

## Prozessablauf Mehrwertabgabe detailliert

Keine Beschreibung

### Zielsetzungen

#### Input

Keine

#### Output

Keine

### Mitgeltende Unterlagen

Keine

### Messgrössen

Keine


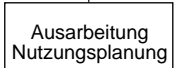
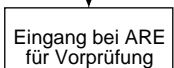
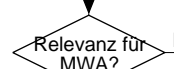
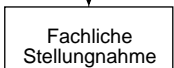
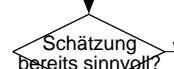
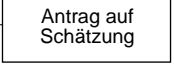
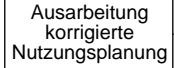

### Risiken

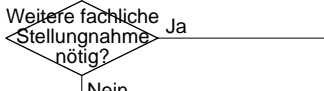
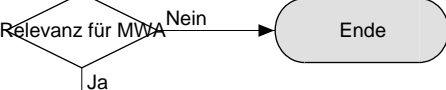
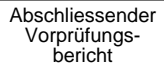
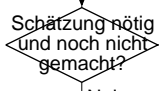
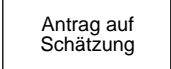
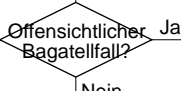
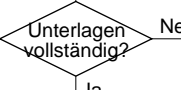
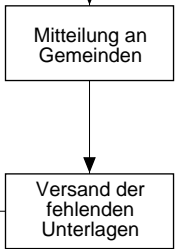
Keine

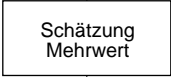


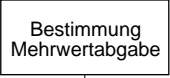
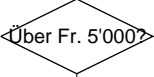
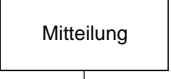
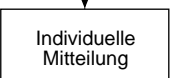
### Funktionen, Stellen



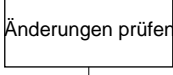
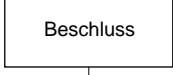
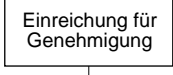
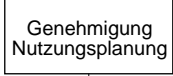
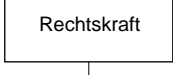
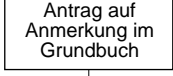
ARE: Abteilung Raumentwicklung BVU  
CRW: Controlling und Rechnungswesen BVU  
GBA: Grundbuchamt  
Gde: Gemeinde  
GR: Grosser Rat

GrundE: Grundeigentümer  
KP: Kreisplaner  
RR: Regierungsrat  
SpezVG: Spezialverwaltungsgericht  
Sta: Steueramt DFR



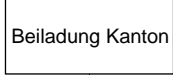
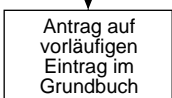

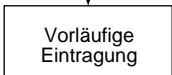
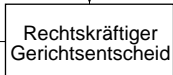
Ablauf/Tätigkeiten	Dauer	Werkzeuge	Verantwor.
			
			Gde
			KP ARE
			KP
			KP
			Gde
			Gde
			Gde
			KP
	<p>Die Gemeinde arbeitet einen Entwurf einer revidierten Nutzungsplanung aus. Teil des Planungsdossiers ist die "Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht".</p>		<p>Der Kreisplaner prüft, ob die Nutzungsplanung in Bezug auf die Mehrwertabgabe relevant ist.</p>
	<p>Der Kreisplaner teilt der Gemeinde im Vorprüfungsbericht zur Nutzungsplanung mit, ob alle relevanten raumplanerischen Interventionen auf der "Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfasst sind und prüft diese auf Plausibilität.</p>	<p>Die Gemeinde prüft, ob ausnahmsweise eine Schätzung zu diesem Zeitpunkt bereits sinnvoll ist (beispielsweise Umlagerungen).</p>	<p>Die Gemeinde beantragt mit Hilfe der "Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht" beim Steueramt die Schätzung der betroffenen Grundstücke. Hinweise sind im "Merkblatt des Steueramts" enthalten.</p>
	<p>Die Gemeinde überarbeitet den Entwurf der Nutzungsplanung. Falls nötig wird die "Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht" korrigiert.</p>		<p>Die überarbeitete Nutzungsplanung wird der ARE eingereicht.</p>

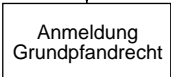
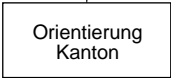
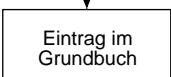
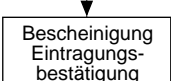
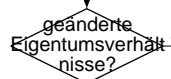


Ablauf/Tätigkeiten	Dauer	Werkzeuge	Verantwor.
		<p>Der Kreisplaner entscheidet, ob eine weitere fachliche Stellungnahme nötig ist oder der abschliessende Vorprüfungsbericht ausgefertigt wird.</p>	<p>KP</p>
			<p>KP</p>
		<p>Der Kreisplaner stellt den abschliessenden Vorprüfungsbericht der Gemeinde zu.</p>	<p>KP</p>
		<p>Liegt ein mehrwertabgabepflichtiger Sachverhalt vor, für welchen eine Schätzung notwendig ist und wurde die Schätzung noch nicht vorgenommen?</p>	<p>Gde</p>
		<p>Die Gemeinde beantragt mit Hilfe der "Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht" beim Steueramt die Schätzung der betroffenen Grundstücke. Hinweise sind im "Merkblatt des Steueramts" enthalten.</p>	<p>Gde</p>
		<p>Das Steueramt prüft, ob ein offensichtlicher Bagatellfall vorliegt, bei welchem auf eine Schätzung verzichtet werden kann.</p>	<p>Sta</p>
		<p>Das Steueramt prüft, ob die eingereichten Unterlagen vollständig sind.</p>	<p>Sta</p>
		<p>Das Steueramt teilt der Gemeinde mit, welche Unterlagen zur Vornahme der Schätzung noch fehlen.</p> <p>Die Gemeinde sendet dem Steueramt die noch fehlenden Unterlagen zu.</p>	<p>Sta</p> <p>Gde</p>

Ablauf/Tätigkeiten	Dauer	Werkzeuge	Verantwor.
			Sta
			Sta
	<p>Das Steueramt teilt die Schätzungen des Mehrwerts respektive den Verzicht auf die Schätzung in offensichtlichen Bagatellfällen der Gemeinde sowie der FS MWA mit.</p>		Sta
	<p>Die Gemeinde bestimmt die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe. Grundlage ist die Schätzung des Steueramts sowie der relevante Abgabesatz. Davon darf nur in begründeten Fällen abgewichen werden.</p>		Gde
	<p>Beträgt die Mehrwertabgabe über Fr. 5'000 (§ 1 MWAV)?</p>		Gde
	<p>Die Gemeinde teilt dem Grundeigentümer mit, dass aufgrund von § 1 MWAV von dem Erlass einer Verfügung abgesehen wird.</p>		Gde
	<p>Der Gemeinderat orientiert die von der Mehrwertabgabe betroffenen Grundeigentümer spätestens bis zur öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung über die voraussichtliche Höhe der Abgabe mittels individuellen Schreibens (§ 28b Abs. 1 BauG).</p>		Gde

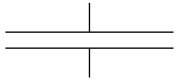
Ablauf/Tätigkeiten	Dauer	Werkzeuge	Verantwor.
			Gde
			Gde
			Gde
			Gde
			Gde
			RR GR
			Gde
			ARE

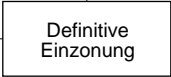
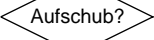

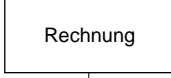
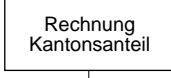
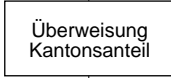
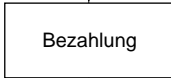
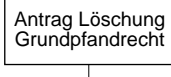
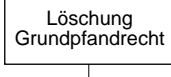
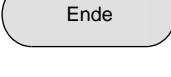
Ablauf/Tätigkeiten	Dauer	Werkzeuge	Verantwor.
<pre>                     graph TD                         A{Landumlegung oder Grenzbereinigung} -- Ja --&gt; B{Rechtskraft?}                         A -- Nein --&gt; C[Nachfrage beim Grundbuchamt]                         B -- Ja --&gt; D[Antrag auf Schätzung]                         B -- Nein --&gt; C                         D --&gt; E[Schätzung]                         C --&gt; F[Festsetzungs- verfügung]                         F --&gt; G{Einsprache erhoben?}                         G -- Ja --&gt; H[Beiladung Kanton]                         G -- Nein --&gt; I[ ]                     </pre>			
<p>Die Gemeinde prüft, ob für die häusliche Überbaubarkeit der Grundstücke eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchgeführt wird.</p>			Gde
<p>Ist der Landumlegungs- oder Grenzbereinigungsplan rechtskräftig?</p>			Gde
<p>Die Gemeinde beantragt mit Hilfe der "Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht" beim Steueramt die Schätzung der betroffenen Grundstücke. Hinweise sind im "Merkblatt des Steueramts" enthalten.</p>			Gde
<p>Im Falle einer Landumlegung oder Grenzbereinigung erfolgt die Schätzung nach der Rechtskraft des entsprechenden Nutzungsplans (§ 28b Abs. 2 BauG). Im Falle einer landwirtschaftlichen Baute wird zusätzlich deren Wert geschätzt.</p>			Sta
<p>Die Gemeinde erkundigt sich beim Grundbuchamt, wer im Zeitpunkt der Genehmigung Eigentümer des Grundstücks war = Verfügungsadressat</p>			Gde GBA
<p>Der Gemeinderat erlässt (nach Gewährung des rechtlichen Gehörs nach der Genehmigung) eine Festsetzungsverfügung mit der definitiven Höhe der Mehrwertabgabe. Diese wird auch dem Kanton eröffnet (§ 3 Abs. 1 MWAV)</p>			Gde
<p>Hat der Grundeigentümer Einsprache erhoben (§ 28b Abs. 3 BauG)?</p>			GrundE
<p>Die Gemeinde lädt den Kanton zum Verfahren bei (§ 28b Abs.4 BauG).</p>			Gde

Ablauf/Tätigkeiten	Dauer	Werkzeuge	Verantwor.
			Gde
			GrundE
			SpezVG
			Gde
			SpezVG
			GBA
			Gde

Ablauf/Tätigkeiten	Dauer	Werkzeuge	Verantwor.
			Gde
			Gde
			GBA
			GBA
			Gde
			Gde
			Gde



Ablauf/Tätigkeiten	Dauer	Werkzeuge	Verantwor.
			
<p>Die Forderung wird nicht sofort bezogen, sondern erst bei Veräußerung oder Erteilung einer Baubewilligung. Es können Jahre vergehen.</p>			
<p>Der Grundeigentümer veräußert ein Grundstück, für welches aufgrund einer Nutzungsplanung eine Mehrwertabgabepflicht besteht oder er erhält eine Baubewilligung für ein solches Grundstück. Falls das Grundpfandrecht noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, muss der Eintrag gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB innert 4 Monaten erfolgen.</p>			GrundE
<p>Der Grundbuchverwalter informiert die Gemeinde mittels Grundbuchmeldung über jede Eigentumsübertragung eines Grundstücks in ihrem Gemeindegebiet.</p>			GBA
<p>Die Gemeinde prüft anhand der Grundbuchmeldung, ob sich die Eigentumsverhältnisse aufgrund einer Veräußerung geändert haben.</p>			Gde
<p>Der Gemeinderat bezieht die Mehrwertabgabe bei Veräußerung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist.</p>			Gde
<p>Die Gemeinde informiert die FS MWA über eine erteilte Baubewilligung oder über eine Veräußerung (§ 3 Abs. 1 lit.b MWAV).</p>			Gde
<p>Die Gemeinde prüft, ob es sich um eine bedingte Einzonung handelt. Bei bedingter Einzonung darf bei einer Handänderung keine Abgabe erhoben werden, solange die Einzonung nicht definitiv ist (§ 28d Abs. 1 BauG).</p>			Gde

Ablauf/Tätigkeiten	Dauer	Werkzeuge	Verantwor.
			Gde
			Gde
	<p>Die bedingte Einzungung ist (zu Teilen) durch eine Bauabnahme definitiv geworden.</p>		Gde
	<p>Der Gemeinderat kann den Bezug ganz oder teilweise aufschieben, wenn die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden (neu bewilligte Nutzungsfläche einer Baubewilligung &lt; 100m2) (§ 4 MWAV).</p>		Gde
	<p>Die Gemeinde informiert den Kanton über den Aufschub des Bezugs (§ 3 Abs. 1 lit. c MWAV).</p>		Gde
	<p>Die Gemeinde stellt den Grundeigentümern Rechnung für die Mehrwertabgabe und setzt eine Zahlungsfrist (Bezug; § 28d Abs. 1 BauG). Sie ist für das Inkasso zuständig.</p>		Gde
	<p>Der Kanton stellt der Gemeinde nach Eintritt der Fälligkeit Rechnung über den Kantonsanteil.</p>		CRW
	<p>Die Gemeinde überweist den Kantonsanteil zu Händen der Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe (§ 28e Abs. 2 und § 28f Abs. 1 BauG).</p>		Gde
	<p>Die Grundeigentümer bezahlen die Mehrwertabgabe an die Gemeinde.</p>		GrundE
	<p>Die Gemeinde stellt beim Grundbuchamt den Antrag auf Löschung des Grundpfandrechts.</p>		Gde
	<p>Das Grundbuchamt löscht das Grundpfandrecht und teilt dies der Gemeinde und dem Kanton mit.</p>		GBA

Ablauf/Tätigkeiten	Dauer	Werkzeuge	Verantwor.