

Phase III: Fälligkeit und Bezug der Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe wird nicht direkt nach Rechtskraft der Festsetzungsverfügung fällig, sondern erst, wenn die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer Nutzen aus dem Mehrwert des Grundstücks zieht, also bei Veräusserung des Grundstücks oder nach Erteilung einer Baubewilligung. Weil von der Genehmigung der Nutzungsplanung bis zur Fälligkeit Jahre vergehen können, ist das gemeindeinterne Controlling bei der Mehrwertabgabe von essenzieller Bedeutung. Es stellt sicher, dass die Fälligkeit der Abgabe auch Jahre nach der Festsetzungsverfügung zuverlässig erfasst, die Rechnungsstellung unmittelbar ausgelöst und der Kantonsanteil weitergeleitet wird.

1. Fälligkeit der Mehrwertabgabe durch Veräusserung

Das Grundbuchamt informiert die Gemeinde über jede Grundeigentumsübertragung auf ihrem Gebiet. Da dies aber länger als vier Monate dauern kann und damit möglicherweise die Frist für die vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts im Grundbuch überschritten wird, ist es an der Gemeinde, das Grundbuch regelmässig manuell auf Eigentumsübertragungen zu überprüfen. Die Gemeinde hat im Fall einer Eigentumsübertragung zwei Aspekte zu prüfen: ob es sich um ein Grundstück mit Mehrwertabgabepflicht handelt und ob es sich um eine Veräusserung im Sinne des Baugesetzes handelt, die die Fälligkeit der Mehrwertabgabe auslöst. Als Veräusserungen im Sinne dieser Bestimmung gelten insbesondere Kauf, Tausch, Schenkung und Erbteilung.

2. Fälligkeit der Mehrwertabgabe durch Baubewilligung

Die Abgabe wird auch fällig, sobald auf einem von der Mehrwertabgabe betroffenen Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird. Es ist möglich und in den meisten Fällen sinnvoll, bereits in der Baubewilligung auf die Fälligkeit der Abgabe hinzuweisen.

3. Stundung

Der Gemeinderat kann den Bezug der Mehrwertabgabe ausnahmsweise ganz oder teilweise aufschieben. Dies ist jedoch nur möglich, wenn die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten nachweislich nur unwesentlich beansprucht werden. Die Mehrwertabgabeverordnung konkretisiert diesbezüglich die Vorgaben des Baugesetzes. Aus Gründen der Gesetzeskonformität wird den Gemeinden geraten, sehr restriktiv mit der Stundungsmöglichkeit umzugehen, denn der Ausgleich von Planungsvorteilen ist gesetzlich geboten.

4. Rechnungsstellung und Löschung im Grundbuch

Mit Eintritt der Fälligkeit stellt die Gemeinde den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Rechnung über die gesamte Mehrwertabgabe, also den Teil der Gemeinde und den des Kantons. Sobald die Mehrwertabgabe vollständig bezahlt ist, stellt die Gemeinde beim Grundbuchamt einen Antrag auf Löschung des

Grundpfandrechts und auf Löschung der Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht. Werden die Planungsmaßnahmen, die die Mehrwertabgabe ausgelöst haben, später, beispielsweise in einer weiteren Revision der Nutzungsplanung, rückgängig gemacht, besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe. Nach Eintritt der Fälligkeit stellt der Kanton der Gemeinde eine Rechnung über den ihm zustehenden Betrag.

5. Verbuchung der Einnahmen

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe müssen gemäss Gesetz zwingend zweckgebunden verwendet werden. Die Gemeinden führen dafür einen Spezialfonds. Neben dem Gemeindeanteil der Mehrwertabgabe müssen auch Erträge aus vertraglicher Mehrwertabschöpfung und Lenkungsabgaben bei Missachtung einer Baupflicht in den Spezialfonds fliessen. Sie dürfen nicht anders verbucht werden. Weitere Informationen zum Thema Baupflicht sind im *Werkzeugkasten 6* zu finden.

Praxistipps: Wichtige Schritte in Phase III

Für einen möglichst reibungslosen Ablauf durch alle Phasen hindurch sind in der Phase III die folgenden Punkte zu beachten:

- Ein wirksames Controlling über alle Phasen ist bereits in Phase I durch die Gemeinde einzurichten. Besonders wichtig ist das Controlling in Phase III, um keine Fälligkeiten zu verpassen.
- Die regelmässige manuelle Prüfung des Grundbuchs auf Eigentumsübertragungen ist in die Abläufe der Gemeinde einzubinden.
- Nach Rechnungsstellung und Eingang der Zahlung stellt die Gemeinde einen Antrag auf Löschung des Grundpfandrechts und auf Löschung der Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht aus dem Grundbuch.
- Meldepflichten gegenüber dem Kanton: Die Abteilung Raumentwicklung ist umgehend über jede Fälligkeit einer Mehrwertabgabe und über jede Stundung einer Mehrwertabgabe zu informieren.