

Erläuterungen zur Finanzplanung

2027 – 2037 (FP37)

der Gemeinde Zizers

Der Gemeindevorstand

Datum: 21. September 2026

Einleitung

Eine belastbare, vorausschauende Finanzplanung ist eines der wichtigsten Instrumente für die Führung der Gemeinde. Die Gemeinde ist verpflichtet, einen Finanzplan zu erstellen und mit dem Budget der Gemeindeversammlung vorzulegen. Der Finanzplan ist zur Information, über das Budget wird abgestimmt.

Die Gemeinde Zizers wird in den nächsten Jahren mit erheblichen Investitionen konfrontiert, die zu einem gewissen Anteil auf einen «Investitionsstau» zurückzuführen ist. Die Investitionsplanung bis Ende des Jahres 2037 geht von ca. CHF 60 Mio. aus. Trotz des hohen Eigenkapitals von ca. CHF 30 Mio. und des Bestandes von flüssigen Mitteln von ca. CHF 19 Mio. stellt die längerfristige Finanzplanung eine echte Herausforderung dar.

Die Gemeinde Zizers hat jedes Jahr einen Investitionsplan an der Budgetversammlung präsentiert. Infolge der hohen Investitionen wurde nun ein

umfassender bis in Jahre 2037 ausgelegter Finanzplan erarbeitet der auch die Einnahmen der Gemeinde über diesen Zeitraum berücksichtigt.

1. Grundsätze für die Erarbeitung des FP37:

Am ersten Workshop vom 8. Juni 2026 hat der Vorstand folgende Grundsätze für die Erarbeitung des FP37 festgelegt:

- Der aktuelle Vorstand möchte keine nicht «tragbaren Schulden» der nächsten Generation überlassen. Es gilt sehr sorgfältig zu planen.
- Die Investitionen werden gemäss HRM2 aufgrund der Nutzungsdauer abgeschrieben und die Schulden zurückzubezahlen.
- Der Neubau des Schulhauses Obergasse und die Erneuerung des Altbestandes Obergasse ist unbestritten und hat Priorität.
- Der FP37 muss Reserven für unvorhergesehene Investitionen beinhalten.
- Die Aufnahme von Fremdkapital soll sich im Verhältnis zu den eingesetzten Eigenmitteln zwischen ca. 40 bis 60% bewegen.
- In den Jahren 2027 – 2031 sollen die Projekte namentlich genannt werden, bis 2026 ist mit Annahmen zu arbeiten.
- Diverse Investitionen wurden auf «später», ab dem Jahre 2037, verschoben. Es ist uns bewusst, dass mit unvorhergesehen Investitionen gerechnet werden muss. Deshalb wurden CHF 4 Mio. Reserven für Investitionen eingeplant (je CHF 1 Mio. in den Jahren 2033, 2035, 2036, 2037).

2. Ausgangslage: Finanzielle Situation der Gemeinde Zizers

Die finanzielle Situation der Gemeinde Zizers ist strukturell nicht gut aufgestellt. Die teilweise guten Jahresabschlüsse der letzten Jahre sind insbesondere auf Sonderfaktoren zurückzuführen (Tardis, Handänderungssteuern, etc.). Es darf somit durchaus von einem strukturellen Defizit von ca. CHF 300'000.- pro Jahre gesprochen werden.

Die Gemeinde Zizers gilt als finanzschwach, da die Steuererträge / Kopf unterdurchschnittlich sind. Dies führt dazu, dass wir aus dem Finanzausgleich (Ressourcenindex) bis 2026 Zahlungen von jährlich CHF 600'000.- erhalten. Dieser Beitrag wird ab dem kommenden Jahre bei CHF 530'000.- liegen, diese infolge des gestiegenen Ressourcenindex von 75,2 auf 79,5 Punkte.

In den Jahren 2021 – 2025 stieg der Personalaufwand pro Jahr um 4.7% und der Sachaufwand um 3.4%. Beim Personalaufwand bedeutet dies eine Zunahme von MCHF 1.30, beim Sachaufwand eine Zunahme von MCHF 0.50 innert 5 Jahren.

Dies bedingt, dass wir eine Aufgaben- und Leistungsüberprüfung angehen müssen, die bis im Jahre 2031 zu einer Einsparung gegenüber heute von CHF 500'000.- führen soll. Dabei sind in Bezug auf Effizienz und Effektivität auch die internen Abläufe und die Organisation zu betrachten.

3. Der Finanzplan 2037

3.1. Investitionsplanung

Die wichtigsten Investitionsvorhaben sind:

Investitionsvorhaben	Zeitraum	Gesamtvolumen
Neubau Schulanlage Obergasse	2029–2031	CHF 18.10 Mio.
Kantonsstrasse Sanierung (Aggloprogramm)	2029–2032	CHF 9.50 Mio.
Neubau Tiefgarage beim Schulhaus (75 PP)	2029–2031	CHF 5.50 Mio.
Altbestand Schulanlage Obergasse West	2031	CHF 4.00 Mio.
Leitungssanierungen Basis GEP	2030– 2036	CHF 2.00 Mio.
Sammelleitung Bild – Gerbi	2031	CHF 3.60 Mio.
Ertüchtigung ARA-Landquart	2026–2028	CHF 2.80 Mio.
Feuerwehrlokal, Entsorgungs- und Werkhof	2034–2035	CHF 2.25 Mio.
Grundwasserpumpwerk Sanierung/Neubau	2032–2033	CHF 2.07 Mio.

Die grösste Investitionsbelastung liegt bis im Jahre 2031 mit Netto-Investitionen von rund CHF 49.7 Mio.

Die gesamten Netto-Investitionen bis Ende 2037 betragen CHF 60.029 Mio.

Details siehe separates Dokument Investitionsübersicht FP37 21. September 2026.

3.2. Liquidität

Für den Vorstand ist es entscheidend, trotz einer notwendigen Fremdfinanzierung über genügend Liquidität (flüssige Mittel) zu verfügen. Gemäss der Planerfolgs-

rechnung wächst der liquiditätswirksame Aufwand bis zum Jahr 2037 jährlich um 1.7 %, nämlich von MCHF 15.50 auf MCHF 18.30. Der liquiditätswirksame Ertrag steigt nur um 1.4 % jährlich von MCHF 17.5 auf MCHF 20.2. zunimmt.

Übersicht Eckwerte des FP 37

Die folgende Übersicht zeigt die Herleitung des Fremdkapitalbedarfes.

Finanzierung	CHF in Mio.
Investitionen (Netto) bis 2037	+60.0
Rückzahlung Fremdkapital (von MCHF 17) bis 2037	+3.5
Liquiditätspuffer im Jahre 2037	+2.5
Geldzufluss aus operativer Tätigkeit bis 2037	-29.4
Bestand Liquidität	-19.6
Bedarf an Fremdkapital	-17.0

Mit dem benötigten Fremdkapital von MCHF 17 wäre die Zielvorgabe von max. 60% der eingesetzten Eigenmittel erfüllt.

3.3. Finanzierung der Investitionen - Steuererhöhungen

Damit die Verschuldungssituation in einem tragbaren Rahmen bleibt, kann maximal rund MCHF 17 Fremdkapital aufgenommen werden. Die vorhandenen flüssigen Mittel werden ebenfalls für die Finanzierung der Investitionen verwendet.

Für die Finanzierung des Schuldendienstes (Rückzahlung Schulden und Schuldzinszahlungen) sehen wir:

- eine Erhöhung des Steuerfusses auf 95% vor. Dies bringt Mehreinnahmen von insgesamt MCHF 14.5 bis 2037 bei den Einkommens- und Vermögenssteuern
- eine befristete Erhöhung der Liegenschaftssteuer von 0.1% auf 0.2% für 5 Jahre (2028 – 2032). Dies bringt Mehreinnahmen von MCHF 6 bei der Liegenschaftssteuer.

Bemerkung: Ohne Erhöhung der Liegenschaftssteuer müsste der Steuerfuss für die Einkommens- und Vermögenssteuer um rund 7 Prozentpunkte auf 102 % erhöht werden.

Finanzausgleich des Kantons: dieser wird an 2027 um CHF 70'000.- tiefer ausfallen, neu liegt dieser bei CHF 530'000.-

Steuerlich sind die Abschaffung des Eigenmietwertes, die Auswirkungen der Steuergesetzrevision (Auftrag Hohl) sowie die 13. AHV-Rente berücksichtigt.

Begründung für die Steuererhöhung:

Der Vorstand legt einen sehr restriktiven und priorisierten Investitionsplan vor. Ein zentrales Anliegen ist es, die geregelte Rückzahlung des benötigten Fremdkapitals in die Planung einfließen zu lassen. Dabei berücksichtigt der Gemeindevorstand, dass diese Schulden innerhalb der Nutzungsdauer der Investitionen zurückbezahlt werden muss.

Die Steuersenkung auf 80% ab dem Rechnungsjahr 2020 unterstützte das strukturelle Defizit.

Es sind neben Steuererhöhungen auch Sparmassnahmen vorgesehen.

Eine Erhöhung des Steuerfuss auf 95 % beurteilt der Vorstand wie folgt:

- diese ist der finanziellen Situation und der geplanten Investitionen angepasst
- erfüllt die im Kap. 1 festgelegten Grundsätze für den FP37
- eine weitere Erhöhung des Steuerfusses wirkt sich negativ auf die Attraktivität der Gemeinde aus. Es könnte zu Wegzügen führen oder attraktive Steuerzahler an der Wohnsitznahme hindern.

Die Steuerfusserhöhung müsste an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2026 beschlossen werden.

Bemerkung: die Erhöhung um 15% entspricht einer effektiven Steuererhöhung von ca. 10 %, da die Einkommenssteuer ab 2027 (Auftrag Hohl) um 4.5 % gesenkt wird (Detail im Anhang).

Eine befristete Erhöhung der Liegenschaftssteuer für fünf Jahre auf 2 Promille des amtlich geschätzten Liegenschaftswertes beurteilt der Vorstand wie folgt:

- es betrifft eine eingeschränkte Anzahl Steuerzahlende
- eine Erhöhung des Steuerfuss bei den Einkommens- und Vermögenssteuern über 102 % ist nicht wünschenswert und reduziert die Attraktivität der Gemeinde erheblich
- die Liegenschaftsbesitzer konnten in den letzten Jahren von den verschiedenen Vorteilen profitieren:
 - o tiefe Hypothekenzinsen
 - o Wertsteigerungen der Immobilien
 - o Finanzielle Beiträge bei energetischen Sanierungen
 - o steuerliche Abzugsmöglichkeiten bei Erneuerungen
 - o generell tiefe Steuer

Diese befristete Erhöhung der Liegenschaftsteuer ist im Sinne einer Interessenabwägung sozial wie auch finanziell vertretbar.

Die Steuersatzerhöhung der Liegenschaftsteuer bedingt die Änderung der gesetzlichen Grundlage. Über eine notwendige Revision von Art. 5 des kommunalen Steuergesetzes würde im Verlauf des Jahres 2027 einer Urnenabstimmung abgestimmt werden.

Exkurs: Auswirkungen bei einem Steuerfuss von 90%

Die Diskussion mit der Finanzkommission hat gezeigt, dass es für alle Beteiligten wünschbar wäre eine geringere Steuerbelastung zu haben. Es gilt dem Souverän darzulegen, dass eine langfristige, stabile Finanzsituation im Interesse aller ist. Deshalb hat die FIPLA angeregt die Auswirkungen für die Gemeinde bei einer Erhöhung auf 90% statt 95% dazulegen.

Ein Steuerfuss von 90% hätte zur Folge, dass bis 2037

- die Einkommens- und Vermögensteuer um MCHF 4.7 tiefer ausfallen wird
- der Casflow insgesamt um ca. MCF 5 tiefer ausfallen wird
- im Jahre 2033 bis 2035 weitere 5 MCHF am Kapitalmarkt aufgenommen werden müsste.
- Die Verschuldung über den Planungszeitraum läge bei MCHF 22. Die Zinslast wäre um ca. MCHF 0.7 höher.

- die Erfolgsrechnungen ab dem Jahre 2033 wären negativ, d.h. wir haben ein strukturelles Defizit, dass sich über die Jahre kumuliert und unweigerlich in eine Schuldenspirale führt.

Fazit aus Sicht des Gemeindevorstandes:

Ein Steuerfuss von 90 % würde dazu führen, dass eine stabile, auf Langfristigkeit ausgelegter Finanzhaushalt nicht sicherstellt werden kann. Ein solcher Schritt ist aus Sicht des Gemeindevorstandes nicht zu verantworten. In etwa dieselbe Auswirkung hätte es, wenn wir die Liegenschaftssteuern temporär für 5 Jahre nicht erhöhen würden.

Die fehlenden Steuereinnahmen müssten mit Fremdkapital, d.h. zusätzlichen Schulden, kompensiert werden.

Es versteht sich von selbst, dass, sollte sich die finanzielle Situation der Gemeinde Zizers verbessern, sich eine Anpassung des Steuerfuss diskutiert wird.

3.4. Weitere Massnahmen notwendig

Der FP37 zeigt in der vorliegenden Ausgestaltung, dass neben der Aufnahme von Fremdkapital auch verwaltungsinterne Massnahmen für eine solide Finanzierung notwendig werden. Es sind folgende Massnahmen im FP37 eingeplant, resp. eingerechnet.

Aufgaben- und Leistungsüberprüfung:

Es soll eine verwaltungsinterne Aufgaben- und Leistungsüberprüfung durchgeführt werden. Diese soll bis Ende 2027 abgeschlossen und Einsparungen von CHF 100'000.- im 2029, CHF 200'000.- in 2030 und ab 2031 je mindestens CHF 500'000.- vorsehen. Es versteht sich von selbst, dass Einsparungen auch zu einen Leistungsabbau gegenüber der Bevölkerung führen werden. Es liegt in der Natur einer Dienstleistungsunternehmung, dass die Personalaufwände den grössten Anteil am Gesamtaufwand haben. Die Gemeinde Zizers wendet knapp 50% ihrer liquiditätswirksamen Aufwände für das Personal auf. Die restlichen 50% teilen sich hälftig der Sach- und Betriebsaufwand und der Transferaufwand. Die angestrebten

CHF 500'000.00 p.a. würden rund 3.5% des Mittelwertes 2021-2025 der Aufwendungen ausmachen.

Die Einsparung soll über alle Departemente erfolgen. Dabei könnte beim Sachaufwand ca. CHF 200'000.- und beim Personalaufwand ca. CHF 300'000.- eingespart werden. Die prozentuale Beteiligung der Einsparungen pro Departement richtet sich im Grundsatz nach dem Anteil der durch die Gemeinde selbst zu beeinflussenden Ausgaben.

Organisations- und Prozessüberprüfung:

Es soll eine verwaltungsinterne Organisations- und Prozessüberprüfung mit externer Unterstützung durchgeführt werden. Diese beinhaltet auch die Überprüfung des neu eingeführten «Gemeindeführungsmodells» mit dem Prozessen, Zuständigkeiten und Kompetenzen. Die erwähnte Aufgaben- und Leistungsüberprüfung geht einher mit der Überprüfung der Organisation und deren Auswirkung auf die Kosten. Der Digitalisierung von Prozessen kommt hier eine besondere Bedeutung zu. Die Gemeinde muss sich in der Form organisieren, dass die laufenden Einnahmen mindestens sowohl die laufenden Ausgaben als auch die Schuldenrückzahlung und der Zinsendienst zu decken vermögen. Idealerweise sollten für spätere Investitionen auch entsprechende Überschüsse generiert werden können.

Mehreinnahmen:

Es gilt zu prüfen mit welchen Massnahmen auch Mehrerträge generiert werden können. z.B. Parkplatzvermietungen, Vermietung von Flächen z.B. im Altbestand Obergasse zu marktüblichen Preisen, Holznutzungen, Konzessionen, etc.

3.5. Details zur Herleitung des FP37

Die für die Herleitung des FP37 relevanten Annahmen sind im Anhang aufgeführt.

4. Finanzkennzahlen – gemäss Vorgabe Kanton

Gemäss diesem FP37 ergeben sich folgende Finanzkennzahlen:

Selbstfinanzierungsgrad – 49%

Für die gesamte Planperiode ergibt sich gesamthaft ein Selbstfinanzierungsgrad von 49 %. Das heisst, 47% der Investitionen können aus den jährlichen Mittelzuflüssen

finanziert werden. Die restlichen 51% werden etwa hälftig mit den angesparten flüssigen Mitteln und mit der Aufnahme von Schulden bezahlt.

Selbstfinanzierungsanteil – 9.4%:

Wesentlich aussagekräftiger als der Selbstfinanzierungsgrad ist der Selbstfinanzierungsanteil. Dieser zeigt auf, wieviel Prozent des liquiditätswirksamen Ertrages zur Finanzierung von Investitionen zu Verfügung steht und ist somit ein Indikator für den finanziellen Spielraum der Gemeinde. Mit Ausnahme der Jahre 2028 bis 2032 (geplante befristete Erhöhung der Liegenschaftssteuer) bleibt der finanzielle Spielraum der Gemeinde sehr eng. Die Kennzahl sinkt kontinuierlich auf rund 9.4%. Werte unter 10% weisen auf eine schwache Finanzkraft hin. Diese sinkende Kennzahlenreihe zeigt sehr schön das weiter oben beschriebene Problem der unterschiedlichen Wachstumsraten von Aufwand und Ertrag auf: Die Aufwände laufen den Erträgen davon.

Bruttoverschuldungsanteil – max. bei 90%

Der Bruttoverschuldungsanteil zeigt die Bruttoschulden im Verhältnis zum laufenden Ertrag auf. Er zeigt auf, wie viele Prozente vom liquiditätswirksamen Ertrag benötigt werden würden, um die Bruttoschulden in einem einzigen Geschäftsjahr zurückzahlen zu können. Bis zum Jahr 2037 steigt dieser Anteil auf knapp 90% an. Diese Grössenordnung wird als angemessen interpretiert.

Zinsbelastungsanteil – bei ca. 1.5%

Diese Kennzahl drückt aus, welcher Prozentsatz des liquiditätswirksamen Ertrages für die Bezahlung der Schuldzinsen aufgewendet werden muss. Bei einem angenommenen Zinssatz von 2.0 % müsste vom Ertrag 1.5% für die Schuldzinsen aufgewendet werden, was als tragbar interpretiert wird. Wenn mit einem Zinssatz von 3.5% gerechnet wird, wäre die Grenze des Tragbaren (<4%) immer noch eingehalten.

Nettoverschuldungsquotient

Auch diese Kennzahl beschäftigt sich mit der Frage, ob die Schulden in einem angemessenen Verhältnis zu den Fiskalerträgen stehen. Näherungsweise ergibt sich für das Planjahr 2037 folgendes:

Fiskalertrag im 2037	MCHF	14.6	100%
Fremdkapital langfristig (Rest)	MCHF	13.5	
Laufende Verbindlichkeiten	MCHF	1.0	(Kreditoren, etc.)
Verbindlichkeiten Spezialfinanz.	MCHF	2.0	
Total Fremdkapital	MCHF	16.5	113%

Mit diesem Wert bewegen wir uns in einem immer noch tragbaren Verhältnis Schulden – Fiskalertrag.

Würdigung der Kennzahlen:

Die Kennzahlen weisen alle auf ein strukturelles Problem in der Erfolgsrechnung hin. Sie zeigen auf, dass die Gemeinde Zizers weiterhin nicht als finanzstark beurteilt werden kann. Die vorgesehene Steuererhöhung, gepaart mit den geplanten Einsparungen verbessert die Finanzkraft und verbessert den Spielraum für Investitionen, dies insbesondere im Hinblick auf die noch zu erwartenden Investitionen nach 2037. Hätte die Gemeinde Zizers aktuell keine grossen Liquiditätsreserven, könnten die geplanten Investitionen nicht im tragbaren Rahmen finanziert werden.

5. Einflussfaktoren für den FP37

Der FP37 baut auf diverse Annahmen auf, die über 10 Jahre eher schwierig abzuschätzen sind. Dabei wird angenommen, dass der Souverän den Steuererhöhungen zustimmen wird.

Folgende Faktoren können diesen FP37 direkt oder indirekt beeinflussen.

Direkte beeinflussbare Faktoren:

- Höhere Investitionen
- Lassen sich die Investitionen wie geplant realisieren
- Erhöhter Sach- oder Personalaufwand
- Einsparungen lassen sich nicht realisieren
- etc.

Indirekte nicht beeinflussbare Faktoren:

- Steuerreformen durch Kanton
- Transferzahlungen durch Kanton und Dritte
- Steuerausfälle (Wegzüge guter Steuerzahler)
- Zuzüge von Personen mit tiefen Einkommen
- Neue Aufgaben die durch die Gemeinde übernommen werden müssen
- etc.

Die finanzielle Situation der Gemeinde bedingt, dass dem FP37 jährlich ein hohes Augenmerk zukommt, damit die Gemeinde mittelfristig eine finanziell stabile Finanzsituation haben wird. Es gilt aus der Spirale der strukturalen Defizite herauszukommen.

Anhang zum FP37:

Herleitungen und Annahmen der diverseren Positionen im FP37.

Lohnaufwand (30-Konto)	(Basis: arithmetisches Mittel 2024 + 2025) Steigerung 2027 und 2028 um 0.3% Steigerung ab 2029 um 0.8% (Teuerung)
Sachaufwand (31-Konto)	(Basis: arithmetisches Mittel 2021 – 2025) Wachstum +1,3% pro Jahr (durchschnittlicher jährlicher Zuwachs 2021 – 2025) Ab 2027 je 3 % / Jahr Sachmehraufwand (inkl. Teuerung)
Unplanbares	In der Erfolgsrechnung sind für unplanbare oder noch nicht abschliessend definierbare Themen Mittel von ca. 150'000.- bis 250'000.- ab 2028 / 2032 vorgesehen.
Beiträge Region (36-Konto)	+ 2 % (auf Basis 2025)
Steuern	1. Einkommenssteuer natürliche Personen Annahmen: Bevölkerungszuwachs Auf Basis des Szenarios des ARE GR rechnen wir im Jahr 2037 mit 4'100 Einwohnern. Im Schnitt sind davon 75% steuerpflichtig (Basis: FAG-Berechnung Amt für Gemeinden). Dies ergibt rund 3'075 steuerpflichtige Personen im 2037. Die Einkommenssteuer beträgt für das Steuerjahr 2024 bei einem Steuerfuss von 80% rund MCHF 6.0 (JR 2025). Dies bedeutet, dass die Berechnungsbasis «einfache Kantonssteuer (= 100%)» für das Steuerjahr 2024 rund MCHF 7.5 beträgt. Für das Steuerjahr 2024 waren rund 2'784 Personen steuerpflichtig (75% von 3'712 Einwohnern per 31.12.2024). Somit ergibt sich ein Steueraufkommen / steuerpflichtige Person für die einfache Kantonssteuer von rund CHF 2'700.00 die im FP37 berücksichtigt wird. 2. Vermögenssteuer natürliche Personen Annahme: Bevölkerungszuwachs wie oben



Die Vermögenssteuer beträgt für das Steuerjahr 2024 bei einem Steuerfuss von 80% rund MCHF 1.0 (JR 2025). Dies bedeutet, dass die Berechnungsbasis «einfache Kantonssteuer (= 100%)» für das Steuerjahr 2024 rund MCHF 1.25 beträgt.
Für das Steuerjahr 2024 waren rund 2'784 Personen steuerpflichtig (75% von 3'712 Einwohnern per 31.12.2024).

Somit ergibt sich ein Steueraufkommen / steuerpflichtige Person für die einfache Kantonssteuer von rund CHF 450.00 die im FP37 berücksichtigt wird.

3. Hochrechnung der Berechnungsbasis auf das Jahr 2037

Ausgehend vom angenommenen Bevölkerungszuwachs auf 3'075 Steuerpflichtige im Jahr 2037 ergibt sich für dieses Planjahr ohne Einflüsse von Gesetzesrevisionen:

Einkommenssteuer:	3'075 Stpfl. X CHF 2'700.00 =	TCHF 8'302
Vermögenssteuer:	3'075 Stpfl. X CHF 450.00 =	TCHF 1'383
Total E + V NP:		TCHF 9'685

4. Gesetzesrevisionen mit Einfluss im Steuerbereich

Eigenmietwert

Der Wegfall des Eigenmietwertes ab dem Jahr 2029 hat für Zizers gemäss Berechnung der kant. Steuerverwaltung GR einen Minderertrag von CHF 100'000 pro Jahr zur Folge. Wir rechnen aufgrund des Vorsichtsprinzip mit einem Ertragsausfall von CHF 200'000 pro Jahr.

AHV-Revision

Die Auszahlung der 13. AHV-Rente ergibt schätzungsweise folgenden Mehrertrag:

Anzahl Einwohner > 65 Jahre: ca. 800

Mittlere AHV-Rente: CHF 1'900

Grenzsteuersatz ca. 12%

Mehrertrag für alle Gemeinwesen (Bund, Kanton, Gemeinde):

$800 \times \text{CHF } 1'900 \times 12\% = \text{TCHF } 180$

Anteil Gemeinde: ca. TCHF 80

Revision kantonales Steuergesetz GR (2. Umsetzungsschritt Auftrag Hohl)



Bei der Gesetzesrevision geht es um die gezielte Entlastung von Familien und Zweiverdiener-Ehepaaren.

Für die Bündner Gemeinden bedeutet dies eine Einbusse von rund 4.5% bei den Einkommenssteuern ab 2027 (Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 4 / 2025 - 2026).

5. Schätzung des Steuerertrages im Jahr 2037 in TCHF:

Total Einkommen nat. Personen (Basis 100%)	8'302
./. Wegfall Eigenmietwert	200
./. Steuergesetzänderung (-4.5%)	370
+ 13. AHV-Rente	80
Total Einkommen nat. Personen (Basis 100%)	7'812
Total Vermögen nat. Personen (Basis 100%)	1'383
Total E+V-Steuern nat. Personen im 2037 (Basis 100%)	9'195

Diese jährlichen Zuwächse zur Erreichung der Plangrösse im 2037 haben wir unter Berücksichtigung des In-Kraft-Tretens der Revisionen linear auf die Planjahre verteilt.

6. Gewinn- und Kapitalsteuern Juristische Personen

MCHF 2.8 im 2037

7. Sondersteuer auf Kapitalabfindungen

kCHF 230 jährlich (arithmetische. Mittel 2021 – 2025)

8. Liegenschaftssteuer

Die Liegenschaftssteuer wird mit linear mit 1.24% Wachstum pro Jahr angenommen.

9. Handänderungssteuer

Wir rechnen mit dem Bau von 80 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2037 mit einem Investitionsvolumen von MCHF 80. Wir nehmen an, dass davon rund 50% in den Immobilienhandel kommen. Somit werden für rund MCHF 40 Handelsvolumen die Handänderungssteuer von 1.5% fällig, was rund CHF 600'000.00

Steuereinnahmen ausmacht. Diese Mehreinnahmen haben wir in den Jahren 2030 bis 2032 zu je einem Drittel berücksichtigt.

10. Erbschaftsteuern

Ab 2027 je CHF 50'000.-

Finanzausgleich bis auf weiteres wird von CHF 530' 000.- ausgegangen

Tardis Tardis verfügt noch über drei Parzellen von ca. 23'000 m². Im Jahre 2033 und 2035 wird eine Auszahlung von je CHF 1. Mo. angenommen und im FP37 berücksichtigt.

Sonderfaktoren die den Gemeindefinanzhaushalt positiv auswirkten:

Jahr	ausgewiesenes Ergebnis	strukturelles Ergebnis	Sonderfaktoren
2025	179'551	-400'449	-80'000 Erbschafts- und Schenkungssteuer Handänderung Tellco Anlagestiftung -500'000 und St. Galler PK
2024	1'384'148	-181'852	-1'076'000 Tardis -250'000 Zinserträge aus flüssigen Mitteln -240'000 Handänderung BG Plätzli und Ärztekasse
2023	3'539'321	1'653'321	-900'000 Tardis -136'000 Gewinn aus Verkauf Sachanlage -150'000 Zinserträge aus flüssigen Mitteln -350'000 Grundstücksgewinnsteuer -350'000 Erbschaftssteuern
2022	557'314	-71'686	-629'000 Dotationskapital GEVAG
2021	1'521'296	-186'704	-1'324'000 Handänderung Outlet -384'000 Tardis

Dies entspricht einem Mehrertrag durch Sonderfaktoren von ca. MCHF 2.5. in den Jahren 2021 -2025, d.h. ca. MCHF 0.5 / Jahr.