

BauG-Änderung: Umsetzung von zwei Motionen zur Mehrwertabschöpfung

Geltendes Recht	Fassung Vernehmlassung Okt. 2018 – Jan. 2019
	I.
	Der Erlass 721.0 Baugesetz vom 09.06.1985 (BauG) (Stand 01.04.2017) wird wie folgt geändert:
<p>Art. 142 Grundsatz</p> <p>¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe dieses Gesetzes und der von den Gemeinden erlassenen Bestimmungen eine Mehrwertabgabe.</p> <p>² Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinn von Artikel 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen.</p> <p>³ Alle Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger haften solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs ausstehenden Mehrwertabgaben, die ihnen von der Gemeinde mit Verfügung eröffnet werden.</p> <p>⁴ Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Soweit sie keine eigenen Bestimmungen erlassen, richtet sich die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Einzonungen nach den Bestimmungen dieses Gesetzes, wobei die Mehrwertabgabe 20 Prozent des Mehrwerts beträgt.</p>	<p>⁴ Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Soweit sie keine eigenen Bestimmungen erlassen, richtet sich die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Einzonungen nach den<u>Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 RPG) und der Bestimmungen dieses Gesetzes, wobei die Mehrwertabgabe 20 Prozent des Mehrwerts beträgt.</u> in einem Reglement.</p> <p>⁵ Die Gemeinden, die kein Reglement erlassen haben, erheben nach den Bestimmungen dieses Gesetzes bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts.</p>
<p>Art. 142a Gegenstand</p> <p>¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, wird bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe erhoben.</p>	

Geltendes Recht	Fassung Vernehmlassung Okt. 2018 – Jan. 2019
<p>² Die Gemeinden können darüber hinaus bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung) eine Mehrwertabgabe erheben.</p> <p>³ Sie können bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren. Erfolgt die Zuweisung durch Erlass einer kantonalen Überbauungsordnung (Art. 102), wird der betroffenen Gemeinde eine angemessene Frist für den Abschluss einer solchen Vereinbarung eingeräumt.</p> <p>⁴ Beträgt der Mehrwert weniger als 20'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.</p>	<p>⁴ Beträgt der <u>planungsbedingte</u> Mehrwert <u>bei einer Einzonung</u> weniger als 20'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.</p> <p>⁵ Die Gemeinden regeln gegebenenfalls im Reglement, bis zu welchem Betrag planungsbedingte Mehrwerte bei Umzonungen, Aufzonungen und bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen von der Abgabe befreit werden.</p>
<p>Art. 142b Bemessung der Mehrwertabgabe</p> <p>¹ Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.</p> <p>² Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.</p> <p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen mindestens 20 Prozent und höchstens 50 Prozent des Mehrwerts.</p> <p>⁴ Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe mindestens 20 Prozent und höchstens 40 Prozent des Mehrwerts.</p>	<p>³ Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen mindestens 20 Prozent und höchstens 50 Prozent des <u>planungsbedingten</u> Mehrwerts.</p> <p>⁴ Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe mindestens 20 Prozent und höchstens 40 Prozent des <u>planungsbedingten</u> Mehrwerts.</p> <p>⁵ Bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen erfolgt gegebenenfalls im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen ein angemessener Ausgleich der Planungsvorteile.</p>

Geltendes Recht	Fassung Vernehmlassung Okt. 2018 – Jan. 2019
<p>Art. 142c Fälligkeit</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG)¹⁾ genannten Vorgänge.</p> <p>² Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.</p> <p>³ Die Grundbuchämter erstellen für jeden ihnen bekannten Tatbestand, der die Fälligkeit der Mehrwertabschöpfung auslöst, eine Meldung und stellen diese den Gemeinden in geeigneter Form zur Verfügung.</p>	<p>¹ Die Mehrwertabgabe bei <u>Einzonungen</u> wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG)²⁾ genannten Vorgänge.</p> <p>^{1a} Bei Umzonungen und Aufzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) realisiert wird.</p>
<p>Art. 142d Verfahren</p> <p>¹ Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt.</p> <p>² Die Gemeinde legt spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vor.</p> <p>³ Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung, die unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen muss.</p>	<p>² Die Gemeinde legt spätestens <u>informiert die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der mehrwertbegründenden Planung, über die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vorzu erwartende Mehrwertabgabe.</u></p> <p>³ Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung, Verfügung über die unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen muss <u>Mehrwertabgabe.</u></p> <p>^{3a} Die Mehrwertabgabe unterliegt bis zu ihrer Fälligkeit der Teuerung, die aufgrund des Landesindexes der Konsumentenpreise bestimmt wird.</p>

¹⁾ BSG 661.11

²⁾ BSG 661.11

Geltendes Recht	Fassung Vernehmlassung Okt. 2018 – Jan. 2019
⁴ Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen über Geld- oder Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 142a Abs. 3).	⁴ Vorbehalten bleiben vertragliche <u>Vertragliche</u> Vereinbarungen über Geld- oder Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 142a Abs. 3) <u>sind vor der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen.</u>
	II.
	<i>Keine Änderung anderer Erlasse.</i>
	III.
	<i>Keine Aufhebungen.</i>
	IV.
	Der Regierungsrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.
	Bern, ... Im Namen des Regierungsrates Der Präsident: Neuhaus Der Staatsschreiber: Auer