

Jahresbericht 2011 / Grundbuchamt Arosa

Geschäftsgang

Im Berichtsjahr wurden 659 Geschäftsfälle zum Vollzug angemeldet. Die Anzahl der Anmeldungen lag ziemlich genau im Durchschnitt der letzten 20 Jahre. Gegenüber dem Vorjahr sind 52 Grundbuchgeschäfte mehr eingegangen. Dies hängt einerseits mit der guten Nachfrage für Immobilien in Arosa und andererseits mit der im Herbst lancierten Volksinitiative für eine schweizerische Erbschafts- und Schenkungssteuer zusammen. Diese Initiative hat den Notariaten und Grundbuchämtern in den letzten Monaten des Jahres 2011 erhebliche Mehrbelastungen und -einnahmen beschert. Obwohl 131 Grundbuchgeschäfte erst im Jahr 2012 vollzogen wurden, haben diese lukrativen Schenkungs- und Erbvorbezugsverträge bereits im Berichtsjahr die Einnahmen positiv beeinflusst. Es ist festzuhalten, dass dieser Ansturm mit der Rückwirkungsklausel per 01.01.2012 überstanden ist und keine wiederkehrenden Zusatzeinnahmen zu erwarten sind. Die panikartigen Anfragen verunsicherter Eigentümer führten zu einem erheblichen Beratungsaufwand. Viele Eigentümer waren sich der verschiedenen Probleme einer frühzeitigen Abtretung an die Nachkommen nicht bewusst.

Im Jahr 2011 vollzog das Grundbuchamt Arosa 264 Eigentumsänderungen und verarbeitete insgesamt 116 Grundpfandrechte (Erhöhungen, Umwandlungen und Neuerrichtungen). Der langjährige Durchschnitt bei den Eigentumsübertragungen wurde im 2011 um 40 % übertroffen.

Gebühren und Steuern

Bei den Grundbuch- und Notariatsgebühren erzielte das Grundbuchamt Arosa wieder ein neues Rekordergebnis mit insgesamt CHF 676'590.05. Im Berichtsjahr belief sich der Rechnungsbetrag der Handänderungssteuern auf CHF 1'552'444.50. Die Einnahmen der Handänderungssteuer liegen über dem langjährigen Schnitt von CHF 1'372'283.-- (vgl. dazu Statistik 1992 - 2011).

Kurzanalyse der Zahlen

Im vergangenen Jahr wurden sehr viele familieninterne Eigentumsübertragungen gemacht (Schenkungen / Erbvorbezüge etc.). Diese Verträge sind von der Handänderungssteuer befreit. Die grössere Anzahl von Übertragungen hat somit nicht im gleichen Ausmass höhere Handänderungssteuern zur Folge.

Die Auswirkungen der geänderten Praxis bei der MWST zeigen sich auch im 2011. Diese Praxisänderung lässt bei verkauften Wohnungen in Neubauten nur noch eine kleinere Anzahlung (maximal 30 % der Kaufsumme) bei der Beurkundung der Verträge zu. Die Anmeldung der Eigentumsübertragungen verschiebt sich auf die Bezugsbereitschaft. Dies hat zur Folge, dass der Vollzug und die Rechnungsstellung dieser Kaufverträge erst mit ein bis zwei Jahren Verzögerung erfolgen. Für die Jahre

2012 und 2013 wurden in den vergangenen zwei Jahren Käufe mit einer Summe von total CHF 55.0 Mio. beurkundet (im Vorjahr CHF 31.5 Mio.). Diese pendenten Geschäfte wirken sich in den kommenden zwei Jahren positiv auf die Einnahmen der Gemeinde Arosa aus.

Die Summe aller Grundpfandrechte in Arosa vergrösserte sich im Jahr 2011 um CHF 57'832'992.34 (CHF 40'731'933.-- im Jahr 2010) auf die neue Grundpfandgesamtbelastung von CHF 1'074'216'951.--. Die nach wie vor günstigen Kreditzinsen haben die Hypothekenbelastung erneut ansteigen lassen.

Personelles

Das Grundbuchamt Arosa hat folgende Personalsituation:

Der Grundbuchverwalter ist mit einer 100 %-Anstellung beschäftigt. Herr Raphael Derungs, als Stellvertreter des Grundbuchverwalters, arbeitete im vergangenen Jahr während 46 Tagen auf dem Grundbuchamt Arosa. Das Arbeitspensum des Stellvertreters liegt bei ca. 21.9 %.

Frau Sibylle Meyer arbeitet mit einer 30 %-Anstellung für das Grundbuchamt. Durch die Kündigung von Herrn Manuel Mark per 31.01.2011 hat Frau Meyer hauptsächlich in den laufenden Grundbuchgeschäften gearbeitet. Das Projekt DocuWare musste entsprechend zurückgestellt werden.

Herr Manuel Mark arbeitete für das Grundbuchamt Arosa in der Zeit vom 01.09.2005 bis am 31.01.2011. Er hat bei der Graubündner Kantonalbank, in Chur, eine neue Herausforderung angenommen. Wir wünschen ihm auf seinem weiteren Berufsweg viel Glück und Befriedigung und danken Manuel Mark für sein tolles Engagement und die sehr angenehme Zusammenarbeit.

Frau Fabienne Casanova hat am 01. September 2011 mit einer 80 %-Anstellung die Nachfolge von Manuel Mark angetreten. Sie absolvierte die Lehre beim Grundbuchamt Domat/Ems. In den vergangenen hektischen Monaten hat sie sich sehr gut in unserem kleinen Team integriert.

Bericht zum EDV-Grundbuch / DocuWare

Zur Abrundung der digitalen Grundbuchführung werden sämtliche Belege mit einer speziellen Software (DocuWare) eingescannt. Im vergangenen Jahr konnte, aufgrund der starken Arbeitsbelastung und dem Fehlen eines Mitarbeiters, nur das Berichtsjahr digital erfasst werden.

Statistik der Jahre 1992 - 2011

Die Statistik zeigt die Entwicklung der Gebühren und Handänderungssteuern der letzten 20 Jahre:

Jahr	Tagebuch	Grundbuchgebühren	Handänderungssteuern
1992	437	SFr. 397'606	SFr. 986'168
1993	620	SFr. 283'453	SFr. 1'077'981
1994	926	SFr. 571'022	SFr. 2'146'485
1995	661	SFr. 337'200	SFr. 918'382
1996	651	SFr. 358'964	SFr. 1'329'767
1997	682	SFr. 304'715	SFr. 912'383
1998	665	SFr. 285'641	SFr. 1'146'481
1999	663	SFr. 507'212	SFr. 1'567'887
2000	677	SFr. 407'962	SFr. 1'196'869
2001	752	SFr. 485'445	SFr. 1'359'415
2002	722	SFr. 428'183	SFr. 1'478'911
2003	766	SFr. 591'793	SFr. 1'626'778
2004	617	SFr. 440'139	SFr. 1'347'029
2005	637	SFr. 471'578	SFr. 1'194'274
2006	628	SFr. 566'861	SFr. 1'435'698
2007	614	SFr. 620'507	SFr. 1'815'807
2008	637	SFr. 643'378	SFr. 1'708'554
2009	626	SFr. 609'924	SFr. 1'441'395
2010	607	SFr. 655'500	SFr. 1'202'950
2011	659	SFr. 676'590	SFr. 1'552'445
Durchschnitt	662	SFr. 482'184	SFr. 1'372'283

Bei meinen Mitarbeitern bedanke ich mich für den ausgezeichneten Einsatz. Sämtlichen Behörden sowie dem Grundbuchinspektorat und Handelsregister danke ich für die Unterstützung, das uns gewährte Vertrauen und die sehr angenehme Zusammenarbeit.

Arosa, 07. Juni 2012

Grundbuchamt Arosa

Der Grundbuchverwalter:

Hansandrea Däscher

Kopie z.K. an:

- Gemeinderatskanzlei Arosa
- Grundbuchinspektorat und Handelsregister