

Mehrwertabschöpfung in den Kantonen

Stand 15.03.2011

Gesetzliche Mehrwertabschöpfung

Obwohl das Raumplanungsgesetz des Bundes einen entsprechenden Gesetzgebungsauftrag an die Kantone vorsieht (Art. 5 Abs. 1 RPG), haben bisher erst drei Kantone eine Mehrwertabschöpfung eingeführt. So sieht der Kanton Basel-Stadt bei Auf- und Umzonungen bestehender Bauzonen (Erhöhung der zulässigen Geschossflächen) eine Abschöpfung des Mehrwertes von 50% vor (Art. 120 ff. BPG-BS). Der Kanton Neuenburg verlangt eine Mehrwertabschöpfung von 20%, wenn es sich um die Schaffung einer neuen Bauzone oder die Zuweisung von Land in eine Spezialzone handelt (Art. 33 ff. LCAT-NE). Im Kanton Genf sind die rechtlichen Grundlagen für eine Mehrwertabgabe am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. Im Kanton Waadt hat das Kantonsparlament die Einführung einer auf planungsbedingten Mehrwerten beruhenden Infrastrukturabgabe beschlossen. Die Referendumsfrist läuft bis am 6. März 2011. In den Kantonen Tessin und Thurgau gibt es Gesetzesentwürfe zur Einführung der Mehrwertabgabe.

Basel-Stadt: Art. 120 ff. BPG

§ 120 Zweck

¹ Mehrwertabgaben gelten die Vorteile ab, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche durch Änderung der Zoneneinteilung oder der Zonenvorschriften, durch einen Bebauungsplan oder durch eine Bewilligung vergrössert wird.

² Die auf Grundstücke in der Stadt Basel entfallenden Abgaben sind für die Schaffung neuer oder für die Aufwertung bestehender öffentlicher Grünräume wie Parkanlagen, Stadtwälder, Alleen und Promenaden zu verwenden.

§ 121 Höhe

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt 50% des Bodenmehrerts. Wegen derselben Mehrnutzung erhobene Erschliessungsbeiträge werden zum Zeitwert an die Mehrwertabgabe angerechnet.

² Bei Bewilligung einer grösseren Geschossfläche ist für die Bestimmung der Bodenwertsteigerung massgebend, was tatsächlich erstellt wird.

³ Soweit das Mass der baulichen Nutzung zum Ausgleich von Nutzungsverlusten erhöht wird, wird der Bodenmehrwert vollständig mit der Entschädigung verrechnet.

§ 122 Erhebung

¹ Die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt.

² Sie wird erhoben, wenn mit der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudeteilen begonnen wird, die zusätzliche Geschossflächen enthalten.

³ Die Erhebung kann ganz oder teilweise aufgeschoben werden, wenn die besseren Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden.

⁴ Bei verspäteter Zahlung ist die Abgabeforderung zu dem für Enteignungsentschädigungen üblichen Zinsfuss zu verzinsen.

§ 123 Haftung der Grundstücke

¹ Mehrwertabgaben sind öffentlich-rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird im Grundbuch angemerkt, wenn die Nutzungsänderung rechtskräftig geworden ist oder wenn mit der Erstellung zusätzlich bewilligter Geschossflächen begonnen wird.

² Bei fehlender Anmerkung erlischt die Abgabepflicht, wenn das Grundstück nach sechs Monaten die Hand ändert.

§ 124 Befreiung

¹ Der Kanton, seine Gemeinden sowie die kantonalen und kommunalen Anstalten und Stiftungen sind von der Abgabepflicht befreit, soweit die grössere Geschossfläche unmittelbar der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient. Unter der gleichen Voraussetzung können sie die Ermässigung von Mehrwertabgaben verlangen, die auf Verbände und Gesellschaften entfallen, an denen sie beteiligt sind.

² Die Abgabebefreiung gilt nicht, wenn die öffentliche Aufgabe im Erbringen von Leistungen besteht, die Private zu vergleichbaren Bedingungen anbieten.

Neuchâtel: Art. 33 ff. LCAT

Art. 33 Principe

Les avantages et les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation s'ils sont majeurs.

Art. 34 Avantage

¹ L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à son affectation à la zone d'urbanisation ou à une zone spécifique (art. 53) est réputée avantage majeur constituant une plus-value.

² Celle-ci est la différence présumée entre la valeur d'un bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement.

Contribution

Art. 35 Montant

¹ En cas de plus-value, une contribution correspondant à 20% de celle-ci est due à l'Etat par le propriétaire du bien-fonds.

² L'impôt sur les gains immobiliers est réservé.

Art. 36 Décision

Le département arrête le montant de la plus-value et celui de la contribution au moment où la mesure d'aménagement entre en vigueur.

Art. 37 Perception

¹ Après consultation de la commune, le département fixe le délai de perception en tenant compte des besoins en terrains à bâtir et de la possibilité d'utiliser le bien-fonds.

² La perception peut être différée ou échelonnée à la demande d'un propriétaire qui justifie de circonstances particulières.

³ Elle intervient cependant au plus tard lors de l'aliénation du bien fonds.

⁴ L'article 48, alinéa 4, est réservé.

Genève : Art. 30C ss LaLAT

Titre IVA Compensation des plus-values et indemnisation

Art. 30C Principe

Les avantages et les inconvénients décrits aux articles 30E et 30F résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation, selon les articles 30D à 30O.

Art. 30D Fonds de compensation

¹ Un fonds de compensation recueille le produit des taxes perçues en vertu des articles 30E et suivants. Il finance, dans la mesure de ses disponibilités :

- a) la politique cantonale du logement;
- b) les équipements communaux, à l'exception des équipements visés à l'article 19 de la loi fédérale, en fonction de la capacité financière de la commune concernée;
- c) le fonds de compensation agricole prévu par la loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004;
- d) les indemnités versées en application de l'article 30F.

² Le fonds de compensation verse à la caisse de l'Etat les montants qui, sans la taxation prévue à l'article 30J, auraient été perçus au titre de l'impôt sur les bénéfices et gains immobiliers.

³ Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil, à la fin de chaque législature, un rapport sur l'utilisation du fonds.

Art. 30E Avantage

¹ L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à une mesure d'aménagement est réputée avantage majeur constituant une plus-value lorsque celle-ci représente un montant total égal ou supérieur à CHF 100'000.-

² Par mesure d'aménagement, on entend la création d'une zone à bâtir ou une zone de développement en lieu et place d'une zone inconstructible.

Art. 30F Indemnisation

¹ Une indemnité ne peut être versée que lorsque les inconvénients provoqués par une mesure d'aménagement sont équivalents à une expropriation matérielle.

² Mention est faite au Registre foncier de tels versements.

Art. 30G Assujettissement

¹ Le débiteur de la taxe sur la plus-value résultant d'une mesure d'aménagement au sens de l'article 30E est le propriétaire du bien-fonds au moment de l'adoption de celle-ci.

² Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien-fonds, elles sont solidairement obligées envers l'Etat.

Art. 30H Calcul de la plus-value

¹ La plus-value équivaut à la différence de la valeur du bien-fonds, considérée avant et après l'adoption de la mesure d'aménagement au sens de l'article 30E. Elle est calculée sur la base des éléments déterminants existant au moment où la mesure d'aménagement est adoptée.

² Avant le déclassement, la valeur du bien-fonds est égale au prix payé pour l'acquisition du bien augmenté des impenses ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale.

³ Après le déclassement, la valeur du bien-fonds pour les zones à bâtir ordinaires tient notamment compte de l'affectation et de l'indice d'utilisation du sol. Pour les zones de développement, elle tient compte des normes généralement appliquées dans les plans financiers, au titre des conditions particulières applicables aux projets de construction au sens de l'article 2 alinéa 1 lettre b de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

⁴ Dans le calcul final de la plus-value, une somme de 30 F par m² est forfaitairement portée en déduction.

⁵ Il est tenu compte, cas échéant, des mesures de compensation simultanées consenties par le débiteur de la taxe sur la plus-value.

Art. 30I Taux de la taxe

¹ Le taux de la taxe sur la plus-value est de **15 %**.

² Le montant de la taxe est adapté à l'indice suisse des prix à la consommation à dater de la notification du bordereau.

Art. 30J Taxation

La taxation s'opère sur la base d'un bordereau notifié par le département des constructions et des technologies de l'information simultanément à l'adoption de la mesure d'aménagement considérée. En cas d'annulation de la mesure d'aménagement par un tribunal, la décision de taxation est nulle de plein droit. La décision de taxation fait l'objet d'une mention au registre foncier. L'article 30I, alinéa 2 est réservé.

Art. 30K Perception

La créance découlant de la taxe est exigible lors de l'aliénation du terrain ou 90 jours après l'entrée en force de l'autorisation définitive de construire.

Art. 30L Révision

Au cas où, postérieurement à la décision de taxation, l'un des éléments entrant dans le calcul de celle-ci subit une modification de nature à influencer sensiblement les possibilités de mise en valeur du terrain et pour autant que celui-ci n'ait pas changé de propriétaire, le département des constructions et des technologies de l'information peut, d'office ou à la demande de ce propriétaire, procéder à une révision de la taxe.

Art. 30M Hypothèque légale

¹ Le paiement des taxes prévues au présent titre est garanti par une hypothèque légale. L'hypothèque prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit. Elle est en premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public, et prime tout autre gage immobilier.

² L'hypothèque est inscrite au registre foncier à titre déclaratif, sur la seule réquisition du département des constructions et des technologies de l'information, accompagnée du bordereau de taxation.

³ L'hypothèque est radiée d'office au paiement complet de la taxe.

Art. 30N Recouvrement

¹ Les bordereaux définitifs relatifs au paiement des taxes, établis en application de l'article 30J, sont assimilés à des jugements exécutoires au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889. Le recouvrement est poursuivi à la requête du département des constructions et des technologies de l'information, conformément aux dispositions de ladite loi.

² Les dispositions de l'article 86A de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887, sont, le cas échéant, applicables au recouvrement de la taxe.

³ Le paiement de la taxe prévue au présent titre constitue, le cas échéant, une impense déductible au sens de l'article 82, alinéa 8 de la loi générale sur les contributions publiques et son acquittement ne dispense pas l'aliénateur ou ses ayants cause de tous autres impôts prévus par cette loi.

Art. 30O Règlement

Le Conseil d'Etat peut fixer par voie de règlement les modalités d'application des articles 30C à 30N.

Art. 34, al. 2 Recours contre les décisions du département des constructions et des technologies de l'information

² Les décisions prises en application de l'article 30J peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Commission cantonale de recours en matière administrative. Le Tribunal administratif est compétent pour trancher les recours en dernière instance cantonale.

Art. 35A Demandes d'indemnité

Les demandes d'indemnité pour expropriation matérielle au sens de l'article 30F peuvent être adressées à la Commission cantonale de conciliation et d'estimation instituée par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, dans un délai de cinq ans à

dater de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement considérée. Une transaction judiciaire peut intervenir pendant la procédure à tous les stades de celle-ci.

Art. 36, al. 2 et 3 Dispositions transitoires

Modifications du...

² Les articles 30C à 30O, 34, alinéa 2 et 35A ne sont pas applicables aux mesures d'aménagement adoptées avant le 1er janvier 2005.

³ Pour les mesures d'aménagement adoptées entre le 1er janvier 2005 et le (date d'entrée en vigueur), seuls sont assujettis les propriétaires qui, à cette dernière date, n'ont pas aliéné leur terrain ou ne sont pas au bénéfice d'une autorisation définitive de construire entrée en force.

Art. 2 Modifications à une autre loi

La loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004 (M 2 05), est modifiée comme suit :

Art. 33, al. 1 Fonds de compensation agricole

¹ Les compensations financières, visées à l'article 22 de la présente loi, servent à alimenter, en complément à des contributions de l'Etat inscrites au budget, un fonds destiné à financer les mesures prévues au chapitre IV de la présente loi. Ce fonds peut également contribuer au financement d'autres mesures en rapport avec l'agriculture.

Vaud. Loi modifiant la loi sur les impôts communaux du 5 décembre 1956

Adopté par le Grand Conseil le 11 janvier 2011

Article premier

1 La loi sur les impôts communaux du 5 décembre 1956 est modifiée comme il suit :

Art. 4 b Taxe pour l'équipement communautaire

1 Les communes peuvent prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal lié à des mesures d'aménagement du territoire.

2 Les montants prélevés ne peuvent excéder au total le 50% des dépenses mentionnées à l'alinéa premier.

3 Le prélèvement de la taxe se base sur un règlement communal approuvé par le département en charge des relations avec les communes et pour les modalités de paiement prévues à l'article 4e alinéa 2 sur une convention entre la commune et le débiteur de la taxe.

4 Pour compenser les pertes de l'Etat en matière d'impôt sur les gains immobiliers, 5% de cette taxe lui est accordé lors de la perception de celle-ci.

5 La taxe ne concerne pas l'équipement technique au sens de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire.

Art. 4 c Mesures d'aménagement du territoire

1 Les mesures d'aménagement du territoire doivent augmenter sensiblement la valeur d'un bien-fonds et peuvent prévoir notamment :

- a. le classement d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale;
- b. la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir.

Art. 4 d Cercle des assujettis

1 La taxe est due à la commune par le propriétaire du fonds.

2 Les contribuables mentionnés à l'article 90, alinéa 1, lettres a à d et i, de la loi sur les impôts directs cantonaux sont exonérés de la taxe.

Art. 4 e Notification et perception de la taxe

1 La décision fixant la taxe est notifiée dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire ou de l'entrée en force de la décision de la commune relative à une zone à option.

2 Par voie conventionnelle, la commune peut différer la perception de la taxe ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard.

3 Le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée conformément aux articles 87 à 89 du code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010. Le délai de l'extinction de l'hypothèque légale ne commence à courir que dès la fin du différé de perception.

Ticino : disegno di Legge sullo sviluppo territoriale (LST)

Il progetto è stato messo in consultazione pubblica fino alla fine di marzo 2011

Le projet a été mis en consultation publique jusqu'à fin mars 2011

TITOLO IV – FINANZIAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE E DEL PAESAGGIO

Capitolo secondo - Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (nuovo)

Art. 1 Principio

I vantaggi e gli svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione sono oggetto di compensazione.

Art. 2 Compensazione di vantaggi rilevanti

E' considerato vantaggio rilevante soggetto a contributo l'aumento del valore di un terreno se deriva:

- a) dall'assegnazione dello stesso alla zona edificabile,
- b) da una modifica di piano regolatore che comporta un aumento dell'indice di sfruttamento di almeno il 30%,
- c) da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore di almeno il 20%.

Art. 3 Contributo di plusvalore

¹Il contributo è dovuto dal proprietario del terreno e ammonta al 40% del plusvalore.

²Il plusvalore corrisponde alla differenza di valore del terreno prima e dopo la misura pianificatoria.

³Esso è stabilito mediante estimo peritale nella procedura di pianificazione dell' utilizzazione.

Art. 4 Esenzione

La Confederazione, il Cantone, i Comuni e i loro enti non soggiacciono al contributo relativamente ai loro beni amministrativi.

Art. 5 Esigibilità e prelievo

¹Il contributo di plusvalore è esigibile al momento della costruzione o della vendita del terreno, ma al più tardi entro dieci anni dall'entrata in vigore della misura pianificatoria.

²Esso è prelevato dal Cantone.

³Il Consiglio di Stato disciplina le modalità del calcolo e del prelievo del contributo.

Art. 6 Titolarità e impiego

¹I proventi del contributo di plusvalore sono ripartiti a metà fra Comune di situazione del terreno e Cantone.

²Essi sono destinati a misure di sviluppo territoriale, in particolare progetti territoriali e di paesaggio, riqualifica degli insediamenti e arredo urbano; a livello cantonale, segnatamente alla pianificazione direttrice e comprensoriale.

³Essi sono inoltre destinati ad indennità d'espropriazione materiale dovute dal Comune o dal Cantone.

Art. 7 Rapporti con altri tributi

¹Nel calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari il plusvalore è detratto dall'utile immobiliare come costo d'investimento.

²Restano riservati i contributi di migliona e di costruzione.

³Il contributo pagato dal proprietario in base all'articolo 11 della Legge sulla conservazione del territorio agricolo è detratto dal plusvalore.

Art. 8 Garanzia

A garanzia del contributo sussiste, a carico del terreno che beneficia dell'aumento di valore, un'ipoteca legale ai sensi dell'art. 836 del Codice civile svizzero.

Art. 9 Indennizzo di svantaggi rilevanti

¹E' considerato svantaggio rilevante soggetto a piena indennità ogni restrizione della proprietà equivalente a espropriazione materiale.

²Si applica la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971.

Norma transitoria

La compensazione dei vantaggi rilevanti si applica alle misure pianificatorie dell'art. 2 adottate dal Legislativo comunale dopo l'entrata in vigore di questa normativa.

Thurgau: Art. 66 ff. Entwurf PBG

Beratung im Kantonsparlament steht bevor

§ 66 Mehrwertabgaben

Mehrwertabgaben gleichen die Vorteile aus, die entstehen durch neue Zuweisung von Boden

1. zu Bauzonen;
2. von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen.

§ 67 Höhe

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt 40% des Bodenmehrerts.

² Der Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone.

³ Der Bodenmehrert wird durch eine amtliche Liegenschaftenschätzung gemäss Schätzungsverordnung bestimmt.

§ 68 Ertragshoheit, Erhebung

¹ Die Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt.

² Sie entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss § 66 und wird durch die Steuerverwaltung veranlagt und beim Grundeigentümer erhoben.

³ Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern.

§ 69 Zweckbindung

Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und insbesondere für die Rückerstattung von Mehrwertabgaben gemäss § 71, zur Deckung der Kosten für Infrastrukturbauten, für Leistungen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.

§ 70 Stundung

- ¹ Auf begründetes Gesuch hin kann die Steuerverwaltung Abgabepflichtigen eine Stundung bis zu acht Jahren gewähren:
 1. sofern es ihnen ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihren Verpflichtungen sofort nachzukommen;
 2. bei Zuweisung von Grundstücken zu strategischen Arbeitszonen.
- ² Bei Handänderung oder mit der Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung dahin.

§ 71 Rückerstattung

- ¹ Die nach § 67 geleisteten Mehrwertabgaben sind bei Auszonung durch das Gemeinwesen zurückzuerstatten.
- ² Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, richten sich nach dem Gesetz über die Enteignung.

§ 72 Ansprüche, Gesuche

- ¹ Der Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszonung zu.
- ² Rückerstattungsbegehren sind innerhalb eines Jahres an die Steuerverwaltung zu stellen.

§ 73 Rechtsmittel

Gegen Veranlagungsentscheide der Steuerverwaltung kann innert 20 Tagen ab Zustellung bei der Steuerrekurskommission Rekurs erhoben werden. Diese entscheidet endgültig.

Appenzell-Innerrhoden: Nicht weiter verfolgter Entwurf zur Totalrevision des Baugesetzes in der Vernehmlassung 2008 auf breite Ablehnung gestossen

Kapitel 6. Mehrwertabschöpfung

Art. 41 Zweck

Vorteile, die durch Einteilung in die Zonen gemäss Art. 16 Abs. 1 Ziff. 1. lit. a-d dieses Gesetzes entstehen, sind durch Mehrwertabgaben abzugelten.

Art. 42 Höhe, Erhebung und Verwendung

- ¹ Die Höhe der Abgabe beträgt 50 % des Bodenmehrerts gemäss amtlicher Verkehrswertschätzung.
- ² Die Mehrwertabgabe wird ab Rechtskraft der letzten erforderlichen Planungsmassnahme (Nutzungsplan bzw. Quartierplan) fällig und wird durch den Kanton eingezogen.
- ³ Die bezahlten Abgaben werden je hälftig auf den Kanton und den Bezirk aufgeteilt und dienen der Vergünstigung und Sicherung von Bauland.
- ⁴ Die Mehrwertabgabe gilt als öffentlichrechtliche Grundlast. Für Mehrwertabgaben besteht ein Pfandrecht, das allen anderen im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten vorangeht.

Art. 43 Rückerstattung

¹ Um die beförderliche Überbauung eingezonten Landes zu unterstützen, wird die Mehrwertabgabe für die einzelnen Parzellen bei deren überwiegender Überbauung (bei Zonen gemäss Art. 16 Abs. 1 Ziff. 1. lit. c und d dieses Gesetzes 50 % der Ausnützungsvorschriften) wie folgt zurückerstattet:

- a) innert 5 Jahren zu 60 %;
- b) innert 6 Jahren zu 50 %;
- c) innert 7 Jahren zu 40 %;
- d) innert 8 Jahren zu 30 %;
- e) innert 9 Jahren zu 20 %;
- f) innert 10 Jahren zu 10 %.

² Die Frist gemäss Abs. 1 dieses Artikels beginnt mit dem Inkrafttreten der Planungsmassnahme und endet mit der amtlichen Kontrolle der Vollendung der Baute.

Aargau: Gescheiterter Vorschlag - § 28a BauG

in der Schlussabstimmung des Grossen Rates verworfen

Mehrwertabgabe

¹ Die Grundeigentümer leisten der Gemeinde für Grundstücke, die neu in eine Bauzone eingezont oder von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine andere Bauzone umgezont werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. Der Mehrwert entspricht der Wertdifferenz des Grundstücks ohne Bauten und Anlagen vor und nach der Einzonung.

² Der Gemeinderat verfügt die Abgabe, wenn mit dem durch die neue Zonierung möglich gewordenen Bau begonnen, eine neu möglich gewordene Nutzung aufgenommen oder das Grundstück verkauft wird, spätestens aber zehn Jahre nach der Genehmigung der Zonenplanänderung.

³ Keine Abgabe wird erhoben

- a. gegenüber dem Kanton, der Gemeinde sowie den kantonalen und kommunalen Anstalten, soweit die neu eingezonte Fläche unmittelbar der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgabe dient,
- b. gegenüber Grundeigentümern, welche seinerzeit die umgezonte Landfläche im Vertrauen auf die damalige Zonierung im kommunalen Nutzungsplan zu Marktpreisen für Bauland gekauft hatten, wenn diese Landfläche später formell rechtskräftig und entschädigungslos einer Nichtbauzone zugewiesen worden ist,
- c. für unwesentliche Änderungen des Zonenplans im Sinne von § 25 Abs. 3 lit. b,
- d. für die Gebäude und das betriebsnotwendige Umgelände eines Landwirtschaftsbetriebs, solange dieser raumplanungsrechtlich als solcher eingestuft ist,
- e. für Flächen, für die eine Ausgleichsabgabe für Waldrodungen erhoben wird.

⁴ Die Gemeinde trägt innert 3 Jahren nach rechtskräftiger Festsetzung ein Grundpfandrecht für die Mehrwertabgabe im Grundbuch ein. Dieses geht allen Belastungen vor. Der Eintrag erfolgt gebührenfrei.

⁵ Gegen die Entscheide des Gemeinderats kann Beschwerde bei der Schätzungskommission geführt werden.

⁶ Die Gemeinden verwenden die Einnahmen für Massnahmen, welche den haushälterischen Umgang mit dem Boden fördern oder die Erschliessung und Aufwertung der Siedlung betreffen, für den Ausbau des übergeordneten Verkehrsnetzes sowie für andere Massnahmen der Raum- und Siedlungsentwicklung. Sie können die Einnahmen auch für Flur- und Güterstrassen sowie für Zuschüsse an Landwirtschaftsbetriebe verwenden, die wegen Emissionsproblemen ihren Betrieb verlegen müssen.

Glarus: Gescheiterter Vorschlag - Art. 47 ff. Raumentwicklungs- und Baugesetz

Planungswertausgleich

Art. 47 Zweck

¹ Führen planerische Massnahmen zu erheblichen Vorteilen, so sind diese angemessen abzugelten.

² Als Vorteile gelten die Neueinteilung in eine Nutzungszone des Baugebietes nach diesem Gesetz sowie eine Erhöhung der Ausnützung durch Änderung der Zonenvorschriften.

Art. 48 Mehrwertabgabe

¹ Die Höhe der Abgabe beträgt 30 Prozent des Mehrwertes. Bemessungsbasis bildet die Differenz zwischen dem amtlichen Verkehrswert vor und nach der mehrwertbegründenden Massnahme.

² Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn

- a. mit der durch die Zonierung möglich gewordenen Bebauung begonnen wird;
- b. eine neu möglich gewordene Nutzung aufgenommen wird;
- c. das Grundstück verkauft wird;
- d. spätestens jedoch fünf Jahre nach Rechtskraft der Mehrwert begründenden Massnahme.

³ Die Gelder sind von der Gemeinde einem Fonds zuzuweisen, der dem Ausgleich von planerischen Nachteilen oder der Vergünstigung und Sicherung von Bauland dient.

⁴ Für die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde am Grundstück ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Pfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch nach Massgabe von Artikel 227 Ziffer 2 EG ZGB zu

Art. 49 Ausnahmen

¹ Von der Mehrwertabgabe ausgenommen sind Kanton und Gemeinden sowie kantonale und kommunale Einrichtungen, soweit die Mehrwert begründenden Massnahmen unmittelbar der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgabe dienen.

² Auf begründetes Gesuch hin kann die Abgabe gestundet werden.

³ Bei geringfügigen Änderungen kann die Gemeinde die Mehrwertabgabe unter sinngemässer Beachtung der Bemessungsbasis mit den Betroffenen vertraglich vereinbaren.

Art. 50 Nachteilsausgleich

Der Nachteilsausgleich richtet sich nach den Bestimmungen zur materiellen Enteignung.

Vertragliche Mehrwertabschöpfung

Einige Kantone kennen rechtliche Grundlagen für vertragliche Mehrwertabschöpfungen oder anderweitige öffentlichrechtliche Verträge durch die Gemeinden. Hier einige Beispiele:

Graubünden: Art. 19 KRG

Boden- und Baulandpolitik

¹ Die Gemeinden fördern die Verwirklichung ihrer Planungen durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik.

² Die Gemeinden treffen insbesondere bei Einzonungen und Umzonungen die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonen-zweck.

³ Führen planerische Massnahmen zu erheblichen Vor- oder Nachteilen, können die Gemeinden mit den Betroffenen vertraglich einen angemessenen Ausgleich festlegen.

Bern: Art. 142 BauG

Ausgleich von Planungsvorteilen

Die Planungsvorteile werden durch die Steuergesetzgebung erfasst. Ausserdem können sich die Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, insbesondere bei der Bewilligung besonderer Bauten und Anlagen oder von grösseren Überbauungen, vertraglich verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

Obwalden: Art. 28a BauG

Vertragliche Mehrwertbeteiligung

¹ Die Gemeinden können mit den Grundeigentümern im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, in denen besondere Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung festgelegt sind.

² Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile zur Ein- oder Aufzoning verschafft werden, können vertraglich verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes zur Sicherstellung oder Steigerung der Baulandverfügbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Glarus Art. 33 Raumentwicklungs- und Baugesetz

Vertragliche Mehrwertbeteiligung

Bei Ein-, Aus- und Umzoning schliesst die Gemeinde wenn immer möglich mit den Eigentümern der Grundstücke verwaltungsrechtliche Verträge ab, welche namentlich den Planungswertausgleich, die fristgerechte Überbauung, ein allfälliges Kaufrecht der Gemeinde und Ähnliches regeln.

Freiburg: Art. 48 PBG

Verwaltungsrechtliche Verträge (aber ohne Mehrwertabschöpfung)

¹ Die Gemeinde kann mit der Grundeigentümerschaft im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken, die sie einzuzonen gedenkt, verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen.

² Diese Verträge können die Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung der eingezonten Grundstücke festlegen. Sie können ebenfalls ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vorsehen für den Fall, dass die Grundstücke nach Ablauf einer bestimmten Frist nicht überbaut sind.