KANTON AARGAU

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT
Abteilung Raumentwicklung

5. August 2025

MEHRWERTABGABE

Prozessablauf

Schritt	Beschreibung	Werkzeug	Verantwortung
Start			
Ausarbeiten Nutzungsplanung	Die Gemeinde arbeitet einen Entwurf einer revidierten Nutzungsplanung aus. Teil des Planungsdossiers ist die "Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht".	ePlanung	Gemeinde
Fachliche Stellungnahme mit Hinweis zur Schätzung	Die Abteilung Raumentwicklung teilt der Gemeinde im Vorprüfungsbericht zur Nutzungsplanung mit, ob alle relevanten raumplanerischen Interventionen auf der "Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfasst sind, und prüft die Liste auf Plausibilität.	ePlanung	Abteilung Raumentwicklung
Abschliessender Vorprüfungsbericht	Die Abteilung Raumentwicklung stellt den abschliessenden Vorprüfungsbericht der Gemeinde zu.	ePlanung	Abteilung Raumentwicklung
Antrag auf Schätzung	Die Gemeinde beantragt mit Hilfe der "Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht" beim Steueramt die Schätzung der betroffenen Grundstücke. Hinweise sind im "Merkblatt Steueramt" enthalten.	eMehrwertabgabe	Gemeinde
Schätzung Mehrwert	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.	eMehrwertabgabe	Steueramt
Bestimmung Mehrwertabgabe	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.	eMehrwertabgabe	Gemeinde
Individuelle Mitteilung	Der Gemeinderat orientiert die von der Mehrwertabgabe betroffene Grundeigentümerschaft spätestens bis zur öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung über die Höhe der Abgabe mittels individuellen Schreibens (§ 28b Abs. 1 BauG).	eMehrwertabgabe	Gemeinde

Schritt	Beschreibung	Werkzeug	Verantwortung
Ergänzung Planungsbericht	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).		Gemeinde
Öffentliche Auflage	Der Gemeinderat legt die Nutzungsplanung öffentlich auf (§ 24 BauG).		Gemeinde
Beschluss	Das zuständige Organ der Gemeinde beschliesst die Nutzungsplanung.		Gemeinde
Genehmigung Nutzungsplanung	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.	ePlanung eMehrwertabgabe	Regierungsrat Grosser Rat
Anmeldung Anmerkung	Die Abteilung Raumentwicklung leitet die durch die Gemeinde mit den Genehmigungsunterlagen eingereichte Anmeldung der Mehrwertabgabepflicht an das Grundbuchamt weiter.	eMehrwertabgabe	Abteilung Raumentwicklung
Festsetzungsverfügung	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).	eMehrwertabgabe	Gemeinde
Anmeldung Grundpfandrecht	Die Gemeinde meldet das Grundpfandrecht definitiv beim Grundbuchamt an, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig ist (§ 28c Abs. 2 BauG). (Im Falle einer Anmerkung wegen Baulandumlegung wird deren Löschung beantragt.)	eMehrwertabgabe	Gemeinde
	Die Forderung wird nicht sofort bezogen, sondern erst bei Veräusserung oder Erteilung einer Baubewilligung. Es können Jahre vergehen.		
Veräusserung oder Baubewilligung	Die Grundeigentümerschaft veräussert ein Grundstück, für welches aufgrund einer Nutzungsplanung eine Mehrwertabgabepflicht besteht oder erhält eine Baubewilligung für ein solches Grundstück.	eMehrwertabgabe	Grundeigentümerschaft
Bezug	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 eingetragen ist, muss der Eintrag gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB innert 4 Monaten nach der Fälligkeit der Forderung erfolgen.	eMehrwertabgabe	Gemeinde
Ende			