



## Urteil vom 20. April 2026

mitgeteilt am 29. April 2026

Referenz VR2 25 55

Instanz Zweite verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Seiler, Vorsitz  
Aktuarin Hemmi

Parteien **A.\_\_\_\_\_ und A.B.\_\_\_\_\_**  
Beschwerdeführer

gegen

**Steuerverwaltung des Kantons Graubünden**  
**Steinbruchstrasse 18, 7001 Chur**  
Beschwerdegegnerin

Gegenstand Einkommenssteuer Kanton und Gemeinde (2022)

## Sachverhalt

A. Das Ehepaar A.\_\_\_\_\_ und A.B.\_\_\_\_\_ hat Wohnsitz in B.\_\_\_\_\_, Kanton Bern. Daneben hat es Grundeigentum in den Kantonen Zürich (Gemeinde C.\_\_\_\_\_), Graubünden (Gemeinde D.\_\_\_\_\_) und Tessin (Gemeinden E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_). Für das Steuerjahr 2022 deklarierten die Steuerpflichtigen in der Steuerklärung am Hauptsteuerdomizil Bern für das Grundstück in D.\_\_\_\_\_ einen amtlichen Wert von CHF 600'000.00, einen Mietertrag von CHF 55'200.00 und Pachtzinsen von CHF 1'480.00. Für die Unterhaltskosten machten sie den Pauschalabzug geltend, daneben Betriebs- und Verwaltungskosten von CHF 1'224.00. Die Steuerveranlagung des Kantons Bern für das Jahr 2022 übernahm für das Grundstück in D.\_\_\_\_\_ diese Angaben (bei einem Pauschalabzug von CHF 9'816.00). Insgesamt resultierte ein steuerbares und satzbestimmendes Einkommen in der Höhe von CHF -122'840.00. Das negative Gesamteinkommen resultierte hauptsächlich aus Unterhaltsaufwendungen für die zwei Liegenschaften im Kanton Tessin (CHF 52'469.00 für die Liegenschaft in E.\_\_\_\_\_ und CHF 303'064.00 für die Liegenschaft in F.\_\_\_\_\_).

B. Der Kanton Graubünden taxierte die Steuerpflichtigen mit definitiver Veranlagungsverfügung vom 12. Mai 2025 für die Kantons- und Gemeindesteuern für das Jahr 2022 mit einem steuerbaren Einkommen von CHF 43'600.00, satzbestimmend CHF 224'300.00 (und zu einem nicht streitigen Vermögen von CHF 2'222'600.00, satzbestimmend CHF 6'872'000.00), was Einkommenssteuern von CHF 3'743.00 (Kanton) bzw. CHF 3'481.00 (Gemeinde) ergab.

C. Die Steuerpflichtigen erhoben am 21. Mai 2025 Einsprache und kritisierten die Differenz von CHF 336'400.00 zwischen den satzbestimmenden Einkommen Graubünden und Bern. Mit Einspracheentscheid vom 26. August 2025 wies die Steuerverwaltung des Kantons Graubünden die Einsprache ab.

D. Mit Eingabe vom 22. September 2025 und verbesserter Eingabe vom 30. September 2025 erhoben die Steuerpflichtigen (im Folgenden: Beschwerdeführer) Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag, das satzbestimmende Einkommen des Jahres 2022 entsprechend ihren Angaben zu korrigieren.

E. Die Steuerverwaltung des Kantons Graubünden (im Folgenden: Beschwerdegegnerin) beantragte mit Vernehmlassung vom 17. Oktober 2025, die Beschwerde sei abzuweisen.

F. Der Instruktionsrichter forderte mit Verfügung vom 17. Dezember 2025 die Beschwerdegegnerin auf, dem Gericht mitzuteilen, weshalb die Unterhaltskosten für die Liegenschaften im Kanton Tessin nicht satzbestimmend berücksichtigt wurden.

G. Mit Stellungnahme vom 9. Januar 2026 erläuterte die Beschwerdegegnerin ihre Position.

H. Diese Stellungnahme wurde den Beschwerdeführern zugestellt mit der Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Die Sendung konnte zunächst nicht zugestellt werden, worauf aber die Beschwerdeführer innert der angesetzten Frist um erneute Zustellung und Fristansetzung ersuchten, was ihnen gewährt wurde. Sie äusserten sich mit Eingabe vom 27. Februar bzw. 2. März (Poststempel) 2026 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 9. Januar 2026.

I. Die Beschwerdegegnerin verzichtete mit Eingabe vom 25. März 2026 auf erneute Stellungnahme.

Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften, den angefochtenen Entscheid sowie die übrigen Akten wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

## **Erwägungen**

1.1. Gegen Einspracheentscheide in Steuersachen kann der Steuerpflichtige innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheides beim Obergericht schriftlich Beschwerde erheben (Art. 139 Abs. 1 StG [BR 720.000]; Art. 49 Abs. 1 lit. b VRG [BR 370.100]). Die Beschwerdeführer sind als Steuerpflichtige zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 50 VRG). Auf die Beschwerde ist einzutreten. Das Obergericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (Art. 51 Abs. 1 VRG).

1.2. Streitig ist nur die Einkommens-, nicht die Vermögenssteuer. Die Veranlagung mit dem beantragten satzbestimmenden Einkommen von 0 würde eine Einkommenssteuer von CHF 0.00 ergeben. Der Streitwert beträgt somit CHF 7'224.00, so dass das Obergericht in einzelrichterlicher Kompetenz entscheidet (Art. 43 Abs. 3 lit. a VRG).

2. Streitig ist einzig das satzbestimmende Einkommen.

2.1. Die Beschwerdeführer sind unbestritten im Kanton Bern unbeschränkt steuerpflichtig (Art. 3 Abs. 1 StHG [SR 642.14]) und im Kanton Graubünden beschränkt steuerpflichtig aufgrund ihres hier gelegenen Grundeigentums (Art. 4 Abs. 1 StHG; Art. 7 Abs. 1 lit. c StG). Unbestritten ist weiter, dass der Kanton Bern das steuerbare und das satzbestimmende Einkommen auf CHF -122'840.00 festgesetzt hat, wobei er insbesondere Unterhaltskosten für die Liegenschaft in der Gemeinde F.\_\_\_\_\_ (Kanton Tessin) im Betrag von CHF 303'064.00 anerkannt hat. Nach Art. 9 Abs. 1 StG entrichten Steuerpflichtige, die im Kanton nur für einen Teil ihres Einkommens und Vermögens steuerpflichtig sind, die Steuern für die im Kanton steuerbaren Werte nach dem Steuersatz, der ihrem gesamten Einkommen und Vermögen entspricht; steuerfreie Beträge werden ihnen anteilmässig gewährt.

2.2. Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sei die Bestimmung des anwendbaren Steuersatzes dem kantonalen Recht überlassen. Der Kanton des Nebensteuerdomizils sei nicht an die im Hauptsteuerdomizil ermittelten Steuerfaktoren gebunden. Die Beschwerdeführer könnten sich daher nicht auf das negative satzbestimmende Einkommen gemäss der bernischen Veranlagung berufen. Hingegen dürfe der Kanton Graubünden für die Ermittlung des satzbestimmenden Einkommens auf die Steuerfaktoren gemäss den übrigen Nebensteuerdomizilen (Zürich und Tessin) abstellen.

2.3. Die Beschwerdeführer machen in ihrer Beschwerde gelten, bei der Liegenschaft in F.\_\_\_\_\_ sei die ganze Gebäudehülle ersetzt und die alte Elektroheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt worden. Die Gemeinde F.\_\_\_\_\_ habe denn auch ein Null-Einkommen taxiert. Energetische Massnahmen müssten schweizweit zur Steuerreduktion anerkannt sein.

2.4. In der Vernehmlassung beruft sich die Beschwerdegegnerin auf die Steuerauscheidungen der Kantone Tessin (act. C.2) und Zürich (act. C.3). In der Stellungnahme vom 9. Januar 2026 führt sie näher aus, der Kanton Tessin habe für die Liegenschaft in F.\_\_\_\_\_ keine Unterhaltskosten zum Abzug zugelassen. Gemäss Mail der Tessiner Steuerverwaltung vom 27. Mai 2025 an die Steuerverwaltung des Kantons Bern (act. C.8) sei von wertvermehrenden Investitionen ausgegangen worden. Aus einer Rechnung aus dem Jahr 2022 gehe hervor, dass vier Küchen gekauft worden seien, was darauf schliessen lasse, dass ein Ausbau von vier Wohnungen vorgenommen worden sei. Auch der Kanton Zürich habe die geltend gemachten Kosten für die Liegenschaft im Tessin nicht berücksichtigt.

2.5. In der Stellungnahme vom 2. März 2026 wiederholen die Beschwerdeführer, die Erneuerung der Gebäudehülle und die Ersetzung der alten Elektroheizung seien die Hauptausgaben der Renovationen gewesen. Im Steuerjahr 2022 sei nichts für Küchen ausgegeben worden; diese Ausgaben seien erst im Jahre 2023 erfolgt. Die erwähnte Mail des Kantons Tessin betreffe nicht das Jahr 2022, sondern 2023. Für 2022 habe der Kanton Tessin ein Gesamteinkommen von CHF 152'000.00 angenommen.

3. Streitig ist nach dem Gesagten, ob bei der Ermittlung des satzbestimmenden Einkommens rund CHF 300'000.00 an Unterhaltskosten für die Liegenschaft in F.\_\_\_\_\_ abzuziehen sind.

3.1. Wie die Beschwerdegegnerin an sich richtig vorbringt, ist bei Steuerpflichtigen, die in mehreren Kantonen steuerpflichtig sind, die Bestimmung des anwendbaren Steuersatzes dem jeweiligen kantonalen Recht überlassen. Dies gilt allerdings nur im Rahmen der bundesrechtlichen Vorgaben. Von Bundesrechts wegen können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden (Art. 9 Abs. 3 Satz 1 StHG), was auch der bündnerischen Regelung entspricht (Art. 35 Abs. 1 lit. b StG). Kantonal geregelt sind hingegen die Abzüge für Umweltschutz und Energiesparen (Art. 9 Abs. 3 lit. a StHG), die im Kanton Graubünden ebenfalls den Unterhaltskosten gleichgestellt werden, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind (Art. 35 Abs. 1 lit. b StG), also Aufwendungen für Massnahmen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen (Art. 32 Abs. 2 Satz 2 DBG [SR 642.11] i.V.m. Art. 1 Abs. 1 Liegenschaftskostenverordnung [SR 642.116]), die in der Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1) näher umschrieben sind. Dasselbe gilt auch in den Kantonen Tessin (Art. 31 Abs. 2 und 2<sup>bis</sup> Legge tributaria [640.100]) und Bern (Art. 36 Abs. 1 und 1a Steuergesetz [BSG 661.11]). Der Streit dreht sich nicht um das anwendbare Recht, sondern um die sachverhaltliche Frage, ob im Steuerjahr 2022 Unterhaltsarbeiten in diesem Sinne getätigt wurden.

3.2. Nach der auch im Steuerrecht geltenden Beweislastverteilung von Art. 8 ZGB trägt die Steuerverwaltung die Beweislast für steuerbegründende und -erhöhende Tatsachen, der Steuerpflichtige diejenige für steuerausschliessende und -mindernde Tatsachen (statt vieler: BGE 148 II 285 E. 3.1.3). Die Beschwerdeführer stellen weder das dem Kanton Graubünden zuzurechnende Bruttoeinkommen gemäss der bündnerischen noch das Gesamtbruttoeinkommen gemäss der

bernischen Veranlagung in Frage. Umstritten ist einzig, ob für das satzbestimmende Einkommen die rund CHF 300'000.00 für die Liegenschaft in F.\_\_\_\_\_ abgezogen werden können. Dabei handelt es sich um eine steuermindernde Tatsache, für welche die Beschwerdeführer die Beweislast tragen (BGE 149 II 27 E. 4.6).

3.3. Das Hauptsteuerdomizil Bern hat diesen Betrag als Unterhalt anerkannt (act. C.4). Der Kanton Tessin hat für die Liegenschaft in F.\_\_\_\_\_ ein Bruttoeinkommen von CHF 0.00 (entsprechend der bernischen Steuererklärung), aber entgegen der Steuererklärung keine Unterhaltskosten berücksichtigt. Insgesamt resultierte ein satzbestimmendes Einkommen von CHF 152'800.00 (act. C.2). Der Kanton Zürich veranlagte für diese Liegenschaft einen Nettomietenertrag von CHF 0.00, anerkannte aber auch keine Unterhaltsabzüge und ermittelte ein gesamtes steuerbares Einkommen von CHF 135'900.00 (act. C.3).

3.4. Die Beschwerdeführer haben im Beschwerdeverfahren eine Liste der Liegenschaftsunterhaltskosten 2022 eingereicht, die sie für die bernische Steuererklärung erstellt hatten (act. B.3). Darin wird vermerkt *«Die ganze Gebäudehülle wurde neu gemacht alle Kosten sind Teil des Energieprogrammes»*. Dazu wird ein Total von CHF 383'883.00 angegeben, wovon CHF 70'189.00 als *«nicht energierelevant»* bezeichnet werden, womit noch CHF 314'361.00 für *«Energiesparprogramm»* verbleiben. Auf nach Monaten (August, September, November, Dezember) gegliederten Zusammenstellungen werden einzelne Posten aufgeführt, jeweils unter Angabe von *«ausführende Firma»* *«Art der Arbeit»*, *«Rechnungsbetrag»* und *«davon Unterhaltskosten»*. Der Gesamtbetrag der aufgelisteten Kosten entspricht etwa dem genannten Total. Rechnungen sind keine beigelegt, wohl aber Bankkontoauszüge aus dem Zeitraum von August bis Dezember 2022 (act. B.5-B.7). Die Vergütungen gemäss diesen Kontoauszügen stimmen überein mit der Zusammenstellung auf den Listen. Es geht daraus nicht im Einzelnen hervor, dass diese Arbeiten an der fraglichen Liegenschaft vorgenommen wurden. Immerhin ist aber ersichtlich, dass die meisten Zahlungen an Unternehmen des Bau- und Baunebengewerbes in F.\_\_\_\_\_ oder in der Umgebung erfolgten. Damit kann der Nachweis als erbracht gelten, dass entsprechende Zahlungen für diese Liegenschaft geleistet wurden.

3.5. Damit ist aber noch nicht dargelegt, dass es sich bei den fraglichen Arbeiten um Unterhaltsarbeiten im massgeblichen Sinne (E. 3.1) handelt. Auch aus der Angabe der *«Art der Arbeit»* in der Auflistung der Beschwerdeführer ergibt sich dies nicht genügend detailliert. Namentlich geht daraus nicht hervor, dass eine Wärmepumpe installiert wurde. Die Beschwerdegegnerin hat in der Vernehmlassung und in der Stellungnahme vom 9. Januar 2026 ausgeführt, die im

Beschwerdeverfahren eingereichten Unterlagen vermöchten nicht den Nachweis zu erbringen, dass es sich bei den geltend gemachten Kosten um werterhaltende Aufwendungen oder um Energiesparmassnahmen gehandelt habe. Es wäre in dieser Situation Sache der Beschwerdeführer gewesen, in ihrer erneuten Stellungnahme vom 2. März 2026 entsprechende Nachweise zu erbringen, was sie nicht getan haben. Die Beschwerdegegnerin verweist zudem auf eine E-Mail des zuständigen Tessiner Steuerkommissärs (act. C.8), wonach bei der Liegenschaft in F.\_\_\_\_\_ von wertvermehrenden Investitionen ausgegangen worden sei. Der Tessiner Kommissär antwortet damit auf eine Anfrage der bernischen Steuerverwaltung, welche erwähnte, dass in Bern im Jahre 2023 Unterhaltskosten von CHF 490'000.00 geltend gemacht worden seien, und sich erkundigte, ob im Tessin im Jahre 2023 Unterhaltskosten deklariert und aufgerechnet wurden. Der Tessiner Kommissär antwortete: *«non abbiamo grandi idee di cosa abbia fatto il contribuente, a noi figurano come costi d'investimento e non manutenzione, ed in una fatture del 2022 vi era l'acquisto di 4 cucine. Presupponiamo siano stati creati 4 appartamenti»*. Die Aussage bezog sich also grundsätzlich auf das Jahr 2023, nicht auf 2022. Was die vier Küchen betrifft, so ist in der Zusammenstellung der Beschwerdeführer für das Jahr 2022 unter den nicht energierelevanten Unterhaltskosten ein Betrag von CHF 17'600.00 für Küchen aufgelistet, der gemäss Bankkontoauszügen an ein Küchenbauunternehmen bezahlt wurde, aber im Betrag von CHF 314'361.00 für *«Energiesparprogramm»* nicht eingerechnet ist. In der Stellungnahme vom 2. März 2026 machen die Beschwerdeführer hingegen geltend, im Jahr 2022 sei kein Geld für Küchen ausgegeben worden. Erst im Jahr 2023 hätten sie statt der alten grossen Küche zwei kleine Küchen à CHF 8'350.00 eingebaut und gleichzeitig für die anderen zwei kleinen Küchen den vollen Betrag von CHF 16'700.00 als wertvermehrend deklariert. Diese Angaben sind widersprüchlich. Immerhin stützen sie die Darstellung der Tessiner Steuerverwaltung, wonach anstatt der bisherigen einen Wohnung nun deren vier erstellt wurden, was wertvermehrend ist. Ferner wird in der genannten E-Mail erwähnt, dass die Beschwerdeführer auch im Jahre 2023 für die Liegenschaft in F.\_\_\_\_\_ Unterhaltskosten von über CHF 490'000.00 geltend gemacht hätten. Die Beschwerdeführer haben selber eine Zusammenstellung eingereicht, wonach sie im Jahr 2023 Kosten von CHF 349'331.00 aufgewendet haben (act. B.8). Insgesamt haben somit die Beschwerdeführer nach ihren eigenen Angaben in den Jahren 2022 und 2023 mehr als CHF 730'000.00 investiert, dies für eine Liegenschaft, deren amtlicher Wert gemäss der Steuerausscheidung des Kantons Tessin (act. C.2) CHF 129'190.00 betrug. Auch dies spricht dafür, dass es sich bei den geltend gemachten Kosten überwiegend um wertvermehrnde Aufwendungen handelt. Zwar ist denkbar, dass einzelne dieser Aufwendungen Energiesparmassnahmen

betreffen, welche nach Art. 35 Abs. 1 lit. b StG grundsätzlich abzugsfähig wären. Es wäre jedoch Sache der Steuerpflichtigen gewesen, diese Kosten in nachvollziehbarer Weise auszuscheiden und darzulegen, was sie nicht getan haben.

3.6. Insgesamt kann somit der den Beschwerdeführern obliegende (E. 3.2) Nachweis nicht als erbracht gelten, dass es sich bei den fraglichen Aufwendungen um Unterhalts- bzw. Energiesparaufwand handelt.

3.7. Die Beschwerdeführer kritisieren weiter, dass im Kanton Tessin ein deutlich tieferes Gesamteinkommen angenommen wurde als im Kanton Graubünden. Sie machen aber nicht konkret geltend, welche Posten gemäss der bündnerischen Veranlagung, die abgesehen von den Liegenschaftskosten F.\_\_\_\_\_ im Wesentlichen die Zahlen der bernischen Veranlagung übernimmt, fehlerhaft sein sollen.

4. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Bei diesem Ausgang tragen die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens unter solidarischer Haftung (Art. 72 Abs. 2 und Art. 73 Abs. 1 VRG).

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	1'500.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	216.00
		<hr/>
Total	CHF	1'716.00
		<hr/> <hr/>

gehen zulasten von A. \_\_\_\_\_ und A.B. \_\_\_\_\_ unter solidarischer Haftung.

3. [Rechtsmittelbelehrung]

4. [Mitteilungen]