

Koordination Nutzungsplanungsverfahren und Mehrwertabgabe

Die Erhebung der Mehrwertabgabe ist eng mit dem Nutzungsplanungsverfahren verknüpft. Diese beiden Prozesse müssen daher in der Gemeinde sehr gut aufeinander abgestimmt werden. Weil sich die Erhebung der Mehrwertabgabe über viele Jahre hinziehen kann, muss die Gemeinde dabei sicherstellen, dass keiner der nötigen Schritte in den verschiedenen Prozessphasen vergessen geht. Im Verfahren zur Erhebung der Mehrwertabgabe sind im Wesentlichen drei Phasen zu unterscheiden.

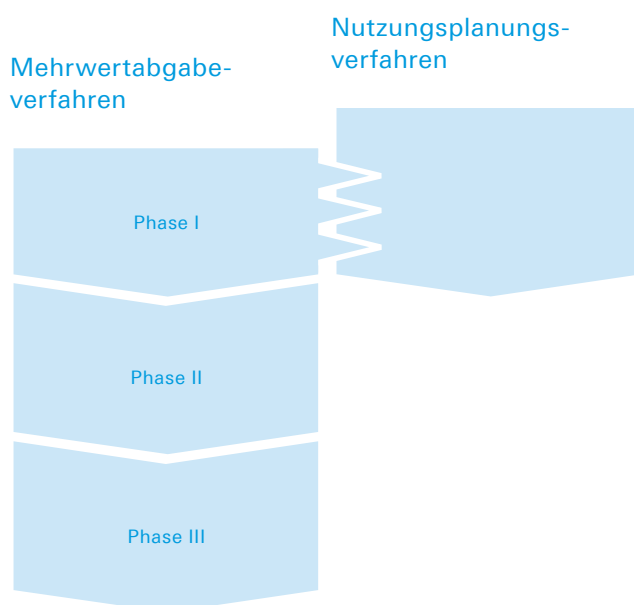
In Phase I wird die Mehrwertabgaberelevanz für alle Grundstücke abgeklärt, die im Nutzungsplanungsverfahren von einer Einzonung oder einer ihr gleichgestellten Umzonung betroffen sind. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke werden in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfasst und dem Kanton mit der Nutzungsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Die Schätzung der Höhe des Mehrwerts und der daraus resultierenden Abgabe liegt beim kantonalen Steueramt. Den Antrag zur Schätzung stellt die Gemeinde nach der Freigabe durch den Kreisplaner. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer müssen vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe informiert werden. Nach der Genehmigung der Nutzungsplanung durch den Kanton wird die Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch angemerkt.

In Phase II muss die Gemeinde die Forderung gegenüber den Abgabepflichtigen verfügen und sichern. Dazu gehören unter anderem die Festsetzungsverfügung und die definitive Eintragung

des gesetzlichen Grundpfandrechts im Grundbuch nach Rechtskraft der genehmigten Nutzungsplanung.

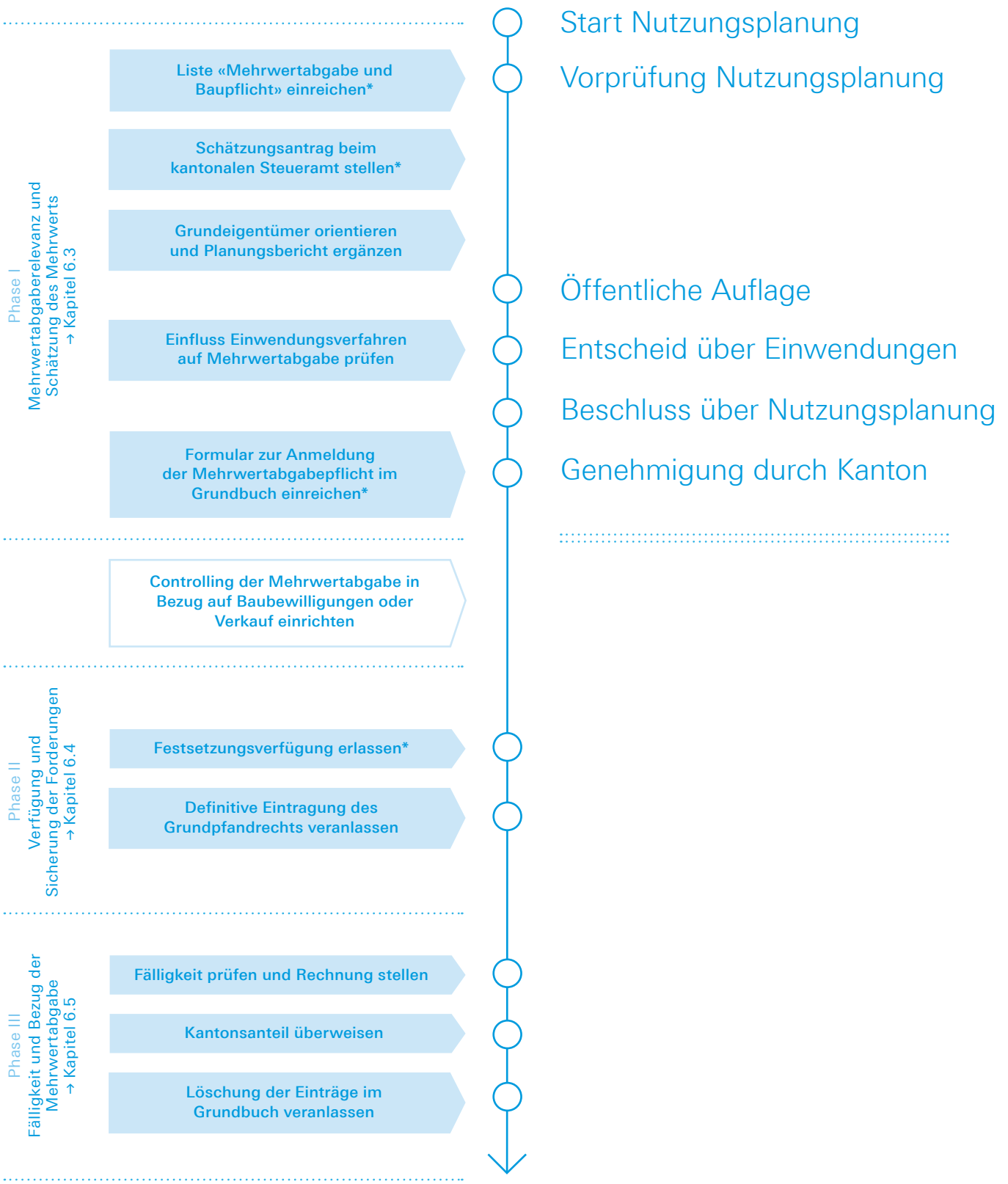
Phase III betrifft die Fälligkeit und den Bezug der Forderung. Bedeutend ist gerade in dieser Phase ein gutes Controlling, damit Forderungen nicht vergessen gehen und verjähren. Denn die Mehrwertabgabe wird erst mit der Erteilung einer Baubewilligung oder dem Verkauf eines Grundstücks und damit möglicherweise erst Jahre nach der Genehmigung der Nutzungsplanung fällig.

Einen hilfreichen Überblick über die nötigen Schritte und die Schnittstellen zwischen der Nutzungsplanung und dem Prozess der Mehrwertabgabe bietet die Grafik auf der folgenden Seite. Sie zeigt auch den zeitlichen Zusammenhang zwischen den beiden Prozessen auf.



Mehrwertabgabeverfahren

Nutzungsplanungsverfahren



* Vorlagen hierzu sind im *Werkzeugkasten 6* zu finden.