

Jahresbericht 2012 / Grundbuchamt Arosa

Geschäftsgang

Im Berichtsjahr wurden 687 Geschäftsfälle zum Vollzug angemeldet. Die Anzahl der Anmeldungen lag leicht über dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre. Gegenüber dem Vorjahr sind 28 Grundbuchgeschäfte mehr eingegangen. Dies hängt einerseits mit der guten Nachfrage für Immobilien in Arosa und andererseits mit der im März 2012 angenommenen Volksinitiative gegen den Bau von Zweitwohnungen zusammen. Die Annahme der Weber-Initiative hatte in den Folgemonaten einige Hektik und auch Unsicherheit verursacht, welche sich in Form von Anfragen äusserte und schliesslich abgeschlossene Rechtsgeschäfte zur Folge hatte. 133 Grundbuchgeschäfte, welche im Dezember angemeldet wurden, konnten wir erst im Jahr 2013 erledigen. Trotzdem verzeichneten wir ein aussergewöhnliches Geschäftsjahr. Bei den Grundbuch- und Notariatsgebühren lagen die Erträge um ca. 35 % über dem Rekordjahr 2011. Die hohe Anzahl von Schenkungsverträgen aus dem Jahr 2011, welche erst im Berichtsjahr vollzogen wurden und zwei grössere Überbauungen haben zu diesem sehr guten Geschäftsergebnis beigetragen.

Im Jahr 2012 vollzog das Grundbuchamt Arosa insgesamt 224 Eigentumsänderungen und verarbeitete 143 Grundpfandrechte (Erhöhungen, Umwandlungen und Neuerrichtungen). Der langjährige Durchschnitt bei den Eigentumsübertragungen wurde im Jahr 2012 um ca. 19 % übertroffen.

Gebühren und Steuern

Bei den Grundbuch- und Notariatsgebühren erzielte das Grundbuchamt Arosa ein neues Rekordergebnis mit CHF 918'275.50. Im Berichtsjahr belief sich der Rechnungsbetrag der Handänderungssteuern auf CHF 2'435'348.25. Die Einnahmen der Handänderungssteuer liegen deutlich über dem langjährigen Schnitt (+ 68 %). Das bisherige Rekordergebnis bei den Handänderungssteuern stammte aus dem Jahr 1994 mit einer Summe von total CHF 2'146'485.— (vgl. dazu die Statistik der Jahre 1993 - 2012).

Kurzanalyse der Zahlen

Die Auswirkungen der geänderten Praxis bei der MWST zeigen sich auch im Jahr 2012 (vgl. Erläuterungen im Jahresbericht 2011). Im Berichtsjahr wurden öffentlich beurkundete Verträge aus den Jahren 2010 und 2011 angemeldet, mit einer Kaufsumme von fast 41 Mio. – der grösste Teil davon im Monat Dezember. Per 01.01.2013 sind aus den Jahren 2010 bis 2012 noch Urkunden pendent mit einer Summe von CHF 28.2 Mio. (im Vorjahr CHF 55.0 Mio.). Diese pendenten Rechtsgeschäfte werden sich noch in abgeschwächter Form für das laufende Geschäftsjahr 2013 positiv auswirken. Bezüglich der MWST zeichnet sich bereits wieder eine Praxisänderung ab. Die heutigen Kriterien dürften ab Mitte 2013 nicht mehr gültig sein. Sofern die Korrektur kommt, ist für die Beurteilung der MWST-Pflicht künftig mass-

gebend, ob die Parteien vor Baubeginn Kaufverträge abschlossen oder erst in einem späteren Zeitpunkt. Wird ein (Vor-)Vertrag vor Baubeginn beurkundet, liegt eine mehrwertsteuerpflichtige Leistung vor. Fällt der Baubeginn in die Zeit vom 01.01.2010 und voraussichtlich 30.06.2013, ist wahlweise die neue Praxis oder die bisherige Praxis anwendbar.

Die Summe aller Grundpfandrechte in Arosa vergrösserte sich im Jahr 2012 um CHF 44'251'400.-- (CHF 57'832'992.-- im Jahr 2011) auf die neue Grundpfandgesamtbelastung von CHF 1'118'468'351.--. Die nach wie vor günstigen Kreditzinsen haben die Hypothekenbelastung erneut ansteigen lassen. Die neuen Auflagen der FINMA dürften aber in Zukunft die Vergabe von Hypotheken beeinflussen.

Statistik der Jahre 1993 - 2012

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

Jahr	Tagebuch	Grundbuchgebühren	Handänderungssteuern
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
2012	687	SFr. 918'276	SFr. 2'435'348
Durchschnitt	675	SFr. 508'217	SFr. 1'444'742

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 44.65 Tagen auf dem Grundbuchamt Arosa. Das Arbeitspensum des Stellvertreters liegt bei ca. 21.25 %.

Frau Sibylle Meyer arbeitet mit einer 30 %-Anstellung für das Grundbuchamt (hauptsächlich im Bereich des Projektes DocuWare).

Frau Fabienne Casanova hat im Juni 2012 von der 80 %-Anstellung auf eine 100 %-Anstellung gewechselt. Sie hat nebst dem normalen Geschäftsanfall auch die Ausbildung der Lernenden übernommen. Frau Casanova arbeitete während 14 Arbeitstagen aushilfsweise bei den Grundbuchämtern St. Moritz und Domat/Ems. Diese Ämter hatten aufgrund von Arbeitsüberlastungen um eine Entlastung angefragt.

Bericht zum EDV-Grundbuch / DocuWare

Zur Abrundung der digitalen Grundbuchführung werden sämtliche Belege mit einer speziellen Software (DocuWare) eingescannt. Im vergangenen Jahr konnte neben dem Berichtsjahr die Jahre 1991 bis 1995 digital erfasst werden.

Neuer Grundbuchkreis Plessur

Die Fusion der Gemeinde Arosa mit den Talgemeinden hatte auch für das Grundbuchamt Arosa Konsequenzen. In Zusammenarbeit mit dem Grundbuchinspektorat konnte im Herbst 2012 eine Lösung gefunden werden, welche technisch rasch umsetzbar war und die finanziellen Aufwendungen im Rahmen hielt. Die Grundbuchkreise Chur und Arosa wurden zusammengelegt und treten neu unter dem Namen Grundbuchkreis Plessur auf. Es gibt zwei Amtssitze (Chur und Arosa), welche unverändert die gleichen Gebiete betreuen (Arosa = alte Gemeinde Arosa und Chur = alte Gemeinden im Schanfigg).

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

Arosa, 04. März 2013

Grundbuchamt Arosa

Der Grundbuchverwalter:

Hansandrea Däscher

Kopie z.K. an:

- Gemeinderatskanzlei Arosa
- Grundbuchinspektorat und Handelsregister