

Phase I: Mehrwertabgaberelevanz und Schätzung des Mehrwerts

Mehrwertabgaberelevant ist jede Planungs-massnahme, die grundsätzlich zu einer Mehrwertabgabepflicht führt. Gemäss Baugesetz sind das alle Einzonungen. Der Einzonung gleichgestellt und demnach ebenfalls relevant sind bestimmte Umzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets, beispielsweise die Umzonung von einer Grünzone oder einer Zone für öffentliche Bauten in eine Wohn-, Misch- oder Arbeitszone.

1. Feststellung der Mehrwertabgaberelevanz

Der Entwurf der revidierten Nutzungsplanung zeigt, welche Parzellen von Einzonungen oder ihnen gleichgestellten Umzonungen und damit von der Mehrwertabgaberelevanz betroffen sind. Diese Parzellen führt die Gemeinde in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" auf, die der Abteilung Raumentwicklung mit dem Entwurf der Nutzungsplanung zur Vorprüfung einzureichen ist. Ohne die Liste kann die abschliessende Vorprüfung der Nutzungsplanung durch den Kanton nicht durchgeführt und damit die Freigabe zur Schätzung des Mehrwerts durch das Steueramt nicht erteilt werden. Es wären also sowohl der Nutzungsplanungsprozess als auch der Prozess zur Erhebung der Mehrwertabgabe blockiert.

Auf der Liste zu erfassen sind sämtliche Grundstücke, die aufgrund der Revision der Nutzungsplanung von einer Einzonung oder einer ihr gleichgestellten Umzonung betroffen sind – unabhängig von ihrer Grösse oder Bedeutung. Nicht all diese Grundstücke müssen letztlich

mit einer gesetzlichen Mehrwertabgabe belegt werden. Sie kann auch entfallen, beispielsweise wenn das Grundstück der öffentlichen Hand gehört und der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient oder wenn die Bagatellgrenzen unterschritten werden. Dennoch sind auch solche Grundstücke zunächst durch die Gemeinde in die Liste einzutragen.

Erst wenn keine Änderungen an der Nutzungsplanung mehr zu erwarten sind, erteilt der Kreisplaner der Gemeinde im Rahmen der Vorprüfung der Nutzungsplanung die Freigabe, die Schätzungsanträge beim kantonalen Steueramt zu stellen. Dies gewährleistet, dass das kantonale Steueramt erst mit dem Schätzverfahren beginnt, wenn klar ist, welche Grundstücke tatsächlich mehrwertabgaberelevant sind (Verfahrensökonomie).

Falls nach der öffentlichen Auflage wegen eines Einwendungsverfahrens eine Bereinigung der Nutzungsplanung nötig ist, prüft die Gemeinde, ob dies zu Veränderungen der Mehrwertabgaberelevanz führt. Ist das der Fall, muss die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" ergänzt und erneut dem Kreisplaner eingereicht werden. Unter Umständen sind auch neue Schätzungsanträge beim Steueramt nötig.

2. Schätzung der Höhe des Mehrwerts

Um die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer rechtzeitig, nämlich vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung, über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe informieren zu können, muss die Schätzung des Mehrwerts möglichst rasch nach der Freigabe durch den Kreisplaner von der Gemeinde beantragt werden. Die Schätzung des kantonalen Steueramts basiert auf der Wertdifferenz, die durch die Ein- oder Umzonung entsteht. Es fliessen aber auch Kostenfaktoren wie Erschliessungs- und Sanierungskosten ein. Genauere Informationen zu den Bewertungsgrundsätzen finden sich im *Handbuch Mehrwertabgabe*.

3. Ausnahmen: Mehrwertabgaberelevanz ohne Mehrwertabgabepflicht

Nicht immer führt eine Mehrwertabgaberelevanz auch zu einer Mehrwertabgabepflicht. So gibt es Fälle, in denen die betroffenen Grundstücke zwar auf der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" aufgeführt sind, die Gemeinde für sie aber keinen Schätzungsantrag stellt. Das betrifft folgende Situationen:

- Das Grundstück gehört der öffentlichen Hand und hat eine öffentliche Aufgabe zu erfüllen.
- Die flächenmässige Bagatellgrenze von 80 m² ist unterschritten. Jedoch sind gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts Mehrwertabgaben ab einem Mehrwert von 100'000 CHF in jedem Fall einzufordern. Ab diesem Betrag sind die flächenmässigen Bagatellgrenzen nach aargauischem Recht also nicht mehr anwendbar.
- Bei einer Umlagerung von Flächen (Aus- oder Einzonungen) innerhalb eines Grundstücks hat sich die Fläche, die in der Bauzone liegt, gesamthaft nicht vergrössert. Auf diese Saldo-betrachtung der Umlagerung ist in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" hinzuweisen.

In anderen Fällen wird zwar eine Schätzung durchgeführt, es entsteht aber keine Mehrwertabgabepflicht. Das ist der Fall, wenn die Mehrwertabgabe für ein Grundstück gemäss Schätzung unter der Bagatellgrenze von 5'000 CHF liegen würde oder wenn das Grundstück einer Ausgleichsabgabe gemäss Waldgesetz untersteht.

4. Information aller Betroffenen

Noch vor der öffentlichen Auflage sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer individuell über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe zu informieren. Eingefordert werden nur Abgaben über der Bagatellgrenze. Auch wenn ein mehrwertabgaberelevantes Grundstück unter dieser Grenze liegt, sind die Eigentümer oder Eigentümerinnen hierüber zu informieren. Die Form der Information steht der Gemeinde frei. Da die Mehrwertabgabe zu diesem Zeitpunkt lediglich eine Schätzung und damit noch nicht rechtskräftig verfügt ist, kann sie jetzt noch nicht angefochten werden.

Die Stimmberechtigten werden im Planungsbericht im Rahmen der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung über die voraussichtliche Gesamthöhe der Mehrwertabgaben in der Gemeinde orientiert. Nicht offengelegt werden dürfen dabei aus Datenschutzgründen die Abgaben pro Grundstück. Diese sind ausschliesslich den jeweiligen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern bekanntzugeben.

5. Von der Mehrwertabgaberelevanz zur Mehrwertabgabepflicht

Rechtlich entsteht die Mehrwertabgabepflicht zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung für all diejenigen Grundstücke, bei denen eine Mehrwertabgaberelevanz besteht und keine Ausnahme vorliegt.

Erst mit dem Abschluss des Nutzungsplanungsverfahrens, also mit der Genehmigung durch den Kanton, entsteht die Mehrwertabgabeforderung.

Sämtliche Parzellen mit einer Mehrwertabgabepflicht sind in den Erwägungen des Genehmigungsbeschlusses zur Nutzungsplanung aufgeführt. Sofern in der Gemeinde Mehrwertabgabepflichten entstehen, erhält sie vom Kanton mit dem Genehmigungsbeschluss automatisch ein Merkblatt mit Informationen zum weiteren Vorgehen.

6. Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch

Bereits mit dem Antrag auf Genehmigung der Nutzungsplanung muss die Gemeinde dem Kanton auch für alle betroffenen Parzellen die "Anmeldung zur Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch" einreichen. Sobald die Genehmigung der Nutzungsplanung rechtskräftig ist, leitet die Abteilung Raumentwicklung diese Anmeldungen an das zuständige Grundbuchamt weiter. Die Gemeinde erhält Kopien der eingereichten Anmeldungen zur Information. Damit beginnt Phase II, die Verfügung und die Sicherung der Forderungen zum Ausgleich der Planungsvorteile.

Praxistipps: Wichtige Schritte in Phase I

Für einen möglichst reibungslosen Ablauf durch alle Phasen hindurch sind in der Phase I die folgenden Punkte zu beachten:

- Mit der Einreichung der Nutzungsplanung zur Vorprüfung beim Kanton muss auch die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" eingereicht werden. Sie führt alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke auf. Eine Vorlage der Liste und detaillierte Anleitungen zum Vorgehen finden sich im *Werkzeugkasten 6*.
- Die Schätzungsanträge sind erst nach der Freigabe durch den Kreisplaner zu stellen. Ein Merkblatt mit Informationen zum Schätzungsantrag findet sich im *Werkzeugkasten 6*.
- Für die Schätzung sind unbedingt alle notwendigen Unterlagen gemäss Merkblatt einzureichen.
- Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind nach der Schätzung und vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung individuell durch die Gemeinde über die voraussichtliche Höhe der Abgabe zu informieren. Eine Briefvorlage findet sich im *Handbuch Mehrwertabgabe*.
- Gibt es nach der abschliessenden Vorprüfung noch Veränderungen an der Nutzungsplanung, etwa im Rahmen der Bereinigung der Nutzungsplanung, so ist die Mehrwertabgaberelevanz der von der Veränderung betroffenen Grundstücke nochmals zu prüfen. Gegebenenfalls ist die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" anzupassen und der Kreisplaner zu informieren. Unter Umständen sind neue Schätzungsanträge beim Steueramt nötig.
- Mit dem Antrag auf Genehmigung der Nutzungsplanung reicht die Gemeinde dem Kanton für alle von der Mehrwertabgabepflicht betroffenen Parzellen auch die "Anmeldung zur Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch" ein, die der Kanton bei Genehmigung der Nutzungsplanung an das Grundbuchamt weiterleitet. Die Formularvorlage dazu findet sich im *Werkzeugkasten 6*.