

Prozessablauf Mehrwertabgabe (kurz)

Keine Beschreibung

Zielsetzungen

Input

Keine

Output

Keine

Mitgeltende Unterlagen

Keine

Messgrössen

Keine

Risiken

Keine

Funktionen, Stellen

ARE: Abteilung Raumentwicklung BVU

Gde: Gemeinde

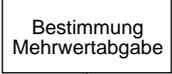
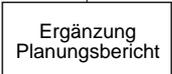
GR: Grosse Rat

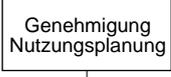
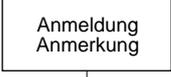
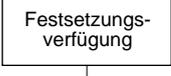
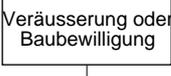
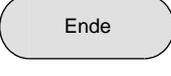
GrundE: Grundeigentümer

KP: Kreisplaner

RR: Regierungsrat

Sta: Steueramt DFR

Ablauf/Tätigkeiten	Dauer	Werkzeuge	Verantwor.
			
 <p>Die Gemeinde arbeitet einen Entwurf einer revidierten Nutzungsplanung aus. Teil des Planungsdossiers ist die "Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht".</p>			Gde
 <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>			KP
 <p>Der Kreisplaner stellt den abschliessenden Vorprüfungsbericht der Gemeinde zu.</p>			KP
 <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>Das Steueramt nimmt die Schätzung des Mehrwerts der betroffenen Grundstücke gemäss der "Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht" vor (§ 28b Abs. 1 BauG). Im Falle einer genutzten landwirtschaftlichen Baute wird zusätzlich deren Wert geschätzt.</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>Der Gemeinderat orientiert die von der Mehrwertabgabe betroffenen Grundeigentümer spätestens bis zur öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung über die Höhe der Abgabe mittels individuellen Schreibens (§ 28b Abs. 1 BauG).</p>			Gde
 <p>Die Gemeinde ergänzt den Planungsbericht vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung mit der Abgabepflicht und der mutmasslichen Gesamthöhe aller zu erwartenden Einnahmen aus der Mehrwertabgabe (Hinweis auf Anteile Gemeinde und Kanton).</p>			Gde

Ablauf/Tätigkeiten	Dauer	Werkzeuge	Verantwor.
 <p>Der Gemeinderat legt die Nutzungsplanung öffentlich auf (§ 24 BauG).</p>			Gde
 <p>Das zuständige Organ der Gemeinde beschliesst die Nutzungsplanung.</p>			Gde
 <p>Mit der Genehmigung entsteht ohne Eintrag im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht (§ 28c Abs. 1 BauG). Die Eintragung im Grundbuch muss gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB spätestens innert 2 Jahren erfolgen.</p>			RR GR
 <p>Die ARE leitet die durch die Gemeinde mit den Genehmigungsunterlagen eingereichte Anmeldung der Mehrwertabgabepflicht an das Grundbuch weiter.</p>			ARE
 <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>Die Gemeinde meldet das Grundpfandrecht definitiv beim Grundbuch an, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig ist (§ 28c Abs. 2 BauG). (Im Falle einer Anmerkung wegen Baulandumlegung wird deren Löschung beantragt).</p>			Gde
 <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.</p>			GrundE
 <p>Der Gemeinderat bezieht die Mehrwertabgabe bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist. Es wird eine Rechnung gestellt. Falls das Grundpfandrecht noch nicht im Grundbuch eintragen ist, muss der Eintrag gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB innert 4 Monaten nach der Fälligkeit der Forderung erfolgen.</p>			Gde
 <p>Ende</p>			