



**§ 105c** *Fälligkeit der Mehrwertabgabe und Rückerstattung*

<sup>1</sup> Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig

- a. bei der Überbauung des Grundstücks nach Rechtskraft der Baubewilligung,
- b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.

<sup>2</sup> Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die Mehrwertabgabe fällig

- a. bei Neubauten oder erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung,
- b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.

<sup>3</sup> Bei teilweiser Überbauung eines eingezonten Grundstücks und – auch wenn nur ein Teil der neu insgesamt zulässigen Nutzung realisiert wird – bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig.

<sup>4</sup> Es besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe bei einer späteren Nutzungsplanänderung.

*Erläuterungen*

In § 105c PBG gilt es zu regeln, wann die durch eine Planänderung entstandene Abgabeschuld vom Grundeigentümer oder von der Grundeigentümerin zu bezahlen ist. Dabei war der Grundsatz wegleitend, dass die Abgabe erst bei einem aus der Planänderung entstandenen Geldzufluss zu bezahlen ist.

Absatz 1

Nach der bundesrechtlichen Vorgabe von Artikel 5 Absatz 1<sup>bis</sup> RPG wird der Ausgleich bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.

In der Vernehmlassungsvorlage war für den Tatbestand der Überbauung die Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug gemäss § 203 Absatz 1d PBG als Zeitpunkt der Fälligkeit vorgesehen. Dies wurde in der Vernehmlassung teilweise kritisiert und stattdessen die Rechtskraft der Baubewilligung vorgeschlagen. Dieser Zeitpunkt ist in der Tat klarer definiert, was der Rechtssicherheit dient und Streitigkeiten über die Fälligkeit verhindert.

Bei der Veräusserung des Grundstücks soll die Abgabe mit dem Eintritt der neuen Rechtslage fällig werden. Der Begriff Veräusserung ist ein bundesrechtlicher Begriff. Eine Veräusserung sollte nur dann angenommen werden, wenn der Eigentümerschaft dadurch auch die finanziellen Mittel zufließen, um die Abgabe zu bezahlen. In diesem Sinn ist der Begriff restriktiv auszulegen. Spätestens bei einer Überbauung wird die Abgabe ohnehin fällig. Zu der im Bundesrecht nicht näher definierten Veräusserung finden sich in den Kantonen verschiedene Regelungen, so Verweise auf die Steuergesetze oder Grundstückgewinnsteuergesetze, eine allgemeine Umschreibung der Veräusserung (Übertragung von Grundeigentum und was dem wirtschaftlich

gleichkommt) oder eine Beschränkung auf ausgewählte Tatbestände. Oberstes Ziel muss die Schaffung von Rechtssicherheit sein. Dies könnte mit einem Verweis auf die Steuergesetzgebung zwar erreicht werden, dabei würden aber zahlreiche, auch gesellschaftsrechtliche Tatbestände erfasst, was wiederum praktische Vollzugsschwierigkeiten zur Folge hätte. Zudem war die Idee begleitend, dass die Veräusserung einen Geldfluss auslöst, mit dem die Abgabe bezahlt werden kann. Viele Veräusserungstatbestände, wie Erbschaft, Schenkung, Tausch, Einräumung eines Kaufrechts, bewirken aber gerade keinen Geldfluss. Aus den genannten Gründen soll im Sinn einer einfachen und praktikablen Lösung eine Beschränkung auf den Grundstückskauf nach Artikel 216 des Obligationenrechts (SR 220) erfolgen, zumal der Bund keine konkrete Umschreibung der Veräusserung vorgibt. Diese Lösung rechtfertigt sich umso mehr, als der zweite Fälligkeitstatbestand der Überbauung in jedem Fall die Abschöpfung des Mehrwerts garantiert.

Der Eintritt der neuen Rechtslage bestimmt sich nach Zivilrecht. Beim Grundstückskauf erfolgt der Eigentumsübergang rückwirkend auf den Eintrag im Tagebuch (Art. 972 des Zivilgesetzbuches [ZGB], SR 210).

### Absatz 2

Absatz 2 legt die Fälligkeit bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und bei Erlass oder Änderung von Bebauungsplänen fest. Fällig wird die Mehrwertabgabe beim Tatbestand der Überbauung auch hier mit der Rechtskraft der Baubewilligung (vgl. Erläuterungen zu Abs. 1). Da es sich bei um- und aufgezonten Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Bebauungsplänen auch um bereits (teilweise) überbaute Gebiete handeln kann, erfasst der Tatbestand der "Überbauung" einerseits Neubauten und andererseits erhebliche Änderungen an bestehenden Bauten. Der Begriff Neubauten umfasst auch Ersatzneubauten und zusätzliche Neubauten auf einem nur teilweise überbauten Grundstück.

Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung von Bebauungsplänen kann in bereits überbauten Gebieten erst durch die Realisierung der Mehrnutzung (An- und Umbauten) ein Mehrwert realisiert werden. Bei An- und Umbauten soll deshalb – anders als bei Neubauten – nicht jedes Bauvorhaben (z.B. energetische Sanierung) die Abgabepflicht auslösen. Die Abgabe soll nur erhoben werden, wenn die Mehrnutzung in einem wesentlichen Ausmass realisiert wird und zumindest potenziell einen Geldzufluss bewirkt. Es stellt sich daher die Frage, was als "erhebliche Änderung" gelten soll. Würde diese von der Erstellung einer Wohneinheit abhängig gemacht, könnte ein falscher Anreiz geschaffen werden, indem allenfalls auf die innere Verdichtung verzichtet würde und dennoch zusätzliche Flächen realisiert würden. Es wird daher besser auf eine Fläche abgestellt, die genügend gross gewählt ist, um mit kleineren Ausbauten (Wohnraumerweiterungen, zusätzliche Zimmer, Einliegerwohnungen) noch keine Abgabepflicht auszulösen. Deshalb wird vorgeschlagen, auf Verordnungsstufe 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gemäss Schweizer Norm SN 504 421 (Ausgabe 2004) als massgebliche Grenze für eine erhebliche Änderung zu definieren (§ 31a Abs. 1 PBV). Um Missbräuche zu verhindern, wird in der Verordnung klargestellt, dass der Stichtag für die Erweiterung um 100 m<sup>2</sup> die Rechtskraft der massgeblichen Um- oder Aufzonung in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie des Erlasses oder der Änderung von Bebauungsplänen ist. Ab diesem Zeitpunkt werden die Erweite-

rungen zusammengerechnet und, sobald 100 m<sup>2</sup> überschritten sind, die Abgabepflicht ausgelöst (vgl. § 31a Abs. 2 PBV). Es können also nicht mehrere Teilerweiterungen unter 100 m<sup>2</sup> ausgeführt werden, um die Abgabepflicht zu umgehen. Dies hat zur Folge, dass die Gemeinden über die Erweiterungen in geeigneter Weise eine Kontrolle zu führen haben.

Die erläuterte Regelung verhindert, dass in Gebieten mit bereits bestehender Überbauung eine Abgabe zu bezahlen ist, ohne dass das zusätzliche Nutzungspotenzial realisiert wird. In diesen Fällen gibt es für die Abgabepflicht insgesamt drei Hürden: (1) Es muss sich um ein Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht oder mit Bebauungsplan handeln, (2) der Mehrwert muss den Freibetrag von 100'000 Franken übersteigen, und (3) die baulichen Massnahmen müssen durch die Erstellung von mehr als 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche eine Abgabepflicht auslösen, was sowohl beim Verzicht auf die Realisierung der neu zulässigen Mehrnutzung als auch bei energetischen Sanierungen, Modernisierungen und geringfügigen Erweiterungen nicht der Fall ist.

Bei der Veräusserung, die auf den Tatbestand des Grundstückskaufs beschränkt wird, tritt die Fälligkeit mit dem Eintritt der neuen Rechtslage ein. Im Übrigen kann auf die Ausführungen zu Absatz 1 verwiesen werden.

### Absatz 3

Nach Absatz 3 wird bei einer teilweisen Überbauung eines eingezonten Grundstücks und bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung von Bebauungsplänen die gesamte Mehrwertabgabe fällig, selbst wenn nur ein Teil der neu insgesamt zulässigen Nutzung realisiert wird. Absatz 3 regelt nicht die Frage, welche bauliche Änderung die Fälligkeit auslösen soll (das regelt Absatz 2), sondern die Frage, von welchem Mehrwert für die – einmal fällige – Abgabe auszugehen ist. Die Basis für die Berechnung soll dabei der ganze durch die Einzonung, die Um- oder Aufzonung oder den Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen bewirkte Mehrwert sein, unabhängig davon, ob er vollumfänglich realisiert wird. Von Absatz 3 werden zwei Fälle erfasst: (1) Überbauung eines Teils eines neu eingezonten Grundstücks, (2) Neubauten oder erhebliche bauliche Änderungen bei um- oder aufgezonten Grundstücken in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht oder in Bebauungsplangebieten, ohne dass die eingeräumten Nutzungsmöglichkeiten vollständig umgesetzt werden. In all diesen Fällen bildet somit – auf das einzelne Grundstück als Abgabeobjekt bezogen – der ganze potenzielle Mehrwert die Basis für die Abgabe. Es findet also keine etappierte Erhebung des Mehrwerts statt, auch wenn die Mehrausnutzung noch nicht vollständig realisiert wird. Bei Neubauten gilt dies überdies auch, wenn gegenüber dem bisherigen Zustand keine Mehrnutzung realisiert wird. Das liegt im Interesse der Förderung der inneren Verdichtung und setzt einen entsprechenden Anreiz.

Generell ist zu beachten, dass sich die Mehrwertabgabe auf einzelne Grundstücke (nicht auf ein-, um- oder aufgezonte Flächen) bezieht. Wird bei einer eingezonten Fläche ein Teil abparzelliert, wird bei der Überbauung dieser Fläche die Abgabe demzufolge nur für diesen Teil (neues Grundstück) fällig. Das macht insbesondere bei Etappierungen Sinn und folgt dem Grundsatz der Abgabenerhebung beim Geldzufluss (vgl. aber das Verbot der Parzellierung zur Umgehung der Abgabepflicht gemäss § 105 Abs. 5 PBG Entwurf).

	<p>Mit dem Begriff der teilweisen Überbauung sind nicht Kleinbauten (§ 112a Abs. 2c PBG) oder bauliche Anlagen (wie Parkplätze) gemeint, sondern Bauten mit Wohn- und Arbeitsnutzungen.</p> <p><u>Absatz 4</u></p> <p>Mit dieser Bestimmung wird klargestellt, dass kein Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe besteht, wenn aufgrund einer späteren Nutzungsplanänderung ein Grundstück ab- oder ausgezont wird. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 27 ff.)</p>
<i>PBV</i>	– § 31a
<i>IVHB</i>	–
<i>Urteile</i>	–
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–