



Programm

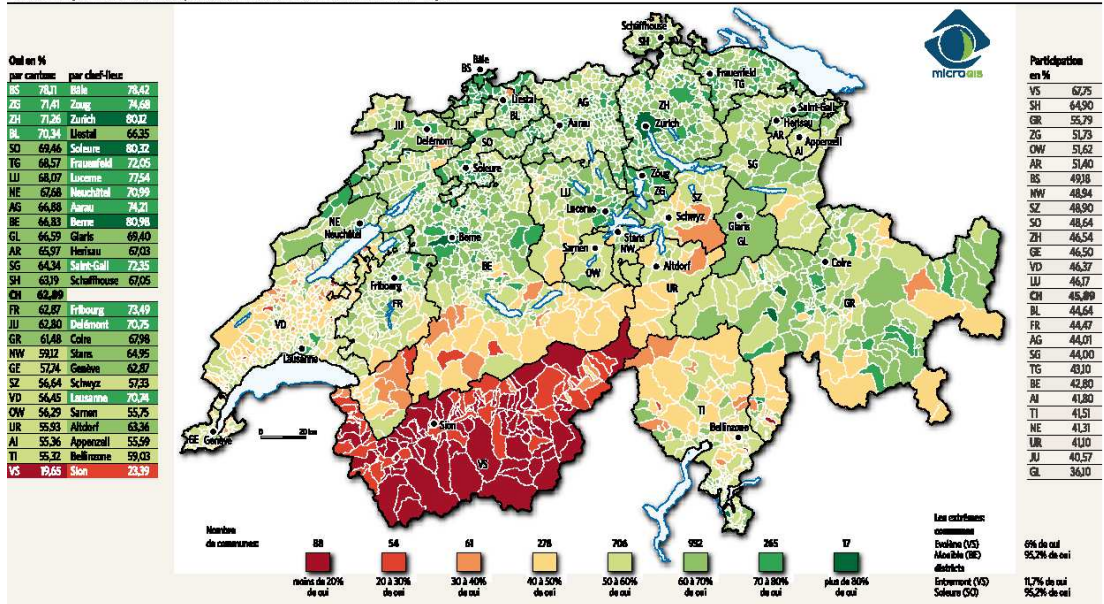
1. Einleitung
2. Gestaltungsvarianten
3. Koordination Grundstückgewinnsteuer
4. Bezug zur Landwirtschaft
5. Vorläufiges Fazit



1. Einleitung

3. März 2013: 62.9% Ja. Klares Resultat verpflichtet!

Le refus rageur du Valais masque les nuances entre Zurich et l'Arc Médianique



Le Temps, 04.03.2013

Mehrwertabgabe gemäss RPG Art. 5, SGAR vom 12.09.2014 in Luzern
Dr. Maria Lezzi, ARE

3



1. Einleitung

Definition Mehrwertabgabe (Basis: Art. 5 RPG):

- Der Mehrwert ist die Differenz aus den geschätzten Landwerten vor und nach einer raumplanerischen Massnahme
- Die Mehrwertabgaben gleichen also Planungsvorteile aus
- Berechnung: zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme
- Abgabesatz: mindestens 20 Prozent
- Abgabetatbestand: mindestens bei Neueinzonungen
 - Die Kantone können höhere Abgabesätze zulassen. Ebenso können auch Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen erhoben werden
- Fälligkeit: bei Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks

Mehrwertabgabe gemäss RPG Art. 5, SGAR vom 12.09.2014 in Luzern
Dr. Maria Lezzi, ARE

4



1. Einleitung

Bisherige Umsetzungen in den Kantonen:

Obwohl die Erhebung von planungsbedingten Mehrwerten bereits mit dem «alten» RPG seit 1980 Pflicht war, hatten vor 01.05.2014 nur folgende Kantone entsprechende Gesetze erlassen:

- BS (1977) 50% Neueinzonungen, Um- und Aufzonungen
- NE (1986) 20% Neueinzonungen, Zuweisung Spezialzone (z. B. Abbau- oder Deponiezone)
- GE (2011) 20% Neueinzonungen
- TG (2012) 20% Einzonungen, Umzonungen (von öffentlicher Zone in andere Bauzone)
- VD (2012) *Gemeinden können eine Infrastrukturabgabe einführen, die auf max. 50% des planungsbedingten Mehrwerts beruht.*



2. Gestaltungsvarianten

Vorgesehene Bestimmungen (Stand: 15.08.2014; Quelle: VLP)

BE (Vernehmlassungsvorlage vom 20.06.2014):

- 40% bei Neueinzonungen falls Überbauung/Veräusserung innert weniger als 5 Jahren; 45% zwischen 6 - 10 Jahren; 50% bei mehr als 11 Jahren
- 40% bei Zuweisung in Material- oder Deponiezone
- 30% bei Um- und Aufzonungen
- Erhebung: Gemeinde
- Verteilung: 70% Gemeinde; 30% Kanton
- Verwendungszweck:
Entschädigung Auszonungen oder weitere Massnahmen gemäss RPG Art. 3 für Erträge aus bundesrechtlich vorgeschriebener Mehrwertabgabe; darüber hinaus für öffentliche Infrastrukturen, wissenschaftliche, archäologische, denkmalpflegerische Zwecke, Grundstücke von kantonaler Bedeutung



2. Gestaltungsvarianten

Vorgesehene Bestimmungen (Stand: 15.08.2014; Quelle: VLP)

JU (Vernehmlassungsvorlage vom 15.07.2013):

- 30% bei Neueinzonungen
- 30% bei Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzone (ohne Art. 24b RPG)
- 20% bei Umzonungen und Aufzonungen
- Erhebung: Kanton
- Verteilung: 100% Kanton, der die Gemeinden unterstützt
- Verwendungszweck:
Entschädigung Auszonungen; Massnahmen für Ortsbild- und Landschaftsschutz



2. Gestaltungsvarianten

Vorgesehene Bestimmungen (Stand: 15.08.2014; Quelle: VLP)

TI (Botschaft des Consiglio di Stato (Regierung) vom 18.12.2012):

- 40% bei Neueinzonungen
- 30% bei Aufzonungen, wenn die Ausnützungsziffer um mind. 0.2 und Volumen- und Baumassenziffer um 1.5 erhöht wird
- 30% bei Umzonungen, wenn damit ein erheblicher Mehrwert verbunden ist
- Erhebung: Kanton
- Verteilung: 50% Kanton, 50% Gemeinden
- Verwendungszweck:
Entschädigung Auszonungen, Finanzierung anderer Massnahmen der Raumplanung



2. Gestaltungsvarianten

Vorgesehene Bestimmungen (Stand: 15.08.2014; Quelle: VLP)

SG (Vernehmlassungsvorlage vom 15.05.2012)

SH (Vernehmlassungsvorlage vom 06.05.2014)



3. Koordination Grundstückgewinnsteuer

Art. 5 Abs. 1 ^{sexies} RPG

Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.

In den bisher bekannten kantonalen Rechtsgrundlagen (resp. den entsprechenden Entwürfen) wird die Mehrwertabgabe als separate Abgabe erhoben, geregelt über das kantonale Bau- und Planungsgesetz.

Grundsätzlich könnten auch die kantonalen Steuergesetze angepasst werden, sodass die planungsbedingten Mehrwerte abgeschöpft werden könnten. Von dieser Möglichkeit wurde unseres Wissens bisher kein Gebrauch gemacht (Gründe: Grundstückgewinnsteuer wird kleiner im Verlaufe der Zeit und ist nicht zweckgebunden. Es müsste zudem ein neuer Zeitpunkt für Teilfälligkeit eingeführt werden etc.).



4. Bezug zur Landwirtschaft

Mehrwertabgabe fällt v. a. dann in hohem Masse an, wenn Boden neu von der Landwirtschaftszone in Bauzone eingezont wird.

- Landwirte sind von Mehrwertabgabe besonders betroffen
Hinweis: Sie profitieren aber auch sehr stark von planungsbedingten Bodenmehrerten
- Falls landwirtschaftliche Ersatzbauten für Selbstbewirtschaftung nötig, können diese Aufwendungen - innerhalb angemessener Frist - vom geschuldeten Mehrwert abgezogen werden (Art. 5 Abs. 1 ^{quinter} RPG)
Hinweis: Alle bisherigen kantonalen Regelungen müssen mindestens diesbezüglich angepasst werden und die angemessene Frist gesetzlich fixieren

Mehrwertabgabe soll primär helfen, Auszonungen zu finanzieren

- Im Interesse des Kulturlandschutzes!



5. Vorläufiges Fazit

- Revidiertes RPG schafft endlich Klarheit!
Verbesserung, da max. Frist bis zur Einführung der kantonalen Mehrwertabgaberegelerung und Sanktionen festgelegt
- Politikum: Zeitpunkt der Einführung erst am Ende der Übergangsfrist oder ganz zu Beginn?
- Kantone sind an der Arbeit. BPUK-Seminar mit VLP-Unterstützung am 16.09.2014



5. Vorläufiges Fazit

- Die neue Mehrwertabgaberegulierung ist ein wichtiger Meilenstein in der Schweizer Raumentwicklung. Sie genügt jedoch nicht, um Zersiedlung zu stoppen und Landschaft und Kulturland zu schonen
- **Kraftvolle und differenzierte Umsetzungen in Richtplanungen, in Nutzungsplanungen sowie in konkreten Projekten zur Siedlungsentwicklung nach innen sind nötig, um Mehrheiten in den Kantonen und Gemeinden zu erlangen**



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

