

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Planerinformation / Werkstattbericht

13. November 2019

Mehrwertabgabe gemäss § 28a ff. BauG

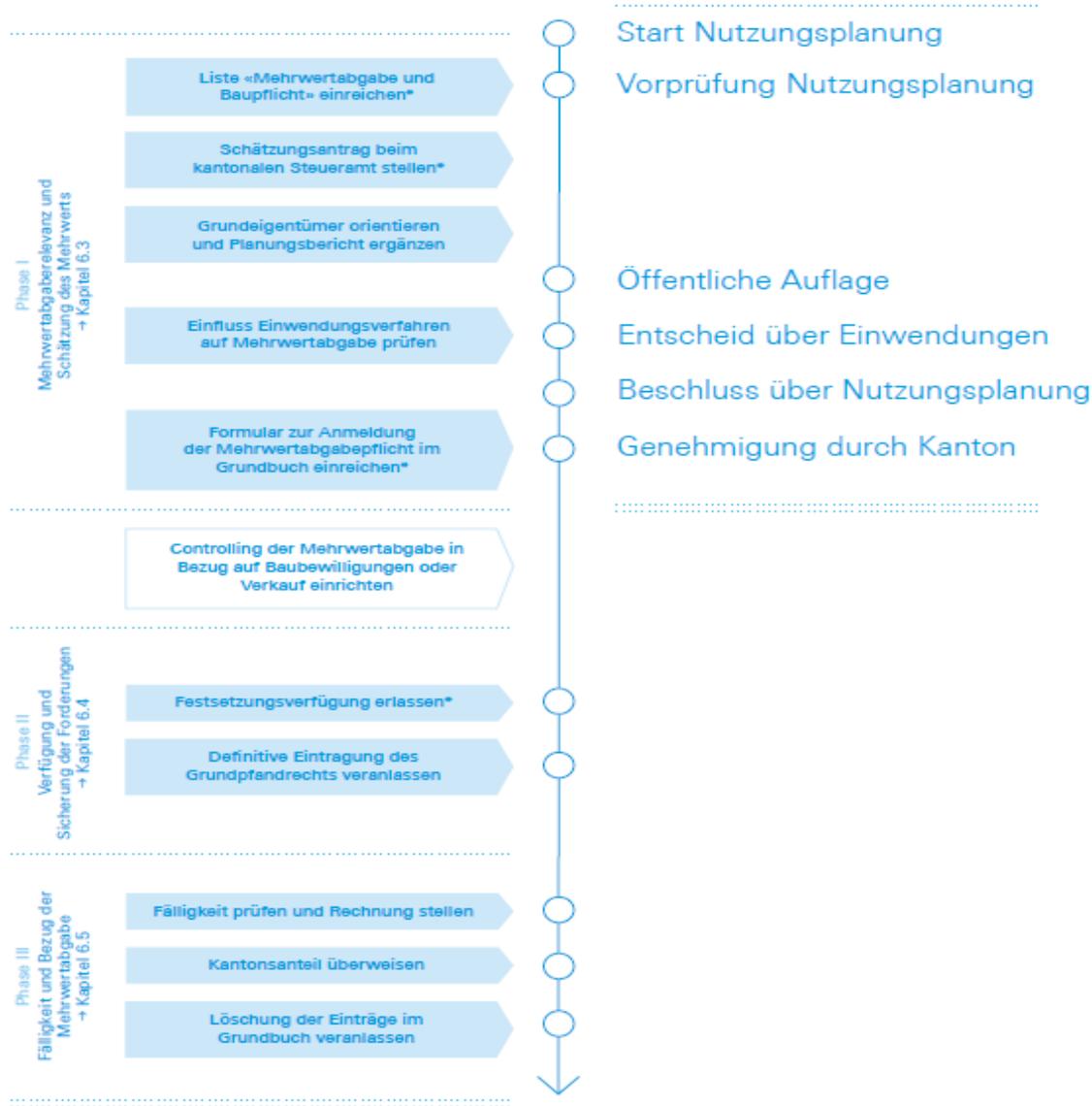


Herausforderungen für die Gemeinden

- > Relativ neue interdisziplinäre und komplexe Aufgabe der Gemeinde
- > Vertiefte Kenntnisse zur Thematik fehlen nach wie vor
- > Viele involvierte Stellen
- > Komplexer Prozessablauf, der sich über Jahre erstrecken kann
- > Aufbau eines Controllings betreffend Mehrwertabgabe

Mehrwertabgabeverfahren

Nutzungsplanungsverfahren



Von der Mehrwertabgaberelevanz...

- > Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht mit Vorprüfungsunterlagen einreichen
- > **Alle** von einer Einzonung oder einer der Einzonung gleichgestellten Umzonung betroffenen Grundstücke
- > Vollständig und korrekt ausgefüllt (exaktes Flächenmass!)
- > GIS-Kontrolle durch den Kanton

Gemeinde XY Nutzungsplanung										
Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht Es sind alle einzozonen Grundstücke aufzuführen sowie alle umgezonten Grundstücke, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (§ 28a Abs. 1 BauG)										
Massnahme nach Änderungsplan	Parzellen-Nr.	GB-Fläche in m ²	Einzonung oder abgaberelevante Umzonung			Ausnahmen (Die Voraussetzungen von § 28a Abs. 4 lit. a BauG müssen kumulativ erfüllt sein)			Schätzungsantrag beim Steueramt nötig?	Fin för Bau ver (§ 7
			Von Zone	in Zone	Fläche in m ²	Gehört das Grundstück dem Kanton, einer Ortsbürgergemeinde, Einwohnergemeinde oder einem Gemeindeverband oder dem Bund (§ 28a Abs. 4 lit. a BauG)?	Dient die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe? Wenn ja, welcher? (§ 28a Abs. 4 lit. a BauG)?	Unterliegt die Fläche der Ausgleichsabgabe gemäss der Waldgesetzgebung? (§ 28a Abs. 4 lit. b BauG)?		

... hin zur Mehrwertabgabepflicht

- > Trotz Mehrwertabgaberelevanz entsteht nicht immer eine Mehrwertabgabepflicht!
- > Ausnahmsweise wird keine Mehrwertabgabe erhoben:
 - > Bagatellgrenze vor Schätzung: Betroffene Fläche $< 80 \text{ m}^2$
(Ausnahme: $> \text{Fr. } 100'000.--$ Mehrwert)
 - > Bagatellgrenze nach Schätzung: Mehrwertabgabe $< \text{Fr. } 5'000.--$
 - > Hauptausnahme: Öff. Hand, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient
 - > Aus- und Einzonungen auf demselben Grundstück (nur Diff.)

Genehmigung der Nutzungsplanung

- > Nutzungsplanungsverfahren endet
- > Mehrwertabgabepflicht entsteht
- > Gesetzliches Grundpfandrecht entsteht
- > Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch
- > Wichtigste weitere Schritte für Gemeinden:
Festsetzungsverfügung erlassen, gesetzliches Grundpfandrecht eintragen lassen und Fälligkeit prüfen

ToDo's zur Mehrwertabgabe während des Nutzungsplanungsverfahrens

- > Vollständige Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht mit den Unterlagen zur Prüfung der Nutzungsplanung einreichen
- > Schätzungsantrag erst nach ok des Kreisplaners stellen
- > Alle notwendigen Unterlagen gemäss Merkblatt beilegen!
- > Grundeigentümer vor der öffentlichen Auflage informieren
- > Nach Einwendungen Mehrwertabgaberelevanz wieder prüfen!
- > Formular "Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch" für Genehmigung einreichen

Hilfsmittel: www.ag.ch/innenentwicklung

Planungswegweiser



Werkzeugkasten 6

-  Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht (XLSX, 10 KB)
-  Merkblatt Baupflicht (PDF, 4 Seiten, 117 KB)
-  Merkblatt Steueramt (PDF, 1 Seite, 34 KB)
-  Musterformulierungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen (PDF, 5 Seiten, 101 KB)
-  Mustergesuch vorläufige Eintragung eines Grundpfandrechts (RTF, 4 Seiten, 136 KB)
-  Mustergesuch vorläufige Eintragung eines Grundpfandrechts, Hinweise dazu (RTF, 3 Seiten, 2.9 MB)
-  Musterverfügung Baupflicht bereits eingezont (RTF, 3 Seiten, 88 KB)
-  Musterverfügung Baupflicht Einzonungen (RTF, 3 Seiten, 84 KB)
-  Musterverfügung Mehrwertabgabe (RTF, 4 Seiten, 106 KB)
-  Prozessablauf detailliert (PDF, 10 Seiten, 286 KB)
-  Prozessablauf kurz (PDF, 3 Seiten, 77 KB)

Teilrevision der Mehrwertabgabeverordnung

- > Bisher: Bagatellgrenze bei Flächen $< 80 \text{ m}^2$, in jedem Fall
- > Neu: Bagatellgrenze bei Flächen $< 80 \text{ m}^2$, sofern ein Mehrwert von Fr. 100'000.-- nicht überschritten wird
- > Auflage des Bundes wegen neuerem Bundesgerichtsentscheid
- > Kein Änderungen für die Gemeinden; das Steueramt meldet sich, falls zusätzliche Unterlagen nötig sind
- > Inkrafttreten per 1. November 2019