



§ 105e Verfahren

¹ Die Gemeinde veranlagt die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Planänderung, welche einen Mehrwert des Grundstücks zur Folge hat. Die Gemeinde kann die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erforderlich ist.

² Gegen die Veranlagung kann bei der Veranlagungsbehörde innert 30 Tagen nach Zustellung der Verfügung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Bestimmungen von § 154 des Steuergesetzes gelten sinngemäss. Gegen die Einspracheentscheide der Veranlagungsbehörde ist innert 30 Tagen seit Zustellung die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig. Dem Kantonsgericht steht auch die Ermessenskontrolle zu.

³ Wird die verfügte Mehrwertabgabe fällig, stellt die Gemeinde den Betrag in Rechnung. Bei der Fälligkeit infolge Überbauung des Grundstücks nach § 105c Absätze 1a und 2a kann die Gemeinde eine Zahlungsfrist von maximal 12 Monaten gewähren. Ist der Eintritt der Fälligkeit strittig, kann der Grundeigentümer innert 30 Tagen seit Zustellung der Rechnung einen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde anfechtbaren Entscheid zur Fälligkeit verlangen. Der Abgabebetrag ist nach Ablauf von 30 Tagen seit Rechnungstellung nach einem vom Regierungsrat festzusetzenden Zinssatz zu verzinsen. Eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde hemmt den Zinsenlauf nicht.

⁴ Soweit in diesem Gesetz nichts anderes geregelt wird, gelten für die Veranlagung und den Bestand der Forderung sinngemäss die §§ 25, 27 Absätze 2 und 3, 28 Absätze 2 und 3, 32 Absatz 3, 33 Absätze 1 und 2 sowie 34 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer.

⁵ Der Gemeinde steht bei Einzonungen fünf Prozent des Abgabebetrags als pauschale Entschädigung für ihren Veranlagungs- und Bezugsaufwand zu.

⁶ Dem Kanton steht ein Einsichtsrecht in die kommunalen Akten der Veranlagungsverfahren für Einzonungen zu. Dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement steht die Einsprache gegen Veranlagungsverfügungen und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Einspracheentscheide der Gemeinde zu.

⁷ Der Status des Grundstücks bezüglich Mehrwertabgabe ist öffentlich.

Erläuterungen

Absatz 1

Nach Absatz 1 wird die Mehrwertabgabe von der Gemeinde nach Rechtskraft der Planänderung veranlagt, welche einen Mehrwert des Grundstücks zur Folge hat. Es handelt sich dabei um den Zeitpunkt der Genehmigung der Planänderung oder – bei Beschwerden gegen die Planänderung – um den Zeitpunkt der Rechtskraft eines Beschwerdeentscheids. Es ist zulässig, sich vor der Einzonung über einen zu veranlagenden Preis zu einigen, der nach Rechtskraft der Planung dann verfügt wird. Dabei ist aber der Kanton als Verwalter des Fonds anzuhören, damit dieser später nicht Beschwerde führen muss, weil er mit dem Mehrwert nicht einverstanden ist.

Die Gemeinde kann die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans erforderlich ist. Zu unterscheiden sind zwei Fälle:

- Die Grundnutzung legt die Dichte noch nicht fest, der Mehrwert kann also erst nach Erlass des Bebauungs- oder Gestaltungsplanes bestimmt werden.
- In der Grundnutzung ist zwar eine Dichte festgelegt, die aber mit einem Sondernutzungsplan noch erhöht werden kann. Hier kann ein- oder zweistufig veranlagt werden. Einstufig bedeutet, dass erst nach Erlass des Bebauungsplanes veranlagt wird. In der Praxis ist zu empfehlen, diesen Aufschub im Rahmen einer Verfügung festzuhalten. Bei einer zweistufigen Veranlagung wird die Abgabe bei der Ein-, Um- oder Aufzonung veranlagt, und später beim Erlass des Bebauungsplans wird eine allfälliger, durch eine zusätzliche Verdichtung geschaffener Mehrwert veranlagt.

Abgelehnt wurde in der Vernehmlassung eine Indexierung des veranlagten Abgabebetrags durch Koppelung an den Landesindex der Konsumentenpreise. Obwohl zwischen Veranlagung und Fälligkeit mehrere Jahre vergehen können, verzichten wir im Sinn des Vernehmlassungsergebnisses auf eine Indexierung.

Absatz 2

Bezüglich Einsprache und Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Einspracheentscheid wird im Sinn der Harmonisierung im Wesentlichen die Regelung des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer (§ 28 Abs. 1 und § 47 Abs. 1 und 2) übernommen. Die Frist beträgt jeweils 30 Tage seit Zustellung.

Absatz 3

Die Mehrwertabgabe wird nach Rechtskraft der Planänderung veranlagt (Abs. 1). Die Fälligkeit tritt nicht mit der Rechtskraft der Veranlagung, sondern erst mit der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks ein (§ 105c Abs. 1 und 2 PBG). Bei Fälligkeit der rechtskräftig verfügten Mehrwertabgabe stellt die Gemeinde den Betrag in Rechnung. Bei der Fälligkeit infolge Überbauung des Grundstücks nach § 105c Absätze 1a und 2a kann die Gemeinde eine Zahlungsfrist von maximal 12 Monaten gewähren. Diese Zahlungsfrist wurde im Laufe der parlamentarischen Beratungen eingefügt. Der Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung ist weiter weg vom Geldzufluss infolge Realisierung des Bauvorhabens als die ursprünglich vorgesehene Bauvollendung, weshalb eine gewisse Flexibilität geschaffen werden soll. Es besteht allerdings kein Anspruch auf eine Zahlungsfrist.

Ist der Eintritt der Fälligkeit strittig, so kann der Grundeigentümer innert 30 Tagen seit Zustellung der Rechnung einen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde anfechtbaren Entscheid zur Fälligkeit verlangen. Dabei kann etwa geltend gemacht werden, dass entgegen der Auffassung der Behörden keine erheblichen baulichen Änderungen vorgenommen worden seien (§ 105c Abs. 2a PBG). Der Abgabebetrag ist nach Ablauf von 30 Tagen seit Rechnungstellung nach einem von unserem Rat festzusetzenden Zinssatz zu verzinsen (vgl. § 31 GGStG). Der Regierungsrat erlässt dazu jährlich einen Beschluss über den Bezug der Staats- und Gemeindesteuern und die Zinssätze, der im Kantonsblatt publiziert wird.

Absatz 4

Da die Mehrwertabgabe einen engen Bezug zur Grundstückgewinnsteuer hat und diese teilweise ablöst (vgl. Anrechnung nach § 105g PBG Entwurf), werden die auf das Verfahren anwendbaren Vorschriften möglichst auf das Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer abgestimmt. Soweit im PBG nichts anderes geregelt wird, gelten für die Veranlagung und den Bestand der Forderung sinngemäss folgende Bestimmungen des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer:

- § 25: Veranlagungsbehörde und Delegation,
- § 27 Absatz 2: Inhalt des Veranlagungsentscheids,
- § 27 Absatz 3: Geheimhaltungspflicht, Amtshilfe und Mitwirkungspflichten,
- § 28 Absätze 2 und 3: Einspracheberechtigung; sinngemäss bedeutet hier: der Grundeigentümer, der Erwerber oder die zuständige kantonale Behörde sowie ein mit dem Grundpfandrecht belasteter Grundeigentümer (ist in der Regel identisch mit dem Grundeigentümer im Zeitpunkt der Ein-, Um- oder Aufzoning oder einem Erwerber),
- § 32 Absatz 3: Informationsrecht zu Pfandrechten für Grundstückgewinnsteuerforderungen,
- § 33 Absätze 1 und 2: sinngemäss bedeutet hier: für die Veranlagungsverjährung innert 5 Jahren seit Rechtskraft der Planänderung,
- § 34: sinngemäss bedeutet hier: für die Bezugsverjährung innert fünf Jahren seit Fälligkeit; massgebend für die absolute Bezugsverjährung nach Absatz 3 ist nicht die Festsetzung der Abgabe, sondern die Fälligkeit.

Die Aufsicht (§ 30 GGStG), was die Anwendung der Vorschriften des PBG betrifft, liegt nach § 208 PBG beim Regierungsrat. Eine Vorschrift zur Zahlungserleichterung (§ 31a GGStG) erübrigt sich vorliegend, weil der Abgabebetrag erst zu zahlen ist, wenn flüssige Mittel vorhanden sind. Ein Verweis auf die Bestimmungen in den §§ 34a–38a GGStG erübrigt sich, weil diese nicht einschlägig sind. Es gelten die allgemeinen Regeln des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 (SRL Nr. 40; §§ 174 ff. [Revision] und 115 [Berichtigung]). Auch ein Verweis auf die Strafnormen erübrigt sich, weil eine Steuerhinterziehung nicht möglich erscheint. Die Veranlagung ist in der Hand der Behörden, die von Amtes wegen von der Planänderung Kenntnis haben.

Absatz 5

Das Geld aus Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie aus dem Erlass oder der Änderung von Bebauungsplänen fliesst vollumfänglich der Gemeinde zu (§ 105d Abs. 3 PBG Entwurf). Hier hat die Gemeinde den Verwaltungsaufwand für die Veranlagung der Mehrwertabgabe selber zu tragen. Die Mehrwertabgabe aus Einzonungen wird einem Fonds zugewiesen, aus dem in erster Linie Entschädigungen für Rückzonungen zu finanzieren sind. Der Rest wird auf Kanton und Gemeinden aufgeteilt, und der Gemeindeanteil fliesst dabei an alle Gemeinden zurück. Die Mehrwertabgabe aus Einzonungen kommt somit nicht (direkt) den Standortgemeinden zugute. Der Aufwand der Gemeinde für das Veranlagungs- und Bezugsverfahren ist ihr daher angemessen mit 5 Prozent des Abgabebetrags pauschal zu entgelten.

	<p><u>Absatz 6</u></p> <p>Der Kanton verwaltet den Fonds und hat deshalb auch dafür zu sorgen, dass die von Gesetzes wegen verlangten Abgaben dem Fonds in der erforderlichen Höhe zufließen. Deshalb muss er die Möglichkeit haben, in die kommunalen Akten der Veranlagungsverfahren für Einzonungen Einsicht zu nehmen. Bei den Veranlagungen bezüglich Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht beziehungsweise bei Erlass oder Änderung von Bebauungsplänen besteht kein solches Einsichtsrecht, weil diese Zahlungen vollumfänglich der veranlagenden Standortgemeinde zufallen. Dem BUWD als zuständigem kantonalem Departement steht bei Einzonungen zudem die Einsprache gegen Veranlagungsverfügungen und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Einspracheentscheide der Gemeinde zu. Das BUWD kann allerdings gegen einen allfälligen Einspracheentscheid auch ein Rechtsmittel ergreifen, ohne vorher Einsprache erhoben zu haben, wenn erst der Einspracheentscheid Anlass für eine Beschwerde gibt.</p> <p><u>Absatz 7</u></p> <p>Jedermann (Kanton, Gemeinde, Kaufinteressentin) soll Kenntnis davon haben können, welches der Status eines Grundstücks bezüglich der Mehrwertabgabe ist. Insbesondere muss wegen der solidarischen Haftung (vgl. § 105 Abs. 1 PBG) klar sein, ob eine rechtskräftig verfügte Abgabe schon fällig ist und bezahlt wurde. In § 31h PBV wird die Publikation näher geregelt. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 37 ff.)</p>
<i>PBV</i>	– § 31h
<i>IVHB</i>	–
<i>Urteile</i>	–
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–