



Steuerverwaltung des Kantons Graubünden
Administraziun da taglia dal chantun Grischun
Amministrazione imposte del Cantone dei Grigioni

7001 Chur, Steinbruchstrasse 18

13.08.2024

Sachbearbeiter: Samuel Good
Tel.: 081 257 33 88
Fax: 081 257 21 55
E-Mail: samuel.good@stv.gr.ch

An den Verwaltungsrat
Golf Engadin / St. Moritz AG in
Samedan
A l'En Dadour 17
7503 Samedan

Betrifft: Golf Engadin / St. Moritz AG in Samedan
ESTV-Nr.: 623670
Kantonale Nr.: 107822
UID: CHE-100.939.159

Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der massgebenden Jahresrechnungen haben wir per 31.12.2023 folgende Vermögenssteuerwerte ermittelt.

Titelinformation (Titel-ID)	Stück	Nennwert		Steuerwert	
		nom. CHF	lib.	CHF	CHF (mit Pauschalabzug)
15 011 992, Namenstammaktie	9'100	1'000.00	100.00%	370.00	259.00

Die Berechnung basiert auf dem Kreisschreiben Nr. 28 vom 28. August 2008 der Schweizerischen Steuerkonferenz. Dieses Kreisschreiben ist im Internet unter <https://www.steuerkonferenz.ch> hinterlegt.

Minderheitsbeteiligte können unter gewissen Voraussetzungen, welche im oben erwähnten «Kreisschreiben» (Randziffer 61 – 64) geregelt sind, einen Pauschalabzug von 30% geltend machen (= eingesetzter Nettosteuerwert).

In der persönlichen Steuererklärung ist in der Regel der Vorjahressteuerwert (siehe Seite 2) einzusetzen. Steuerpflichtige mit Wohnsitz ausserhalb des Kantons Graubünden wenden sich diesbezüglich bitte an ihren Wohnsitzkanton.

Kapitalstrukturänderungen, Stammdatenänderungen, Kapitalerhöhungen und -herabsetzungen, Neugründungen, Umwandlungen und Umstrukturierungen, massgebliche Handänderungen (steuerrelevante Änderungen) bewirken immer eine Veranlagung zum aktuellen Wert statt zum Vorjahreswert.

Für Rückfragen halten wir uns gerne zur Verfügung. Wir empfehlen Ihnen, die Titelinhaberinnen und Titelinhaber im Hinblick auf ihre persönliche Steuerveranlagung über den Steuerwert zu informieren. Das Einspracherecht bleibt den Titelinhaberinnen und Titelinhabern vorbehalten.

Freundliche Grüsse

Revisorat

Samuel Good

Beilage
– Bewertungsdetail

**Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer per 31.12.2023 in
Verwendung als Vorjahressteuerwerte für das Steuerjahr 2024**

Titelinformation (Titel-ID)	Stück	Nennwert nom. CHF	lib.	Steuerwert CHF	(mit Pauschalabzug) CHF
15 011 992, Namenstammaktie	9'100	1'000.00	100.00%	370.00	259.00

Bewertungsmeldung per: 31.12.2023

Unternehmen

Firma: Golf Engadin / St. Moritz AG in Samedan
Adresse: A l'En 14
PLZ/Ort: 7503 Samedan

Kantonale Nr.: 107822
UID: CHE-100.939.159

Sämtliche nachfolgenden Angaben werden in der Landeswährung (**CHF/Franken**) dargestellt.

Für die Bewertung wurde das Bewertungsmodell 1 gemäss RZ 7/8 eingesetzt (Grund: Standard Kanton).

Ertragswert

Geschäftsjahr	Erfolg	Korrekturen	Anrechenbar	Gewichtung	Massgebend
	Gem. Jahresrechnung	(gemäss Detail)	(gemäss Detail)		
01.01.2023 – 31.12.2023	9'064.00	0.00	9'064.00	2	18'128.00
01.01.2022 – 31.12.2022	12'507.00	0.00	12'507.00	1	12'507.00
				Total:	30'635.00
Anrechenbares Jahresergebnis im Durchschnitt (:3)					10'211.67
Total einfacher Ertragswert (kapitalisiert mit 7.75%*)					131'763.44

* Gemäss RZ 10

Substanzwert – nach Gewinnverteilung (Bilanz per 31.12.2023)

Liberiertes Aktienkapital (gemäss Detail)	9'100'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	687'918.00
Bilanzgewinn/-verlust	-93'540.00
Total Eigenkapital (exkl. stille Reserven)	9'694'378.00
Stille Reserven unversteuert (gemäss Detail)	248'800.00
Total einfacher Substanzwert	9'943'178.00

Unternehmenswert

Ertragswert	131'763.44	2 × gewichtet	263'526.88
Substanzwert	9'943'178.00	1 × gewichtet	9'943'178.00
		Total:	10'206'704.88
Total Unternehmenswert	Durchschnitt (:3)		3'402'234.96

Steuerwerte der Titel

Total Unternehmenswert		3'402'234.96
Dividiert durch 1% des lib. Nennwertes	:91'000.00	37.39%

Beiblatt – Detailangaben

Detail Kapitalstruktur per 31.12.2023

Titel-ID	Stück	Nennwert	Liberiert
15 011 992, Namenstammaktie	9'100	1'000.00	100.00%

Stille Reserven – Immoblie Sachanlagen

Berechnungsmethode: Einzelbewertung

Der Abzug für latente Steuern wird nur bis und mit einem Repartitionsfaktor von 150 % gewährt, weil darüber der Abzug für latente Steuern bereits in der «zu tiefen» amtlichen Schätzung berücksichtigt ist. Als Grundlage für die Beurteilung, ob die amtliche Schätzung dem Verkehrswert entspricht und somit ein Abzug für latente Steuern gewährt werden kann, dient die aktualisierte Fassung des Kreisschreibens Nr. 22 der SSK vom 22.3.2018 in Verbindung mit Rz. 19 des aktuellen Kommentars des Kreisschreibens 28 der SSK vom 28. August 2008.

Immobilie Sachanlage	Kanton	Wert- obergrenze	Amtl. Schätzung	Gewinn- steuerwert	Buchwert	Unverst. Reserven	Verst. Reserven	Abzug
Liegenschaften Samedan	GR	5'382'000.00	Ja	5'133'200.00	5'133'200.00	248'800.00	0.00	Nein
Total		5'382'000.00		5'133'200.00	5'133'200.00	248'800.00	0.00	

Total versteuerte und unversteuerte stille Reserven

Stille Reserven	unversteuert	unversteuert (abzugsberechtigt für latente Steuern)	versteuert
Immobilie Sachanlagen	248'800.00	0.00	0.00
Total	248'800.00	0.00	0.00

Übersicht Steuerwerte in CHF/Franken

Titel-ID:	15 011 992, Namenstammaktie		
Stück:	9'100	Nennwert:	1'000.00
		Liberiert:	100.00%
Brutto-Steuerwert			373.87
Brutto-Steuerwert massgebend			370.00
Pauschalabzug 30.00%			-111.00
Netto-Steuerwert			259.00

Zusatz: Bewertungsmeldung per 31.12.2023 – in Verwendung als Vorjahressteuerwerte (VW) für das Steuerjahr 2024

Ertragswert

Für die Berechnung des Ertragswertes konsultieren Sie bitte die Aufstellung im vorderen Teil der Bewertungsmeldung per 31.12.2023.

Substanzwert – nach Gewinnverteilung (Bilanz per 31.12.2023)

Liberiertes Aktienkapital (gemäss Detail)			9'100'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven			687'918.00
Bilanzgewinn/-verlust			-93'540.00
Total Eigenkapital (exkl. stille Reserven)			<u>9'694'378.00</u>
Stille Reserven unbesteuerbar (gemäss Detail)			248'800.00
Total einfacher Substanzwert			<u>VW 9'943'178.00</u>

Unternehmenswert

Ertragswert	131'763.44	2 × gewichtet	263'526.88
Substanzwert	9'943'178.00	1 × gewichtet	9'943'178.00
			<u>Total: 10'206'704.88</u>
Total Unternehmenswert	Durchschnitt (:3)		<u>VW 3'402'234.96</u>

Steuerwerte der Titel

Total Unternehmenswert			3'402'234.96
Dividiert durch 1% des lib. Nennwertes	:91'000.00		<u>VW 37.39%</u>

Übersicht Steuerwerte in CHF/Franken

Titel-ID:	15 011 992, Namenstammaktie		
Stück:	9'100	Nennwert:	1'000.00
		Liberiert:	100.00%
Brutto-Steuerwert			373.87
Brutto-Steuerwert massgebend			VW 370.00
Pauschalabzug 30.00%			-111.00
Netto-Steuerwert			VW 259.00