



§ 105b *Höhe und Bemessung der Mehrwertabgabe*

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen, bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 20 Prozent des Mehrwerts.

² Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

³ Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung im Sinn von Artikel 5 Absatz 1quater des Bundesgesetzes über die Raumplanung verwendet wird. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens oder eines Zivilverfahrens ist nicht mitzurechnen.

Erläuterungen

Absatz 1

In Absatz 1 wird die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen auf 20 Prozent des Mehrwerts festgelegt. Aufgrund der Ergebnisse der Vernehmlassung wird nicht über die bundesrechtliche Mindestvorgabe hinausgegangen. Zum einen soll die Siedlungsentwicklung in erster Linie durch innere Verdichtung und nicht durch Neueinzonungen erfolgen, weshalb die Unterstellung der Um- oder Aufzonung in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und des Erlasses sowie der Änderung von Bebauungsplänen unter die Abgabe im Vordergrund steht. Zudem haben Untersuchungen ergeben, dass bereits mit einer Abgabe von 20 Prozent eine erhebliche Gesamtsteuerbelastung von teilweise gegen 50 Prozent resultiert.

Beim Abgabesatz für Um- und Aufzonungen sowie bei Bebauungsplänen unter Berücksichtigung des Vernehmlassungsergebnisses einen Einheitssatz von 20 Prozent für alle Gemeinden vorgesehen ohne die Möglichkeit, in kommunalen Reglementen davon abzuweichen. Für einen fixen kantonalen Satz sprechen Gründe der Einfachheit, Einheitlichkeit, Rechtsgleichheit, Transparenz und Harmonisierung sowie der Umstand, dass die Gemeinden auf kommunaler Ebene nicht ausdrücklich eine Regelung vorsehen müssen. Damit wird auch der Steuerwettbewerb nicht zusätzlich angeheizt. Vorgesehen ist also im Sinn einer Gleichbehandlung auch mit den Einzonungen ein Satz von 20 Prozent. Anstelle der Erhebung der Abgabe kann auch ein verwaltungsrechtlicher Vertrag (§ 105a PBG) abgeschlossen werden, was den Grundeigentümerinnen und -eigentümern die Aushandlung von besser auf ihre Verhältnisse zugeschnittenen Lösungen ermöglicht.

Absatz 2

Absatz 2 definiert den planungsbedingten Mehrwert und dessen Berechnung. Auszugehen ist dabei von der Formel "Verkehrswert des Landes mit (bzw. nach) Planänderung minus Verkehrswert des Landes ohne (bzw. vor) Planänderung". Der planungsbedingte Mehrwert ist nach anerkannten Methoden zu

ermitteln, wie sie schon heute für die Bestimmung von Verkehrswerten bestehen und namentlich aus dem Enteignungsrecht bekannt sind. Gegebenenfalls kann somit neuen Schätzungsverfahren und -methoden aus dem Bereich der ökonomischen, hedonischen Schätzung Rechnung getragen werden, sobald sie im Schätzungsalltag anerkannt sind. Im Einzelfall werden die Gemeinden entscheiden müssen, ob eine einfache Schätzung mittels Erfahrungswerten durch eine sachverständige Person genügt oder ob eine eigentliche Expertise notwendig ist. Der ermittelte Planungsmehrwert bildet die Bemessungsgrundlage für die Mehrwertabgabe. Stichtag für die Festlegung des Planungsmehrwertes ist der Tag der Rechtskraft der Planung. Da eine bevorstehende Einzonung den Landwert bereits nach oben treibt, ist für den Verkehrswert des Landes ohne Planänderung der Landwert vor Bekanntwerden der planerischen Massnahme massgebend.

Die Schätzung des Verkehrswerts (auf dem Markt erzielbarer Preis) entspricht nicht dem amtlich von der Dienststelle Steuern ermittelten Landwert (Katasterwert), der auf einer viel längerfristigen Perspektive beruht und deshalb gerade bei Umzonungen oft nicht mehr dem aktuellen Verkehrswert entsprechen dürfte. Für die Berechnung des Mehrwerts (Verkehrswert mit und ohne planerische Massnahme) sind die beiden Verkehrswerte zu vergleichen. Es kann nicht der Katasterwert mit dem durch die planerische Massnahme erhöhten Verkehrswert verglichen werden. Das wäre in der Regel zum Nachteil des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin, weil der Katasterwert unter dem Verkehrswert liegt.

Für die Berechnung des Mehrwerts bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung von Bebauungsplänen ist das abstrakte Nutzungspotenzial massgebend (unabhängig von der bestehenden Überbauung). Wer das grössere Nutzungspotenzial baulich nicht ausschöpfen will, muss aber (ausser bei einem Verkauf des Grundstücks) keine Mehrwertabgabe bezahlen, solange er keine wesentliche bauliche Erweiterung vornimmt (vgl. Erläuterungen zu § 105c Abs. 2a PBG). Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem heutigen Nutzungspotenzial und dem nach der Um- oder Aufzonung oder durch einen Bebauungsplan realisierbaren Nutzungspotenzial.

Wenn zuerst eingezont wird (mit Festlegung einer bestimmten Nutzungsdichte) und in einem zweiten Schritt über einen Bebauungsplan eine Mehrnutzung realisiert wird, muss zweimal veranlagt werden. Wenn die Ein-, Um- oder Aufzonung mit einer Bebauungsplanpflicht verbunden wird, das Mass der Nutzung also erst mit dem Bebauungsplan festgelegt wird, kann die Gemeinde gemäss dem neu eingefügten Satz 2 von § 105e Abs. 1 PBG die Veranlagung aufschieben, damit diese nur einmal nach dem Erlass des Bebauungsplanes vorzunehmen ist.

Absatz 3

Nach Artikel 5 Absatz 1^{quater} RPG ist für die Bemessung der Abgabe der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird. Aus der Entstehungsgeschichte der Ausnahmebestimmung für landwirtschaftliche Ersatzbauten geht hervor, dass der Planungsvorteil nur dort entsprechend zu kürzen ist, wo auf dem eingezonten Areal betrieblich notwendige Gebäude abgebrochen und an einem andern Ort neu erstellt werden müssen (Verlegung Betriebsstandort). Es handelt sich dabei um einen bundesrechtlich geregelten Begriff, den der

	<p>kantonale Gesetzgeber nicht ändern kann. Das kantonale Recht hat nur die angemessene Frist festzulegen: Vorliegend wird diese auf zwei Jahre festgesetzt. Die Frist beginnt mit der rechtskräftigen Einzonung zu laufen. Es stellt sich hier die Frage, was vorgekehrt werden muss, um die zweijährige Frist einzuhalten. Der Begriff "verwendet" deutet darauf hin, dass das Bauvorhaben erstellt sein muss (Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug gemäss § 203 Abs. 1d PBG). Davon ist vorliegend auszugehen. Dabei ist die zweijährige Frist zu kurz, wenn die Dauer eines Baubewilligungs- und allfälligen Rechtmittelverfahrens eingerechnet werden muss. Die Dauer solcher Verfahren ist daher bei der Berechnung abzuziehen. Der Stillstand dauert von der Einreichung des Baugesuchs bis zum Zeitpunkt, an dem die Baubewilligung rechtskräftig wird. Diese Regeln gelten auch für den Fall eines allfälligen Zivilverfahrens.</p> <p>(B 72 vom 24. Januar 2017, S. 25 ff.)</p>
<i>PBV</i>	– § 31g
<i>IVHB</i>	–
<i>Urteile</i>	–
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–