Einwohnergemeinde       Ort und Datum

zuständiges Organ

**VERANLAGUNGSVERFÜGUNG**

nach § 105e Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

gegenüber

**Name und Adresse des Grundeigentümers**

**Sachverhalt:**

1. [Kurze Darlegung der Ausgangslage und der Planung bzw. des Vorgangs, der die Mehrwertabgabe auslöst: Umzonung, Aufzonung oder Erlass/Änderung eines Bebau-ungsplans]
2. Am       hat der Regierungsrat die Planung zu Ihrem Grundstück Nr.      , GB      , genehmigt. Sie ist am       in Rechtskraft erwachsen, weshalb jetzt die Mehrwertabgabe zu veranlagen ist (§ 105e Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).
3. [Kurze Darlegung der durchgeführten Abklärungen (z.B. Schätzung, Expertisen) für die Ermittlung des Mehrwerts]  
     
   Mit Schreiben vom       hat die Gemeinde der Grundeigentümerin / dem Grundeigentümer die Unterlagen über die Berechnung des planungsbedingten Mehrwerts und den entsprechenden Abgabebetrag zugestellt und ihr/ihm Frist angesetzt, sich dazu zu äussern. Von dieser Möglichkeit wurde mit Stellungnahme vom       Gebrauch gemacht. Auf diese Stellungnahme wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

**Erwägungen:**

1. Gemäss § 105 Abs. 1 und 3bis PBG haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 100'000 Franken erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten.
2. [Konkret darlegen, dass die Planung für den Grundeigentümer eine Umzonung, Aufzo-nung oder Erlass/Änderung eines Bebauungsplans bewirkt]
3. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans 20 Prozent des Mehrwerts (§ 105b Abs. 1 PBG). Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen (§ 105b Abs. 2 PBG). Beträgt der Mehrwert weniger als 100'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben (§ 105 Abs. 3bis PBG).  
     
   [Herleitung des Mehrwerts, unter Bezugnahme auf die Unterlagen und allfällige Einwände des Grundeigentümers.] Aus den genannten Gründen wird der Mehrwert auf       Franken festgelegt. Damit hat sich der Abgabetatbestand nach § 105 Abs. 3 PBG verwirklicht.  
     
   Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt nach Massgabe von § 105b Abs. 1 PBG 20 Prozent des Mehrwerts, d.h.       Franken.
4. Gemäss § 105c Abs. 2 PBG wird die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht oder bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans bei Neubauten oder erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung fällig, und beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.  
     
   Als erheblich im Sinn von § 105c Absatz 2a PBG gelten Änderungen an bestehenden Bauten, wenn diese um mehr als 100 m² Hauptnutzfläche gemäss Schweizer Norm SN 504 421 (Ausgabe 2004) erweitert werden. Stichtag für die Berechnung der Erweiterung ist die Rechtskraft der massgeblichen Planänderung. Ab diesem Zeitpunkt werden Erweiterungen zusammengerechnet, und sobald 100 m2 erreicht sind, entsteht die Abgabepflicht (§ 31a Abs. 1 und 2 der Planungs- und Bauverordnung).
5. Alle Rechtsnachfolger haften solidarisch für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgaben (§ 105 Abs. 1 PBG).
6. Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen besteht von Gesetzes wegen ein gesetzliches Grundpfandrecht (§ 105f PBG). In der vorliegenden Verfügung wird deshalb festgestellt, dass für die hier verfügte Mehrwertabgabe und die Verzugszinse ein solches Pfandrecht zu Gunsten der Gemeinde       und zu Lasten der Parzelle       besteht.

**Rechtsspruch:**

1. Die Mehrwertabgabe aus der Umzonung/Aufzonung / aus dem Erlass oder der Änderung des Bebauungsplans XXX wird für das Grundstück Nr.      , GB      , auf       Franken festgesetzt.
2. Zu Gunsten der Einwohnergemeinde       und zu Lasten des Grundstücks Nr.       besteht für die Forderung gemäss Ziff. 1 hiervor und die Verzugszinsen nach Ziff. 2 ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht, und zwar für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit.
3. Für den Erlass dieser Verfügung werden keine amtlichen Kosten erhoben.
4. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen nach Zustellung bei der Veranlagungsbehörde schriftlich Einsprache erhoben werden.

Unterschrift Gemeinde

Zustellung an:

* Grundeigentümer (Einschreiben),
* Kanton Luzern, Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bahnhofstrasse 15,   
  6002 Luzern (A+)