



Blick auf Grindelwald:
Nur wenige Schweizer
Ferienorte sind beliebter.

STEUERN

Big Business für den Fiskus

ROMAN SEILER

Budgetiert waren 4 Millionen Franken. Das war sehr konservativ. Denn in St. Moritz dürften die bei Liegenschaftsverkäufen anfallenden Handänderungssteuern 2021 etwa 15 Millionen erreichen, wie der Leiter des Steueramts, Hannisepp Kalberer, sagt. Zum Vergleich: Zwischen 2013 und 2020 nahm die Gemeinde im Schnitt jährlich 5,5 Millionen Franken ein. Die Grundstückgewinnsteuern dürften 15 Millionen Franken übersteigen. Diese Gesamtsumme von rund 30 Millionen entspricht etwa der Hälfte der gesamten Steuereinnahmen der Gemeinde.

Die Handänderungssteuern betragen im Kanton Graubünden 2 Prozent des Verkaufserlöses einer Liegenschaft. In St. Moritz werden in diesem Jahr also Immobilien oder Grundstücke für über 700 Millionen Franken verkauft. Der Löwenanteil betrifft Ferienwohnungen und -häuser. Befeuert haben die Steuererträge mehrere Handwechsel für je Dutzende von Millionen am Suvretta-Hang.

Nun ist St. Moritz laut einer Studie der UBS seit längerem der Ort mit den teuersten Ferienwohnungen. Daher profitiert die Engadiner Gemeinde überproportional vom heissgelaufenen Markt. Doch auch in vielen anderen der 125 touristischen Ortschaften dürften die Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern Höchststände erzielen. Dies zeigt eine Umfrage unter vier Hotspots in Graubünden

Welche Zweitwohnungsinitiative?

Denn die Pandemie liess den Markt für Ferienresidenzen regelrecht explodieren – nachdem er nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative lange gelahmt hatte. Im Kanton Graubünden verringerte sich das Angebot an Zweitwohnungen seit Ende März 2020 bis Ende September 2021 um rund die Hälfte auf 866, wie eine Auswertung von Inseraten durch das Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner belegt.

So erhöhte sich die Kaufsumme der Immobilien im vergangenen Jahr in Arosa um 25 Millionen auf 115 Millionen Franken, was deutlich über dem jährlichen Durchschnittswert von 2013 bis 2020 liegt. Diese Aufwärtstendenz werde sich vermutlich fortsetzen, ist im Jahresbericht 2020 des Grundbuchamts vermerkt: «Die Käuferinnen und Käufer suchen gezielt nach Immobilien an ruhigen und idyllischen Lagen, fernab der Zentren.» Zudem habe das Homeoffice für viele Arbeitstätige neue Perspektiven eröffnet.

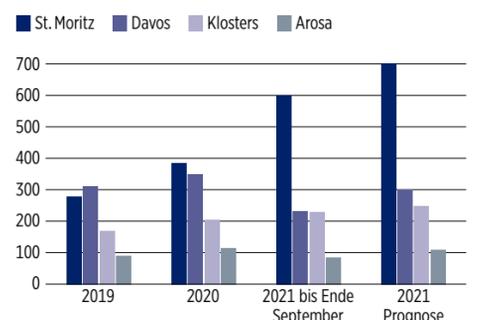
Das befeuert die Handänderungssteuern. Ende September lagen sie in Arosa mit 1,7 Millionen Franken leicht über dem Vorjahreswert. Bis Ende Jahr dürften erneut rund 2,2 Millionen eingehen.

In Klosters fallen wohl gar mehr als 5 Millionen an, nach 4,1 Millionen im vergangenen Jahr. Und in Davos haben sich diese Einnahmen seit 2018 ebenfalls deutlich erhöht. Dort schlugen 2019 und 2020 unter anderem die Verkäufe der beiden Luxushotels Seehof und Intercontinental zu Buche, die Handänderungssteuern von mehr als 1 Million Franken pro Jahr eingebracht haben dürften.

Zusätzlich angeheizt wurden diese Einnahmen durch den Anstieg der Preise für Zweitwohnungen, befeuert vom Nachfrageboom. Stark bemerkbar mache sich dies in Arosa, sagt der Grundbuchverwalter Hansandrea Däscher: «Der gehobene Mittelstand kann es sich kaum mehr leisten, eine Ferienresidenz zu kaufen.» Wer jetzt etwas erwerbe, mache dies, um so eine Kapitalanlage zu haben: «Diese sehr vermögenden Personen besuchen Arosa eher selten, denn sie verfügen über Immobilien an mehreren Feriendestinationen.»

St. Moritz gewinnt an Beliebtheit

Verkaufsvolumen der Handänderungen nach Gemeinden (in Millionen Franken)



QUELLEN: JAHRESRECHNUNGEN DER GEMEINDEN/RECHERCHE HANDELSZEITUNG

«Die Preisanstiege dürften abflachen»



UBS-Immobilienexperte Maciej Skoczek

2020 stiegen die Preise für Zweitwohnungen um 4 Prozent – um wie viel erhöhten sie sich im laufenden Jahr?

Im Schnitt verteuerten sich die Zweitwohnungen in den grösseren alpinen Destinationen der Schweiz um 8 Prozent.

Werden die Preise längerfristig steigen?

Die Preisanstiege dürften bereits nächstes Jahr etwas abflachen. Bei steigenden Preisen nehmen auch die Nutzungskosten zu, was die Attraktivität der Wohnungen schmälert – beispielsweise im Vergleich mit Hotelferien. Gleichzeitig verschlechtert sich mit steigenden Preisen auch die finanzielle Tragbarkeit.

Was lässt sich zu der Käuferschaft sagen?

Die grösste Käufergruppe machen Personen aus der Schweiz zwischen 50 und 65 Jahren aus. Es sind offensichtlich vor allem wohlhabende Haushalte.

Was macht Grindelwald attraktiv?

Die zentrale Lage schafft eine grosse Nachfrage. Die einmalige Bergkulisse und hohe Renditen bei Vermietungen sind weitere Trümpfe. Allerdings sind die Preise relativ hoch, gute Objekte kosten 13 000 Franken pro Quadratmeter oder mehr.

INTERVIEW: MARC BÜRGI

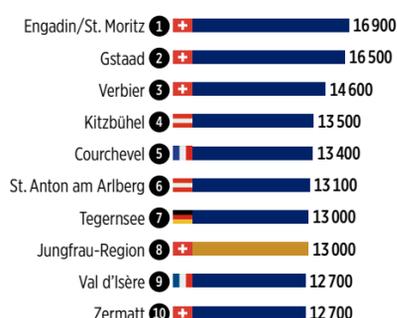
Die Kosten – oft unterschätzt
Beispielrechnung: Neuwertige Ferienwohnung, Preis: 1 Millionen Franken, Kosten in Franken pro Jahr

Kapitalkosten (Hypothekarkosten, Opportunitätskosten des Eigenkapitals)	10 000–15 000
Betriebskosten (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen)	1 400–2 600
Unterhaltskosten (Wohnung, Gebäude, Umgebung)	3 300–5 500
Jährliche Rückstellungen für Investitionen (Ersatz Haustechnik, Heizung, Lift, Sanierung Fassade, Boden, Küche usw.)	4 100–5 900
Eigenmietwert	1 000–1 500
Total pro Jahr	20 000–30 500
Total pro Belegungswoche	1 800–2 800

DIE ANGABEN SIND SCHÄTZWERTE.

QUELLE: UBS ALPINE PROPERTY FOCUS 2021

Luxusorte der Alpen
Preise für Ferienwohnungen in begehrten Gemeinden (in Franken/m²)



QUELLE: UBS

der V-Bahn zum Männlichen. 470 Millionen Franken steckten die Jungfraubahnen in die Anlage. In Grindelwald wird noch investiert, anders als etwa in Leukerbad im Wallis, wo die ganze Infrastruktur mit dem Thermalbad dringend erneuert werden müsste.

Ein Chalet für das schmale Budget

«Das ist das günstigste Objekt, das wir aktuell im Angebot haben», sagt Sandro Bolton. Das Chalet steht, von anderen Häusern umringt, unterhalb des Dorfcentrums. Der Immobilienverwalter war zuvor bei der V-Bahn rechts abgebogen und beim Freibad vorbeigefahren. Vier Wohnungen quetschen sich in dieses Holzhäuschen, in der Erdgeschosswohnung auf der Vorderseite wohnen Einheimische. Bolton sperrt die Türe im ersten Stock auf. Drinnen ist es eng und dunkel, die Räume verteilen sich auf zwei Etagen. Durch die kleinen Fenster auf der linken Seite ist die Wiese zu sehen. Wenn der Bauer düngt, riecht man sie. Wir zwängen uns die Holzterrasse hinauf, begutachten die zwei Schlafzimmer. An kalten Tagen heizen hier Elektroöfen. Das Chalet hat Baujahr 1982, die Wohnung 4,5 Zimmer, zwei Balkone, 100 Quadratmeter Fläche – die dünnen Holzwände eingerech-

net. Hier schreit alles nach einer Renovation. Der Besitzer, etwas älter, will die Wohnungen nach vielen Jahren verkaufen und hat dafür Griwa engagiert. 1 Million Franken wird verlangt. Das scheint ein stolzer Preis für diese Wohnung. Und doch sei das Interesse grösser als bei dem luxuriösen Apartment im «Silbersee» weiter oben am Hang, erzählt der Immobilienverwalter. Einige Hunderttausend Franken vom Ersparnen und eine Hypothek reichen aus, um das Chalet zu erwerben. Diese Immobilie können sich viele Menschen noch leisten. Auf manche mag sie sehr bescheiden wirken. Für die nächsten Besitzer oder Besitzerinnen wird sie privates Glück verkörpern.

Unser Zug nach Interlaken fährt bald, Sandro Bolton überreicht uns seine Visitenkarte. Wir verstehen nun, was uns ein Ferienhaus-eigentümer vor einigen Tagen erzählte, der seit seiner Kindheit nach Grindelwald kommt. Grindelwald sei «busy» geworden: «Es ist wahnsinnig, wie viele Leute es nun dort hat.» Immer wieder würden ihn Leute fragen, ob er seine Liegenschaft verkaufen möchte. Hergeben will er sie nicht. «Es ist unser Rückzugsort von unserem Daheim. Für uns ist es ein Privileg, hierher in unser Haus zu kommen.»