

Steuern und Abgaben in Davos 2025

Die nachfolgenden Angaben stützen sich auf Dokumente und Auskünfte der Gemeindebehörden und der Destination Davos Klosters, Stand August 2025, und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Der Verein Zweitwohnungsbesitzer Region Davos übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

Steuern¹

Zweitwohnungsbesitzer in Davos sind einkommens- und steuerpflichtig. Der Steuersatz richtet sich nach dem gesamten Einkommen und Vermögen der steuerpflichtigen Person. Steuerbar sind jedoch nur die Teile des Einkommens und Vermögens, die in Davos anfallen. Darunter fallen insbesondere der Eigenmietwert abzüglich Unterhaltskosten sowie die Aktiven in Davos nach Abzug der darauf lastenden Passiven.

Gemeindesteuerfuss	95%	der einfachen Kantonssteuer
Evangelische Kirche Platz	13%	der einfachen Kantonssteuer
Evangelische Kirche Dorf	11%	der einfachen Kantonssteuer
Evangelische Kirche Altein (Frauenkirch, Glaris, Monstein, Wiesen)	17%	der einfachen Kantonssteuer
Kantonale Evangelische Kirche	3.5%	der einfachen Kantonssteuer
Katholische Kirche	13%	der einfachen Kantonssteuer
Liegenschaftssteuer	1.3‰ des Steuerwerts	
Handänderungssteuer	2.0%	
Grundstückgewinnsteuer gemäss Steuerrechner Kanton https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/stv/berechnen/Seiten/grundstueckgewinnsteuer.aspx		
Erbschaft / Schenkungen	0%	Direkte Nachkommen
	2%	Elterlicher Stamm
	20%	Alle Übrigen
Seit Steuerjahr 2021 wird der Gemeindeanteil durch die Kantonale Steuerverwaltung erhoben.		

¹ Quellen: Informationsblatt Gemeinde Davos, Steuerverwaltung, 23. Dezember 2024, sowie telefonische Auskunft der Steuerverwaltung vom 19. August 2025.

Kurtaxen / Gästetaxen²

Obligatorische Jahrespauschale für Wohnungsnutzer

Eigentümer, Nutzniesser, Wohnrechtsberechtigte sowie Dauermieter (deren Mietverhältnisse länger als drei Monate dauern) von Ferienhäusern und Ferienwohnungen bezahlen ihre Gästetaxen ausschliesslich in Form einer jährlichen Pauschale.

In die Pauschale miteinbezogen sind der/die Eigentümer(in) und alle mit im gleichen Haushalt (am Erstwohnsitz) lebenden Personen, sowie die wirtschaftlich abhängigen Kinder.

Die bezeichneten Angehörigen haben Anrecht auf je eine persönliche Jahresgästekarte.

Die Berechnungsperiode gilt jeweils vom 1. Mai bis 30. April des folgenden Jahres. Bei Kauf/Verkauf, bzw. Mietantritt oder Abgabe einer Wohnung wird pro Rata abgerechnet.

Abgelegenen Wohnobjekten (ohne Strassenbezeichnung samt Hausnummer) wird ein Rabatt von 30% auf die Gästetaxenpauschale gewährt.

Jahrespauschaltarif

Pauschale für Eigentümer/Dauermieter von Ferienhäusern und -wohnungen

Grösse Wohnung/Haus	Betrag pro Jahr
1 / 1.5 Zimmer	CHF 336.00
2 / 2.5 Zimmer	CHF 504.00
3 / 3.5 Zimmer	CHF 672.00
4 / 4.5 Zimmer	CHF 840.00
5 / 5.5 Zimmer	CHF 1008.00
6 Zimmer und grösser	CHF 1176.00

Alle weiteren in Ihrer Wohnung übernachtenden Gäste sind meldepflichtig und bezahlen Gästetaxen.

Bei einer kommerziellen Vermietung erhalten die Eigentümer eine Reduktion auf ihre Jahrespauschale:

- Bei Vermietung während 10 Wochen Reduktion um 25%
- Bei Vermietung während 20 Wochen Reduktion um 50%.

² Quelle: Destination Davos Klosters, https://www.dkinfo.ch/fileadmin/user_upload/dokumente/LandingPage/1_2_3_Informationen_D.pdf, besucht am 12.08.2025; weitere Informationen: <https://www.dkinfo.ch/gaestetaxen-davos/zweitwohnungsbesitzerneuer-zweitwohnungsbesitzer/ich-vermiete-meine-wohnung/ich-vermiete-an-ferien-gaeste-wochenweise-kommerzielle-vermietung/>, besucht am 12.08.2025.

Taxe für unentgeltlich übernachtende Gäste

Unentgeltlich übernachtende Gäste (erwachsene Kinder, weitere Verwandte der Familie, Freunde und Bekannte) müssen im Tourismusbüro Davos angemeldet werden. Die Gäste erhalten die Gästekarte „Private Card“. Die Taxpflicht kann auf zwei Arten erfüllt werden:

- *Gästetaxentarif pro Nacht*
CHF 5.90 pro Nacht. Kinder bis zum vollendeten 12. Altersjahr (bis 12. Geburtstag) zahlen keine Gästetaxen, erhalten jedoch auch eine Gästekarte (ab 6 Jahren) mit der gleichen Gültigkeit. Diese Gäste bzw. Freunde erhalten die Private Card.
Für abgelegene Objekte (ohne Strassenbezeichnung samt Hausnummer) gilt der Tarif von CHF 4.00 pro Nacht.
- *Freiwillige Gästepauschale*
Diese beträgt pro gemeldetes Bett Fr. 50.00/Jahr und besteht aus einer unpersönlichen, übertragbaren Dauer-Gästekarte. Die Vorteile der Dauer-Gästekarten entsprechen denen der Private Card. Bei abgelegenen Objekten gilt 30% Rabatt.

Gästekarten

Pauschalzahler erhalten die Gästekarten mit der Pauschalrechnung. Die Unterlagen werden jeweils im April für das Folgejahr (Mai-April) per Post versandt.

Eigentümer- oder Mietergemeinschaften in der gleichen Ferienunterkunft

Bei Ferienunterkünften, welche im Eigentum von mehreren Personen oder Familien stehen oder durch mehrere Personen oder Familien dauergemietet werden, wird zusätzlich zur Jahrespauschale ein Pauschalzuschlag von CHF 50.00 pro Bett und Kalenderjahr erhoben. 30% Rabatt auf Objekte, welche nicht über eine Strassenbezeichnung samt Hausnummer verfügen.

Tourismusförderungsabgabe (TFA)³

Vermieter von Ferienhäusern, Ferienwohnungen, Privatzimmern sowie von Standplätzen für Wohnwagen, Zelte, Wohnmobile usw. schulden die TFA. Die Abgabepflicht gilt auch für Zweitwohnungsbesitzer, die ihr Haus oder ihre Wohnung nur während des WEF vermieten. Abgabepflichtige Personen und Gesellschaften haben einmal jährlich ein Selbstdeklarationsformular auszufüllen.

Unterhaltskosten

Die Unterhaltskosten sind von Liegenschaft zu Liegenschaft verschieden und müssen individuell erhoben werden.

³ <https://www.gemeindedavos.ch/steuerfuss/47351>, besucht am 19.08.2025, sowie telefonische Auskünfte der Steuerverwaltung der Gemeinde Davos, Abteilung TFA.

Übliche Kostenpositionen

- Einlage in Erneuerungsfonds (bei STWEG): Einige Verwaltungen rechnen mit einer Einlage von 0.2 bis 0.5% vom Neuwert gemäss Gebäudeversicherung Graubünden (GVG).
- Versicherungen
- Abwart
- Verwaltung (bei STWEG)
- Laufende Kosten, Reparaturen (exkl. Strom, Heizung und Versicherungen): Üblicherweise rechnet man mit 0.5 – 1.5% des Neuwerts GVG, bei Einzelwohnungen mit etwa 0.5%.
- Liftkosten
- Energie / Wasser / Abwasser
- Heizkosten
- Schneeräumungskosten
- Sanierungskosten bei Privatstrassen
- Kehrichtgebühren: Grundgebühr 1.3 ‰ des Neuwerts GVG sowie zusätzlich CHF 60 pro Ferienwohnung (unabhängig von der Grösse), beide exkl. MWST.
- Internet / TV / Telefon.
