

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

11. August 2025

Merkblatt "Informationen zur Mehrwertabgabe für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Kanton Aargau"

1. Was ist eine Mehrwertabgabe?

Die Pflicht zur Bezahlung einer Mehrwertabgabe entsteht im Zusammenhang mit einer Änderung der kommunalen Nutzungsplanung. Erhält eine Grundeigentümerschaft aufgrund einer Zuteilung des Grundstücks von der einen Zone in eine andere Zone "über Nacht" und ohne weiteres Zutun einen finanziellen Vorteil, so schöpft die öffentliche Hand mit der Mehrwertabgabe einen Teil davon ab. Der finanzielle Vorteil für die Grundeigentümerschaft besteht im Wertzuwachs, den das Grundstück durch die raumplanerische Massnahme erfahren hat. Hauptbeispiel ist ein Grundstück, welches nach einer Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Bauzone von einem Tag auf den anderen ein Vielfaches wert ist.

2. Welche raumplanerischen Massnahmen führen zu einer Mehrwertabgabe?

- Einzonung von Land in der Landwirtschaftszone in die Bauzone
- Umzonung innerhalb der Bauzone, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (der Einzonung gleichgestellte Umzonung)

3. Wie wird der Wertzuwachs des Grundstücks bestimmt?

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen dem geschätzten Landwert vor und nach der raumplanerischen Massnahme. Zuständig für die Schätzung des Mehrwerts bei Einzonungen und bei den Einzonungen gleichgestellten Umzonungen ist die Sektion Grundstückschätzung des kantonalen Steueramts (auf Antrag der Gemeinde).

4. Wie hoch ist die Mehrwertabgabe?

Die Mehrwertabgabe beträgt je nach Gemeinde zwischen mindestens 20 % bis maximal 30 % des durch die Sektion Grundstückschätzung des kantonalen Steueramts geschätzten Mehrwerts.

5. Gibt es Ausnahmen?

Der Gemeinderat sieht in folgenden Bagatellfällen von der Verfügung einer Mehrwertabgabe ab:

- Wenn die neu zonierte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80 m²
- Wenn die Mehrwertabgabe weniger als Fr. 5'000.-- beträgt

6. Wie wird die Mehrwertabgabe festgelegt?

Die Gemeinde erlässt nach der Genehmigung der geänderten Nutzungsplanung durch den Kanton und gestützt auf die Schätzung der Sektion Grundstückschätzung des kantonalen Steueramts eine Festsetzungsverfügung zu Handen der Grundeigentümerschaft. Massgebend sind die Eigentumsverhältnisse im Zeitpunkt der Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung.

7. Welches sind die Auswirkungen auf das Grundstück?

Der Gemeinde steht im Zeitpunkt der Genehmigung des Nutzungsplans ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht zu, das allen anderen Belastungen vorgeht. Dieses Grundpfandrecht entsteht automatisch und ohne Kenntnis der Grundeigentümerschaft. Nach Rechtskraft der Festsetzungsverfügung wird das Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen. Wird die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit nicht bezahlt, kann das Grundstück verwertet werden. Überdies wird die Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch angemerkt.

8. Wann muss die Mehrwertabgabe bezahlt werden (Fälligkeit)?

Die Mehrwertabgabe muss nicht direkt nach der Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung oder direkt mit Rechtskraft der Festsetzungsverfügung bezahlt werden. Sie wird erst fällig bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt wird. Das heisst zwischen der Festsetzungsverfügung und der Fälligkeit können unter Umständen viele Jahre liegen.

9. Was kann ich tun, wenn ich mit der Mehrwertabgabe nicht einverstanden bin?

Ist bereits die die Mehrwertabgabe auslösende planerische Massnahme nicht erwünscht, besteht die Möglichkeit einer Einwendung im kommunalen Nutzungsplanungsverfahren samt weiterer damit verbundener Rechtsmittel.

Die Gemeinde hat die Grundeigentümerschaft bei der öffentlichen Auflage der kommunalen Nutzungsplanung über die allfällige Mehrwertabgabe zu informieren. Gegen die Festsetzungsverfügung nach der Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung besteht die Möglichkeit einer Einsprache beim Gemeinderat. Gegen den Einsprache-Entscheid kann Beschwerde an das Spezialverwaltungsgericht geführt werden. Die Entscheide enthalten eine entsprechende Rechtsmittelbelehrung.

10. Ist es zulässig, die Mehrwertabgabe mittels Vertrag zu erheben?

Ausschliesslich im Falle anderer raumplanerischer Massnahmen als Einzonungen oder den Einzonungen gleichgestellten Umzonungen (vgl. Ziffer 2) steht es den Gemeinden frei, vertraglich eine Mehrwertabgabe zu erheben. In diesem Fall erfolgt die Schätzung nicht durch die Sektion Grundstückschätzung des kantonalen Steueramts und es können auch Sachleistungen vereinbart werden.

11. Welches sind die gesetzliche Grundlagen?

Die gesetzlichen Grundlagen zur Mehrwertabgabe sind im Wesentlichen die Folgenden:

- Art. 5 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG, SR 700)
- § 28a ff. des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG, SAR 713.100)
- Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV, SAR 713.116)

12. Wer hilft mir bei Fragen zur Mehrwertabgabe weiter?

Ansprechperson für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist die Gemeinde. Diese ist als Planungsträgerin der kommunalen Nutzungsplanung zuständig für die gesetzlich verpflichtete Erhebung der Mehrwertabgabe.

Mehr zum Thema:

www.ag.ch/innenentwicklung

Modul 6 und Werkzeugkasten 6 des Planungswegweisers "Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen"