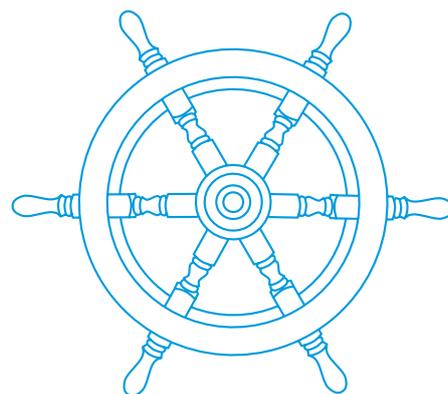
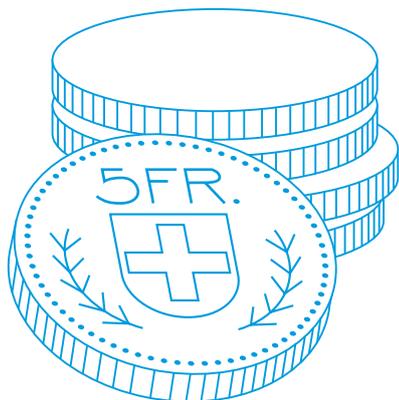


## Das Wichtigste in Kürze

### Die Mehrwertabgabe – Kosten und Nutzen fair verteilen

Die Erhebung der Mehrwertabgabe gehört zu den neuen gesetzlichen Pflichten der Gemeinden. Zugleich ist sie eine Chance für die hochwertige Gemeindeentwicklung. Steigt durch die Planungsmassnahmen der Wert ihres Grundes, so müssen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Gemeinde 20 bis 30 % dieses Mehrwerts abgeben. 10 % des Mehrwerts fallen an den Kanton, 10 bis 20 % bleiben der Gemeinde. Die Abgabe wird allerdings erst fällig, wenn der Mehrwert tatsächlich genutzt wird – sei es durch Verkauf des betroffenen Grundstücks oder durch Baumassnahmen.

→ 6.1



### Frühzeitige Koordination der Verfahren und ein gutes Controlling

Das Verfahren zur Erhebung der Mehrwertabgabe ist organisatorisch eng mit dem Nutzungsplanungsverfahren verknüpft, denn der Mehrwert steht in direktem Zusammenhang mit Planungsmassnahmen wie Ein-, Um- oder Aufzonungen. Daher gibt es zwischen den Prozessen zahlreiche Schnittstellen und Abhängigkeiten. In der Gemeinde gilt es, die beiden Verfahren laufend aktiv aufeinander abzustimmen. Ein gutes Controlling auf Gemeindeebene, das die nötigen Schritte verlässlich auslöst, ist dafür zwingend nötig. Zentral ist dabei der Zeithorizont: Weil die Prozesse bis zur Einforderung der Mehrwertabgabe Jahre dauern können, muss das Controlling so ausgelegt sein, dass es langfristig und unabhängig von Einzelpersonen alle nötigen Schritte auslöst. Es gilt auch, verschiedene Meldepflichten gegenüber dem Kanton zu beachten und einzuplanen.

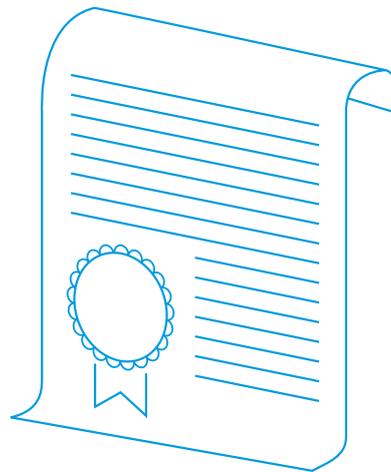
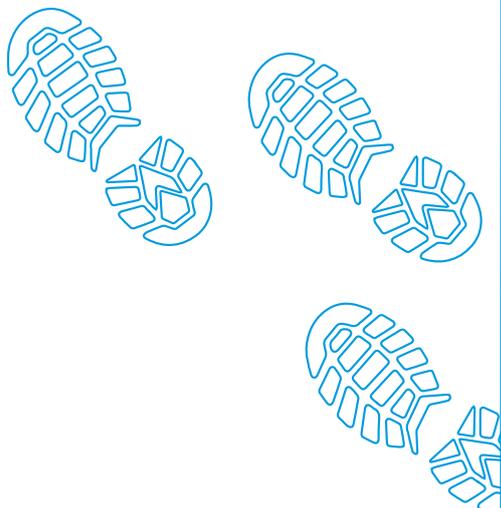
→ 6.2

→ 6.6

## Erhebung der Mehrwertabgabe in drei Phasen (Relevanz – Pflicht – Fälligkeit)

Die Erhebung der Mehrwertabgabe wird vom Nutzungsplanungsverfahren ausgelöst und läuft parallel zu diesem Verfahren in drei Phasen: Schon im Rahmen der Vorprüfung der Nutzungsplanung wird abgeklärt, welche Grundstücke aufgrund der Planungsmassnahmen von der Mehrwertabgabe betroffen sind (Mehrwertabgaberelevanz). In der zweiten Phase geht es darum, die Forderung gegenüber Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nach der Genehmigung der Nutzungsplanung rechtskräftig zu verfügen (Mehrwertabgabepflicht) und mit der Eintragung eines Grundpfandrechts im Grundbuch zu sichern. Die Forderung der Gemeinde erhält so Vorrang vor anderen Ansprüchen und kann nicht mehr verjähren. Im dritten Schritt, der unter Umständen erst nach vielen Jahren erfolgt, gilt es, die Forderung einzuziehen, sobald ein Grundstück verkauft oder bebaut und die Abgabe damit fällig wird. Nun ist auch der Anteil des Kantons zu überweisen.

→ 6.3 bis 6.5



## Vertragliche Mehrwertabschöpfung

Die gesetzliche Mehrwertabgabe kommt nur bei Einzonungen und ihnen gleichgestellten Umzonungen zum Tragen. Es gibt aber auch andere Fälle, in denen die Planungsmassnahmen der öffentlichen Hand Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zum Vorteil gereichen. Das können beispielsweise Aufzonungen, die Schaffung von Spezialzonen oder der Erlass von Gestaltungsplänen sein. In solchen Fällen haben Gemeinden die Möglichkeit eines vertraglichen Mehrwertausgleichs.

→ 6.6 Exkurs