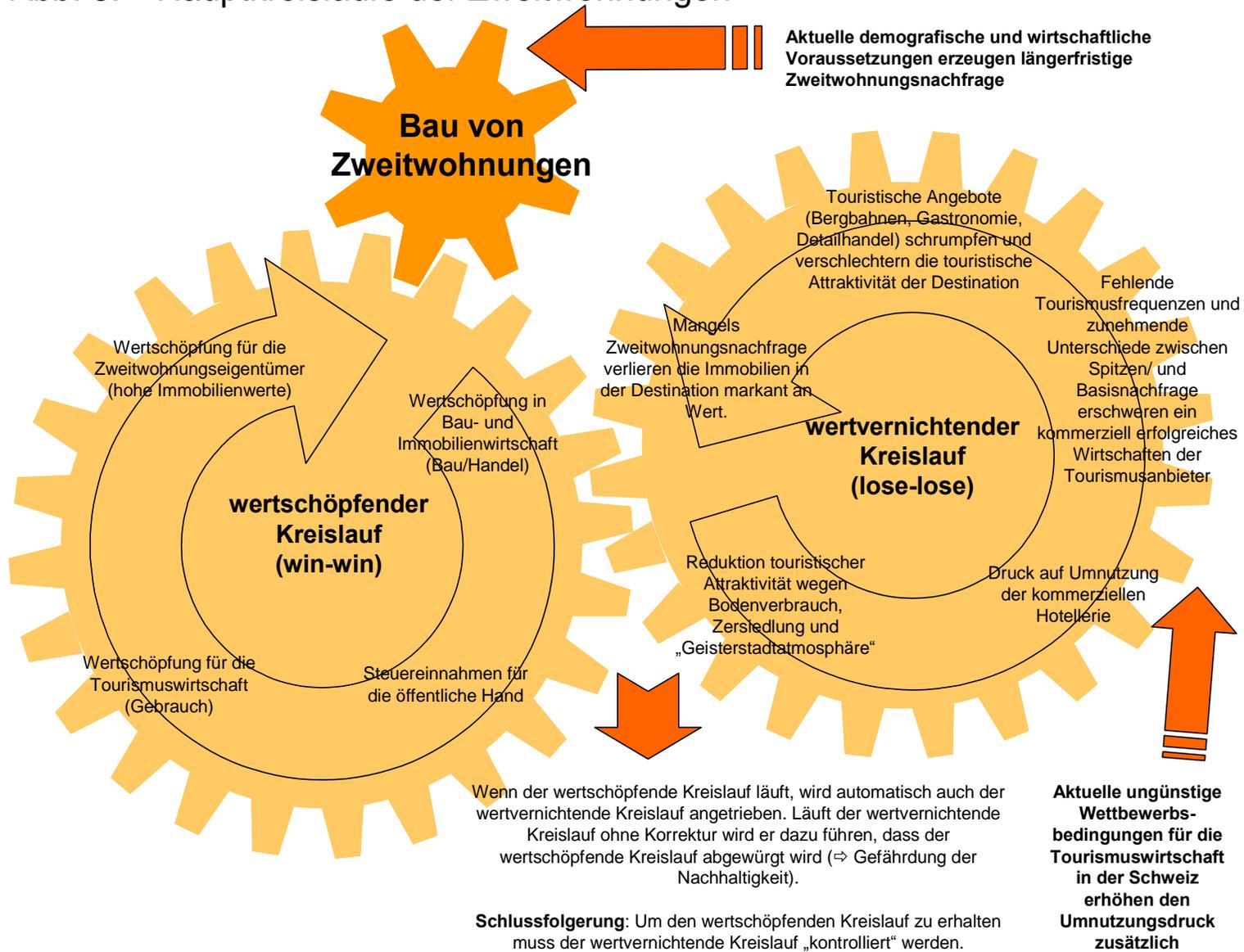
Abb. 1: Tourismusortschaften mit ausgeprägtem Zweitwohnungsmarkt in der Schweiz





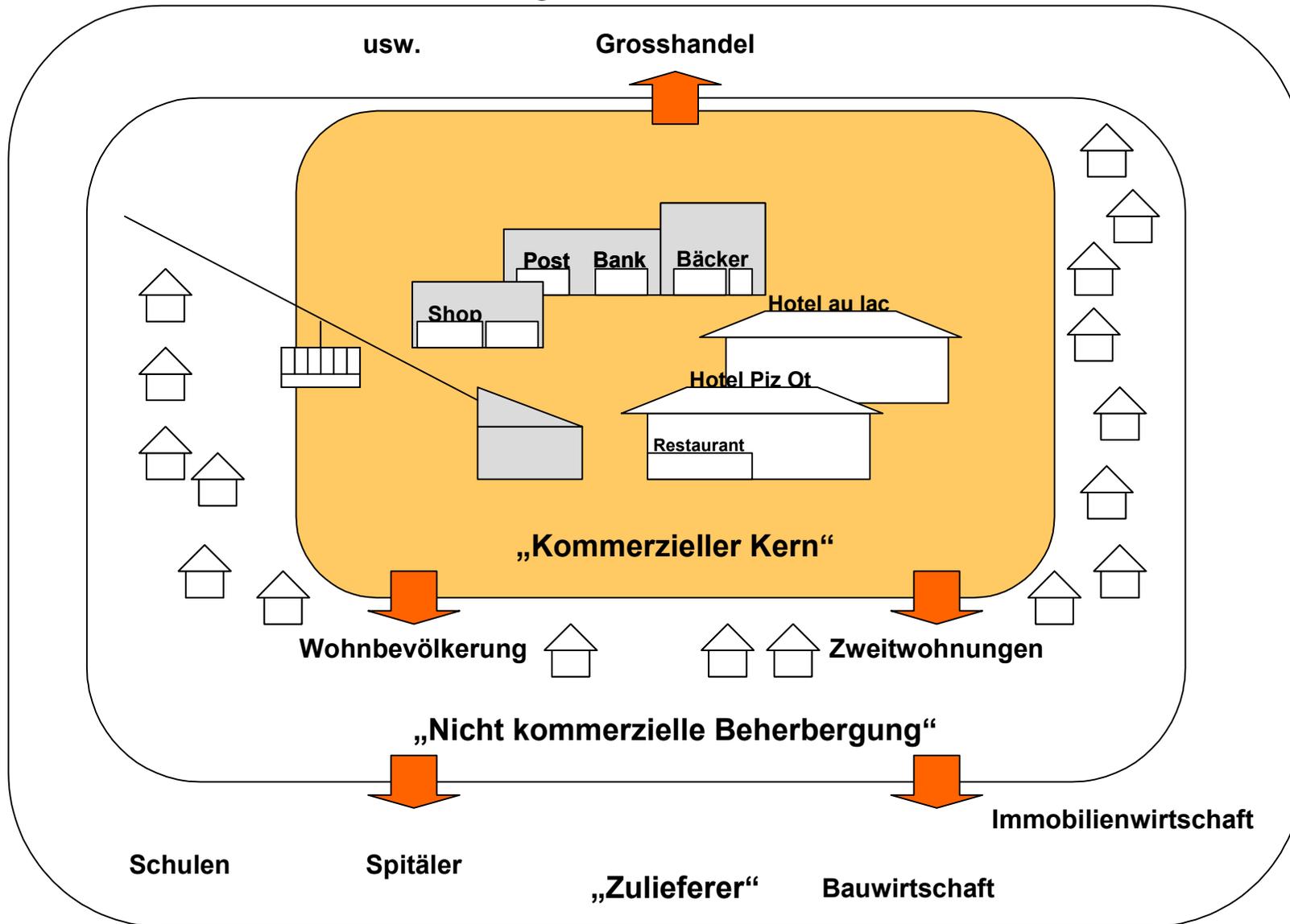
# 1 Problemaufriss

Abb. 3: Hauptkreisläufe der Zweitwohnungen



# 1 Problemaufriss

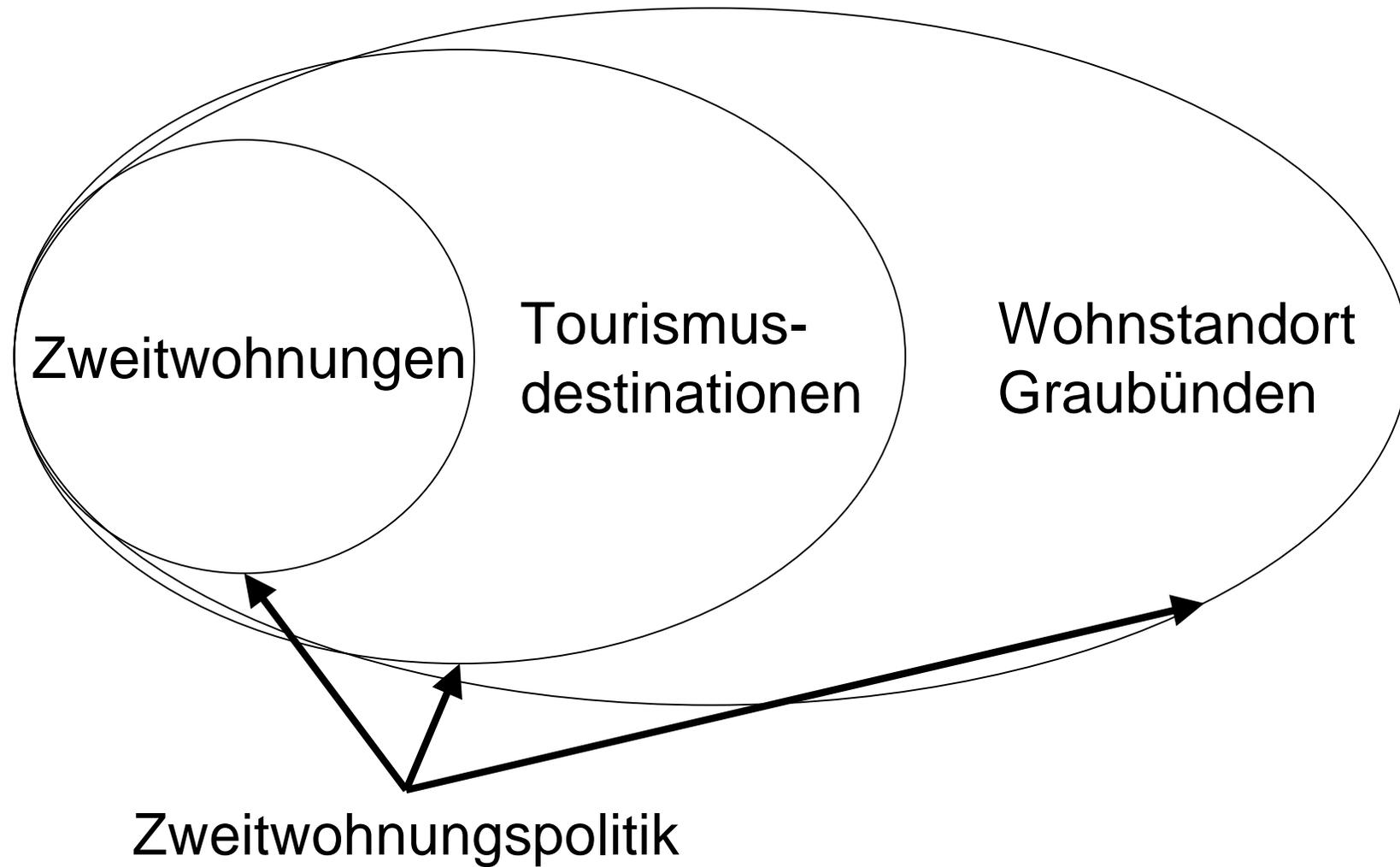
Abb. 4: Schematische Darstellung einer Tourismusdestination



## 2 Stossrichtungen

---

Abb. 5: Verschiedene Ebenen der Zweitwohnungspolitik



## 2 Stossrichtungen

Abb. 6: Übersicht über die strategischen Stossrichtungen



## 2 Stossrichtungen

	Bisherige Politik	Vorschlag Wirtschaftsforum Graubünden
Zielrichtung	<b>Schadensbegrenzung</b> durch Beschränkung des Zweitwohnungsmarktes	<b>Chancen</b> aus der Zweitwohnungsnachfrage <b>nutzen</b>
Ebene	Gemeinde	Gemeinde / Destination
Typische Instrumente	<p><b>Kontingentierung</b> der jährlich gebauten Zweitwohnungsfläche</p> <p><b>Quotenregelungen</b> für Eigentum durch ausländische und schweizerische Staatsangehörige</p> <p><b>Quotenregelungen</b> für den Bau von Erst- und Zweitwohnungen</p>	<p><b>Proaktive Ansiedlung</b> von kommerziellen Tourismusanbietern (z.B. Hotels, Feriendörfer, Freizeiteinrichtungen)</p> <p><b>Finanzielle Lenkungsmaßnahmen</b> zur Steuerung des Zweitwohnungsbaus</p> <p><b>Masterplanung</b> für die langfristige Siedlungsentwicklung</p>

### 3 Überlegungen zur Beschränkung

---

- Viele kreative Ansätze denkbar – aber schwierig umsetzbar
- Wichtigster Aspekt: Keine Trennung der Immobilienmärkte

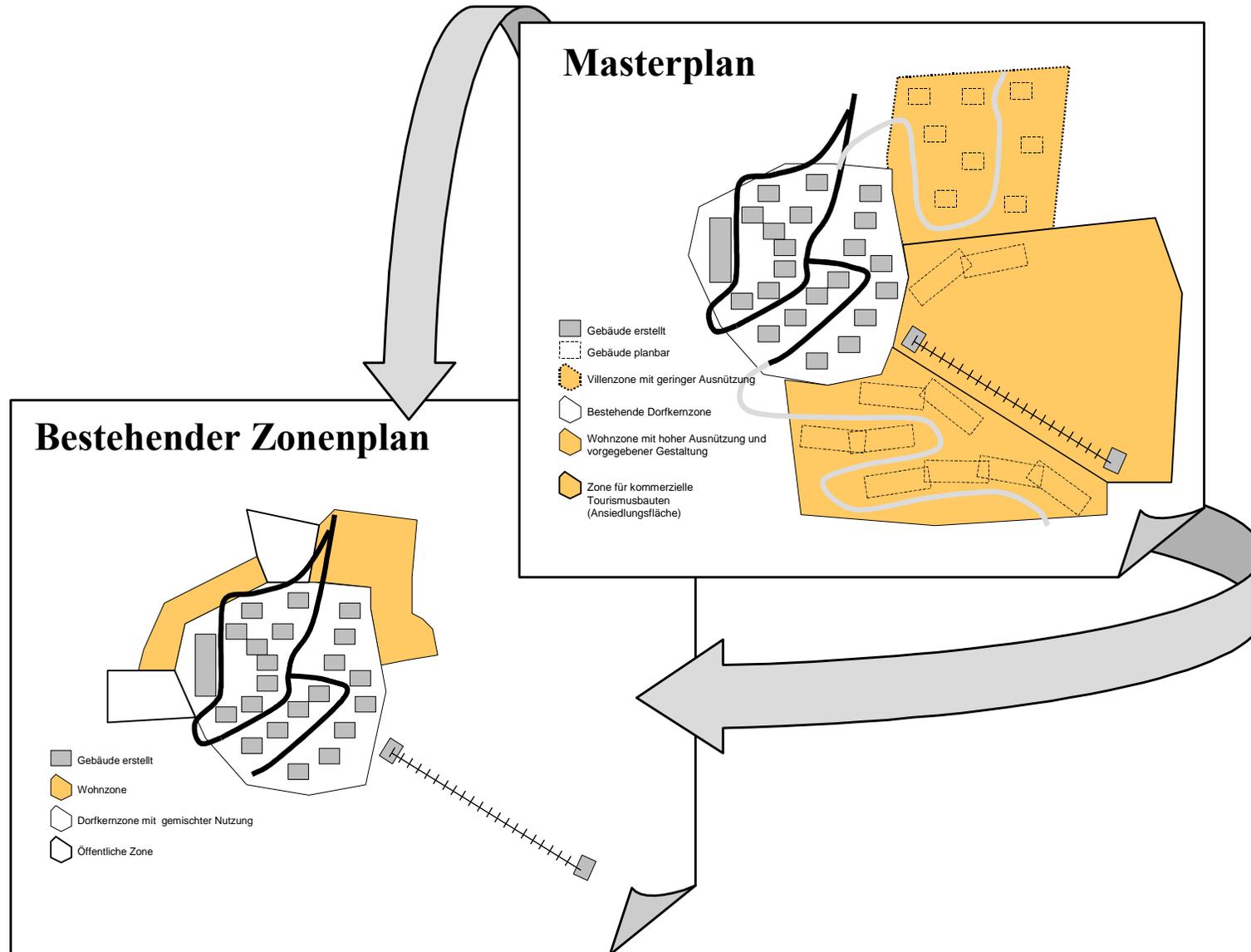
#### Rechnungsbeispiel Arosa:

Annahmen: Konsequenter Zweitwohnungsstopp (kein Bau, keine weiteren Umnutzungen)

	Annahme Wert	Hochrechnung für Gemeinde Arosa
<b>Wirkung auf Erstwohnungen</b>	- 2'000 / m <sup>2</sup> BGF	- CHF 213 Mio.
<b>Wirkung auf Zweitwohnungen</b>	+ 3'000 / m <sup>2</sup> BGF	+ CHF 600 Mio.
<b>Wirkung auf Baulandpreis</b>	... sinkt auf CHF 300 / m <sup>2</sup> Bauland	günstigere Voraussetzung für die Ansiedlung

## 4 Stossrichtung: Ansiedlung & Masterplanung

Abb. 7: Schematischer Abgleich von Master- und Zonenplan



## 4 Stossrichtung: Ansiedlung & Masterplanung

Abb. 8: Beispiel Savognin



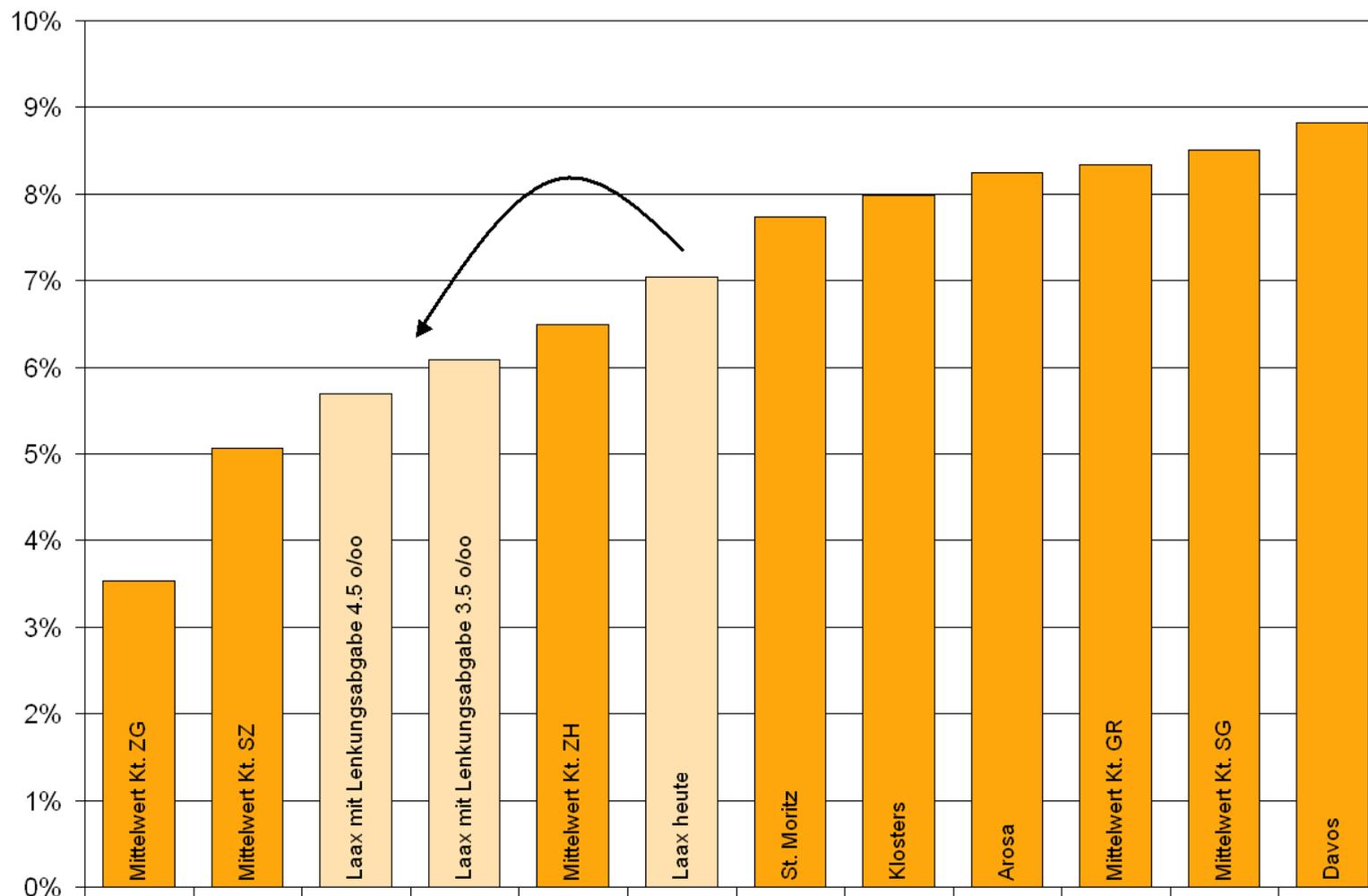
## 4 Stossrichtung: Lenkungsabgaben

Abb. 9: Einnahmeerwartungen bei Einführung einer Lenkungsabgabe von 3.5 o/oo auf Basis der Liegenschaftssteuer für Zweitwohnungen (=Wohnungen von beschränkt steuerpflichtigen Personen)

	<b>Arosa</b>	<b>Laax</b>	<b>Davos</b>	<b>Klosters</b>	<b>St. Moritz</b>
	<b>in Mio. CHF</b>				
<b>Potenzielle Erträge aus einer Lenkungsabgabe</b>					
Steuerwert Zweitwohnungen	505.2	451.6	1081.3	609.1	962.1
Aktueller Liegenschaftssteuersatz	0.05%	0.10%	0.00%	0.05%	0.05%
Neuer Liegenschaftssteuersatz für Zweitwohnungen (Lenkungsabgabe)	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%
Zusätzliche Erträge aus einer Lenkungsabgabe auf Zweitwohnungen	1.52	1.13	3.78	1.83	2.89
<b>Verwendung der Mittel aus der Lenkungsabgabe</b>	<b>in Mio. CHF</b>				
Aktuelle Einnahmen aus der Einkommens- und Vermögenssteuer	7.69	3.18	35.33	11.19	25.61
Aktueller Steuersatz Vermögens- und Einkommenssteuer natürliche Personen	90.0%	71.3%	103.0%	90.2%	80.0%
Potenzieller Steuersatz Vermögens- und Einkommenssteuer bei vollständiger Umverteilung der Lenkungseinnahmen	72.3%	46.0%	92.0%	75.5%	71.0%

## 4 Stossrichtung: Lenkungsabgaben

Abb. 10: Belastung durch Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuern in Prozenten des Bruttoeinkommens (Beispiel: Verheirateter Alleinverdiener mit 2 Kindern, Bruttoarbeitseinkommen = CHF 100'000)



## 4 Stossrichtung: Lenkungsabgaben

Abb. 11: Vergleich der Belastung von beschränkt steuerpflichtigen Personen nach heutigem und neuem Modell (Fallbeispiel basiert auf Mittelwerte der beschränkt steuerpflichtigen Personen in der Gemeinde Laax)

	Bestehendes System	Tarife	Modell mit Lenkungsabgabe 3.5 Promille	Tarife	Modell mit Lenkungsabgabe 4.5 Promille	Tarife
<b>Kanton</b>						
Einkommenssteuer	471	105%	471	105%	471	105%
Vermögenssteuer	327	105%	327	105%	327	105%
Sonderabgabe auf Vermögen	14		14		14	
<b>Gemeinde Flims</b>						
Einkommenssteuer	320	71%	206	46%	161	36%
Vermögenssteuer	222	71%	143	46%	112	36%
Liegenschaftssteuer	230	0.10%	805	0.35%	1035	0.45%
Kurtaxenpauschale	510	3.5-Zimmer	510	3.5-Zimmer	510	3.5-Zimmer
<b>Bund</b>						
Einkommenssteuer	556		556		556	
<b>Total Belastung</b>	<b>2'650</b>		<b>3'033</b>		<b>3'186</b>	
<b>Veränderung Belastung mit Einkommens-, Vermögens-, Liegenschaftssteuer und Kurtaxen (Bund, Kanton und Gemeinde)</b>	-		383		536	
	-		<b>+14%</b>		<b>+20%</b>	

## 5 Prüfwerte Massnahmen (I)

---

Nr.	Politikebene	Massnahme
1	Gemeinde	Wertschöpfungsorientierte <b>Zweitwohnungsstrategie</b> formulieren
2	Gemeinde	„ <b>Tourismusbetterment</b> “ mittels Masterplan durchführen
3	Gemeinde	Aktivitäten zur <b>Ansiedlung</b> touristischer Unternehmungen verstärken
4	Gemeinde	Wertvernichtende Effekte der Zweitwohnungen durch eine finanzielle <b>Lenkungsabgabe</b> ausgleichen
5	Gemeinde	Kommunale <b>Erbschafts- und Schenkungssteuern</b> aufheben

## 5 Prüfwerte Massnahmen (II)

---

Nr.	Politikebene	Massnahme
6	Kanton	<b>Primat der lokalen und regionalen Politik</b>
7	Kanton	Absehbare Aufhebung der <b>Lex Koller</b> flankieren
8	Kanton	Rahmenbedingungen für <b>Tourismusansiedlungen</b> optimieren
9	Kanton	Gesetzliche Grundlage für die finanzielle <b>Lenkungsabgabe</b> der Gemeinden schaffen
10	Kanton	Kantonale und kommunale <b>Erbschaftssteuern</b> für nahe Verwandte aufheben
11	Bund	<b>Aufhebung Lex Koller</b>

---

**Besten Dank für Ihr Interesse.**

Dieses Referat und weitere Informationen und Referate zur Bündner Wirtschaft finden Sie unter:

[www.wirtschaftsforum-gr.ch](http://www.wirtschaftsforum-gr.ch)