

An die Kantonsplanerinnen
und Kantonsplaner



Bern, 28. August 2013

Antworten zu den Ergänzungsfragen in Sachen Mehrwertausgleich

Sehr geehrte Damen und Herren
Liebe Kolleginnen und Kollegen

Mit Schreiben vom 13. Juni 2013 hat uns die KPK einen Katalog von Fragen zur Umsetzung des Gesetzgebungsauftrags über die Mehrwertabschöpfung in den Kantonen zukommen lassen (Umsetzungsorientierter Klärungsbedarf der Kantonsplanerkonferenz zum Mehrwertausgleich gemäss Art. 5 RPG). Die darin enthaltenen Fragen können wir nur zum Teil beantworten. Sie bedürften vertiefter Abklärungen und einer klaren Auftragserteilung der KPK mit entsprechenden Kostenfolgen.

Wir beschränken uns daher in den nachfolgenden Ausführungen auf eine erste Einschätzung. Teilweise wird auf das Raum & Umwelt Nr. 4/2013 verwiesen, in welchem sich Antworten auf viele der aufgeworfenen Fragen finden („Der Mehrwertausgleich im revidierten Raumplanungsgesetz - Die Ausgestaltung von Artikel 5 Absatz 1bis – 1sexies RPG im kantonalen Recht“).

Über das Verhältnis von gesetzlichen und vertraglichen Lösungen gibt u.a. ein Bericht Auskunft, den die VLP-ASPAN für den Kanton Bern erarbeitet hat. Er müsste beim Kanton Bern bezogen werden.

Für Mustertexte kann auf die bestehenden Gesetztestexte verwiesen werden, insbesondere jene der Kantone Neuenburg, Thurgau, Tessin und St. Gallen. In grösserem Rahmen Mustertexte zu verfassen, würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen. Zu berücksichtigen gilt es in diesem Zusammenhang auch, dass jeder Kanton seine Besonderheiten hat und sich diese vor allem in Detailvorschriften zeigen, die mit Mustertexten nicht aufgefangen werden können.

Schweizerische Vereinigung
für Landesplanung
Sulgenrain 20
CH-3007 Bern
Tel. +41 (0)31 380 76 76
Fax +41 (0)31 380 76 77
info@vlp-aspan.ch
www.vlp-aspan.ch

1. Grundsätzliches

1.1 Wahl einer minimalen oder einer umfassenden Strategie

Zuerst könnte sich ein Kanton grundsätzlich überlegen, ob er eine „minimale Strategie“ (minimaler Abgabesatz und Verwendungszweck nur Auszonungen) oder eine „umfassende Strategie“ wählen soll. Welche Kernüberlegungen sollte er dazu anstellen? Welche Vor- und Nachteile dieser unterschiedlichen Strategien bestehen?

Der Entscheid, ob ein Kanton eine minimale oder umfassende Strategie wählt, ist politischer Natur. Eine wesentliche Rolle spielt dabei die Frage, wie es mit möglichen Auszonungen wegen zu grosser Bauzonen steht und mit welchen Entschädigungszahlungen für materielle Enteignungen zu rechnen ist. Bei grossen Rückzonungen (und entsprechend kaum ins Gewicht fallenden Einzonungen) kann eine Ausdehnung des Mehrwertausgleichs auf Um- und Aufzonungen neue Finanzierungsquellen für Auszonungen erschliessen. Eine Ausweitung der Abgabe auf Um- und Aufzonungen kann aber auch in Frage kommen, um die vom neuen RPG postulierte *hochwertige* Siedlungsentwicklung nach Innen bzw. Verdichtung sicherzustellen (Förderung der Siedlungs- und Wohnqualität).

1.2 Abgabesatz

Abgabesatz: Was sind Vor- und Nachteile eines minimalen Abgabesatzes von 20% oder deutlich mehr? Könnte der Abgabesatz räumlich differenziert werden, z.B. in zentralen Lagen ein höherer Prozentsatz als anderswo; was wären die Vor- und Nachteile?

Ein tiefer Abgabesatz genügt möglicherweise nicht, um die gewünschten raumplanerischen Massnahmen zu finanzieren; politisch dürfte er aber leichter durchsetzbar sein.

Eine räumliche Differenzierung ist rechtlich und wohl auch technisch nicht ausgeschlossen. Die Frage ist jedoch, was man mit der Differenzierung erreichen wird. Sind die Abgabesätze an zentralen Lagen höher, läuft man Gefahr, dass die erwünschte Verdichtung nicht in gewünschtem Mass erfolgt, sind sie in peripheren ländlichen Gebieten tiefer, erfolgt die Entwicklung möglicherweise am falschen Ort.

1.3 Musterbestimmungen zur minimalen Strategie

Wie würde die minimale Strategie konkret aussehen, was muss aufgrund des neuen RPG mindestens auf kantonaler Stufe geregelt werden (Musterbestimmungen)?

Die Antwort auf diese Frage ergibt sich aus dem Raum & Umwelt 4/2013. Inspirieren lassen kann man sich u.a. von den Bestimmungen des Kantons Thurgau. Sie erfüllen weitgehend die Minimalvorschriften des Bundes. Erforderlich ist hier jedoch noch der Abzug für landwirtschaftliche Ersatzbauten.

1.4 Finanzierung der Auszonungen

Das Grundproblem dürfte in vielen Kantonen sein, dass in zentralen Gemeinden mit Einzonungen Geld generiert wird, das in peripheren Gemeinden für Auszonungen zu verwenden ist. Welche grundsätzlichen Lösungsansätze bestehen dazu, was muss in die Überlegungen einbezogen werden?

Ein guter Lösungsansatz ist, wenn dem Kanton ein gewisser Anteil der Einnahmen aus der Mehrwertabgabe zufließt und er mit diesen Geldern die Entschädigungszahlungen in den Gemeinden finanzieren kann. Je nach Ausmass der Rückzonungen sollte dieser Anteil grösser oder kleiner sein. Der Ausgleich könnte über einen Spezialfinanzierungsfonds des Kantons laufen, der primär für Auszonungen zu verwenden ist. Bei Bedarf könnte man allenfalls eine Untergrenze definieren, die als Reserve für Auszonungen vorhanden sein muss.

1.5 Erhebung der Abgabe und Verteilung der Erträge

Aufspannen der „strukturellen“ Prinzipien verschiedener Modelle: Wer „veranlagt“ (Kanton oder Gemeinde) und wo fließt das Geld hin (Kanton, Gemeinde oder beides?). Welche Überlegungen sind dabei wichtig / zu berücksichtigen? (siehe auch unten Ertrags-/„Veranlagungs“hoheit).

Sinnvoll dürfte es in der Regel sein, dass der Kanton die Mehrwertabgabe veranlagt und erhebt. Dies ermöglicht eine einheitliche kantonale Praxis. Die bisherigen kantonalen Regelungen übertragen diese Aufgabe den kantonalen Steuerbehörden oder Raumplanungsfachstellen. Eine enge Zusammenarbeit unter den kantonalen Ämtern und mit den Gemeinden ist unumgänglich.

Wie die Gelder zwischen dem Kanton und der Standortgemeinde verteilt werden, ist eine weitere politische Frage und hängt stark von den kantonalen Besonderheiten, vom Stellenwert der Gemeindeautonomie und von der Art und Breite des in der kantonalen Gesetzgebung zu präzisierenden Verwendungszwecks für die Abgabeerträge ab. Eine Rolle spielt natürlich auch, ob grössere Entschädigungszahlungen für Auszonungen zu erwarten sind (Ziff. 1.4).

Bezüglich der Kantonserträge ist zu entscheiden, wohin die Erträge genau fließen sollen (Spezialfinanzierungsfonds?) und wer die Kompetenz hat, die Mittel zu verteilen. Lösungen sind in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Finanzdirektion (Steuerverwaltung) zu erarbeiten.

2. Spezifische Fragestellungen

2.1 Berechnung des Mehrwertes

Wie ist dieser zu definieren, was ist dabei alles zu beachten, insbesondere auch bei Um- und Aufzonungen? Bei Selbstnutzung? In Situationen, wo die neue höhere Nutzung trotz Schaffung neuer BGF gar nicht ausgeschöpft wird?

Der Mehrwert, sei es für Neueinzonungen oder für Auf- und Umzonungen, ergibt sich aus der Differenz zwischen dem geschätzten Verkaufspreis vor und nach der raumplanerischen Massnahme. Der Zeitpunkt der Berechnung des Mehrwertes ist derjenige des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Zu unterscheiden ist er von der Fälligkeit der Abgabe, die von Bundesrechts wegen auf den Zeitpunkt der Überbauung oder Veräusserung angesetzt ist. Eine Mehrwertabgabe ist also nur geschuldet, wenn von der zusätzlichen Baumöglichkeit Gebrauch gemacht wird, sei es durch eine Überbauung oder durch den Verkauf.

Relativ einfach ist die Berechnung des Mehrwerts bei Einzonungen, denn hier geht es um die Differenz zwischen dem Verkehrswert von Bauland im fraglichen Gebiet und dem landwirtschaftlichen Ertragswert. Komplizierter ist es bei Um- und Aufzonungen. Der Kanton Basel-Stadt hat diesbezüglich eine langjährige Erfahrung und es gibt erstaunlich wenige Rechtsstreitigkeiten, was auf eine breit akzeptierte Praxis hinweist.

2.2 Ausnahmeregelung für Landwirte

Grundsätzlich sind die RPG-Bestimmungen direkt anwendbar. Wir stellen daher den Hinweis in Frage, wonach der Kanton die RPG-Regelung betr. Ausnahmeregelung für Landwirte im kt. Recht wiederholen müsste. Kantonale Regelungen sind nur dort nötig und angebracht, wo der Bund den Kantonen einen Gestaltungsspielraum offenlässt und der Kanton diesen Spielraum nutzen will.

Die Frage wird im Raum & Umwelt Nr. 4/2013 beantwortet. Aufgrund der Entstehungsgeschichte der Ausnahmeregelung für Landwirte, bleiben gewisse Fragen offen, welche auf kantonaler Ebene präzisiert werden müssen. Es ist dies zum Beispiel die Frage der Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute innert angemessener Frist. Was heisst „angemessen“?

2.3 Bonussysteme

Sind Bonusysteme, welche den 20%-Mindestsatz nicht unterschreiten denkbar (und zweckmässig)? Bspw. Normalsatz 40% reduzierbar bis auf 20% bei Erfüllung von zu bestimmenden Leistungskriterien (z. B. Verdichtung innerhalb weitgehend überbauten Gebieten, Förderung von wirtschaftsbedrängten / service public / gastgewerblichen Nutzungen usw.). Oder etwas abstrakter formuliert: können im Rahmen von konkreten Sondernutzungsplanungen „raumplanerisch erwünschte Sachleistungen“ von vornherein abgezogen werden? (Anreizsystem) Wenn ja, sollte eine entsprechende Modellbestimmung entworfen werden.

Rechtlich gesehen sind Bonus- und Anreizsysteme möglich, solange sie nicht die bundesrechtliche Mindestregelung in Frage stellen. Das heisst, sie kommen nur dann in Frage, wenn sich der Kanton für eine über die Mindestregelung hinausgehende Mehrwertabschöpfung entscheidet. Im Bereich der Mindestregelung von 20% bei Einzonungen besteht kein entsprechender Gestaltungsspielraum.

Denkbar könnte ein Bonus- oder Anreizsystem beispielsweise für die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus sein. Eine entsprechende Regelung könnte wie folgt aussehen:

„Sind mindestens xx % der anzurechnenden Geschossflächen für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert, wird die Mehrwertabgabe um yy % reduziert“. (Bei Neueinzonungen kann sie auf max. 20% reduziert werden.)

2.4 Temporäre Einzonungen

Nach Art. 5 Abs. 1bis RPG kann das kantonale Recht den Ausgleich der Mehrwerte auch bei bloss temporär einer Bauzone zugewiesenen Boden vorsehen, z.B. bei Abbau- und Deponiestandorten. Welche Bemessungsgrundlagen können für die Mehrwertabschöpfung bei Abbau- und Deponiestandorten angewandt werden? Sind auch wiederkehrende Abgaben in Abhängigkeit des Aushub- oder Deponievolumens zulässig?

Der Kanton Neuenburg ist der einzige Kanton, der bisher von dieser Möglichkeit explizit Gebrauch gemacht hat (Art. 34 in Verbindung mit Art. 53 LCAT-NE). Bei der Berechnung der Abgabe geht er wie folgt vor (Auskunft Raumplanungsamt des Kantons Neuenburg vom 30.07.2013):

Nous procédons pour chaque cas à une expertise ad hoc. Pour ce faire, nos "experts" se réfèrent aux prix des terrains selon le marché agricole et immobilier qui dépendent bien évidemment du montant des loyers qu'il est/serait possible d'encaisser, en tenant compte du solde des investissements. Pour une gravière ou une carrière, les loyers sont les redevances perçues pour chaque m3 excavés ou remblayés ainsi que pour chaque m2 exploités et les investissements sont les frais d'exploitation et de remise en état. Nous avons dernièrement taxé la ville de Neuchâtel et la commune de Valangin pour une carrière commune. La ville de Neuchâtel a accepté notre calcul alors que la commune de Valangin a recouru au Tribunal cantonal. Ce dernier nous a rapidement donné raison et le cas est actuellement au TF.

Auch im Kanton Bern wird die Frage einer Mehrwertabschöpfung für Abbau- und Deponiezonen diskutiert. Die kantonale Steuerverwaltung stellt sich jedoch auf den Standpunkt, dass eine solche mit dem Steuerharmonisierungsgesetz des Bundes unvereinbar ist.

2.5 Differenzierte Abgabesätze

Verhältnis der Abgabesätze von Neueinzonungen und Auf-/Umzonungen. Soll dieser gleich sein, oder soll derjenige von Neueinzonungen höher sein?

Eine Antwort auf diese Frage findet sich im Raum & Umwelt 4/2013. Sinnvoll dürfte es sein, die Abgabe bei Neueinzonungen höher anzusetzen als bei Um- und Aufzonungen, soll doch die Innenentwicklung gegenüber dem Bauen auf der grünen Wiese privilegiert werden.

2.6 Fälligkeit

Fälligkeit: Was bedeutet „bei der Überbauung“ konkret? Baubewilligung, Baubeginn oder Bezug? Gibt es allenfalls Möglichkeiten, den Mehrwertausgleich – im Nachhinein – zum Zeitpunkt der Erschliessung oder Überbauung von bereits eingezonten Bauzonen zu erheben?

Das kantonale Recht muss präzisieren, was unter „Überbauung“ zu verstehen ist: Rechtskraft der Baubewilligung, Beginn der Bauarbeiten oder Bezug der Liegenschaft?

Die nachträgliche Erhebung einer Mehrwertabgabe ist ausgeschlossen, da die Einzonung bereits erfolgt ist.

2.7 Absoluter Fälligkeitstermin

Absoluter Fälligkeitstermin für die Mehrwertabgabe: Das RPG legt fest, wann die Mehrwertabgabe fällig wird. Wir sind der Ansicht, dass das kantonale Recht zusätzlich eine Bestimmung aufnehmen darf, wonach die Mehrwertabgabe nach einer bestimmten Frist (z.B. nach 10 Jahren, je nach Fall) fällig wird, um so die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern (Art. 15a RPG). Da das Bundesrecht eine blosse Minimallösung vorgibt, sind unseres Erachtens solche Verschärfungen zulässig, zumal eine solche Verschärfung dem Sinn der RPG-Regelungen entspricht.

Die RPG-Bestimmung über die Fälligkeit ist in Bezug auf Einzonungen zwingend. Für die Kantone besteht diesbezüglich kein Gestaltungsspielraum. Zur Baulandmobilisierung hat der Gesetzgeber in Art. 15a Abs. 2 RPG eine eigenständige Bestimmung vorgesehen (siehe Raum & Umwelt Nr. 5/2013).

2.8 Entschädigungspflicht

Kann ergänzend aufgelistet werden, in welchen Fällen eine Entschädigungspflicht als unwahrscheinlich zu betrachten ist? Besteht die Möglichkeit, dass die Gemeinde einem Grundeigentümer formell eine Frist von z.B. 10 Jahren setzt, um sein Grundstück zu überbauen, andernfalls es ausgezont wird mit einem dementsprechend geringen Risiko einer Entschädigungspflicht (da ja die Realisierungswahrscheinlichkeit während 10 Jahren nicht wahrgenommen würde)?

Die Frage der Entschädigungspflicht von ausgezonten Grundstücken ist einzelfallabhängig (Raum & Umwelt 6/2010) und kann nicht sinnvoll und zweckmässig normiert werden, es sei denn, der Gesetzgeber möchte über die vom Bundesgericht - gestützt auf die Eigentumsgarantie der Bundesverfassung vorgenommene - Entschädigungspraxis hinausgehen.

Bezüglich der zweiten Frage (Bauverpflichtung und entschädigungslose Auszonung nach Fristablauf, Modell Kanton AR) gibt es noch keine Rechtsprechung. Nach unserer Einschätzung ist eine entschädigungslose Auszonung (auch für bereits eingezonte Grundstücke) möglich. Die zeitlich befristete Überbaumöglichkeit stellt keinen schweren (und daher auch keinen entschädigungspflichtigen) Eigentumseingriff dar; sie kann als (entschädigungslose) „Neudefinition des Eigentumsinhalts“ verstanden werden. Die Auszonung ist jedoch nur dann rechtmässig, wenn sie nach Fristablauf aufgrund

einer umfassenden raumplanerischen Interessenabwägung erfolgt; d.h. es kommen für eine Auszonung nur Grundstücke am Rand des Siedlungsgebiets in Frage, nicht jedoch einzelne Parzellen im weitgehend überbauten Gebiet (Auszonung von Baulücken ist sinnlos).

2.9 Verwendungszweck

Andere Verwendungszwecke als Auszonung: welche stehen dabei im Vordergrund, was ist dabei zu beachten, wie kann das konkret ausgestaltet werden? Gibt es eine sachliche, aus raumplanerischer Sicht begründbare Prioritätenordnung, wie die Erträge aus der Mehrwertabschöpfung – neben Entschädigungen bei materieller Enteignung nach Art. 5 Abs. 2 RPG - für Massnahmen nach Art. 3 RPG zu verwenden sind? Wie sind die in Art. 5 Abs.1ter speziell erwähnten Massnahmen gemäss Art. 3 Abs. 2 Bst. a (Erhalt der Fruchtfolgeflächen) und Abs. 3 Bst. abis (Massnahmen bei brachliegenden Flächen oder zur Verdichtung) gegenüber weiteren Massnahmen nach Art. 3 RPG zu gewichten? Haben sie einen Vorrang gegenüber anderen raumplanerischen Zielen gemäss Art. 3 RPG? Ist es sinnvoll, im kantonalen Recht eine Reihenfolge der Verwendungszwecke der Erträge aus der Mehrwertabschöpfung festzusetzen?

In erster Linie sollen Entschädigungen aus materieller Enteignung finanziert werden. Erst wenn deren Finanzierung sichergestellt ist, dürfen die Erträge für andere Massnahmen der Raumplanung verwendet werden. Welche raumplanerischen Massnahmen gefördert werden sollen, ist Sache der Kantone. Art. 3 RPG lässt Vieles offen; die besondere Erwähnung der Erhaltung von Fruchtfolgeflächen und der Förderung von Massnahmen zur Verdichtung bedeutet keine zwingende Priorisierung.

2.10 Ertragshoheit

Verwendung des Ertrags: Idealerweise wird der Ertrag im Gebiet eingesetzt, wo die Abgabe erhoben worden ist. Dies erhöht die Akzeptanz des Mehrwertausgleichs. Doch ist dieser Idealfall wohl nicht immer gegeben. Dabei stellt sich auch die Frage, ob die Einnahmen eher dem Kanton oder der Gemeinde zufallen sollen. Der Kanton könnte das Geld zugunsten von Gemeinden verwenden, in denen keine Einzonungen mehr möglich sind und wo also keine Mehrwertabgaben anfallen. Hinzuweisen ist ferner, dass in manchen Kantonen, wie z.B. im Aargau, kaum Auszonungen erforderlich sind. Für diese Kantone wäre es falsch zu empfehlen, dass der Ertrag vor allem für die Finanzierung von Auszonungen zu verwenden ist.

Der oben genannte Idealfall dürfte in der Tat sehr selten sein. Kommt es in einem Kanton zu grösseren Auszonungen, ist es sinnvoll, dass der Kanton einen Teil der Erträge für sich behält, um den Ausgleich unter den Gemeinden sicherzustellen.

Besteht kein Bedarf zur Finanzierung von Auszonungen, ist es angezeigt, einen erheblichen Anteil der Erträge den Standortgemeinden zukommen zu lassen. Die Erträge sollen nach Möglichkeit da eingesetzt werden, wo sie entstehen (zum Beispiel Aufwertung des öffentlichen Raums bei neuen Überbauungen/Verdichtungen).

2.11 Freibetrag

Freibetrag: nach welchen Kriterien soll dieser auf welcher Höhe festgelegt werden? Gemäss Gesetz kann von einer Abgabe abgesehen werden, wenn der Aufwand für die Abgabenerhebung in einem Missverhältnis steht zum Ertrag. Werden z.B. Mehrwerte bis Fr. 30'000 (Bagatellfälle) nicht erfasst, beträgt aber der Mehrwert Fr. 40'000, so ist für die ganze Summe (und nicht bloss für Fr. 10'000) eine Mehrwertabgabe geschuldet.

Wir sehen dies auch so; eine Abgabe ist für die Gesamtsumme von 40'000 Franken zu erheben.

2.12 Abgabepflicht des Gemeinwesens

Unterstellung von Gemeinwesen unter die Abgabepflicht: wie sehen die verschiedenen möglichen Lösungen konkret aus?

Zu dieser Frage haben wir uns im Raum & Umwelt 4/2013 geäussert.

2.13 Grundstückgewinnsteuer

Was ist im Zusammenwirken des Mehrwertausgleichs mit der Grundstückgewinnsteuer alles zu beachten? Wie sieht eine zweckmässige Ausgestaltung aus? Gibt es eine Möglichkeit für die Formulierung einer Bestimmung auf kantonaler Ebene, dass dem Kanton die Grundstückgewinnsteuer nicht entgeht, falls er nicht einen Teil der Mehrwertabgabe beansprucht (Steuersubstrat bleibt im Prinzip für Kanton gleich, maximale Delegation an Gemeinden)?

Auch dazu haben wir uns im Raum & Umwelt 4/2013 geäussert. Mindererträge bei der Grundstückgewinnsteuer können ausgeglichen werden. Der Kanton Waadt kennt eine solche Regelung für die Infrastrukturabgabe, die von den Gemeinden erhoben werden kann (Art. 4b Abs. 4 Loi sur les impôts communaux LICom: 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.). Im Kanton Bern hat man die Mindereinnahmen bei der Grundstückgewinnsteuer zahlenmässig erhoben. Sie sollen ebenfalls ausgeglichen werden.

2.14 Verträge

Verträge: Kann der Mehrwertausgleich grundsätzlich mit Verträgen geregelt werden? Was ist diesfalls zu beachten?

Die minimale Abschöpfung von 20% bei Neueinzonungen muss zwingend gesetzlich bzw. hoheitlich erfolgen (Erlass einer Verfügung). Darüber hinaus können vertragliche Regelungen getroffen werden. Im eingangs erwähnten Bericht für den Kanton Bern hat die VLP-ASPAN diese Frage vertieft.

2.15 Weitere Ideen

Eventuell könnte es auch interessant sein, bei Um- und Aufzonungen einen grösseren Anteil des Ausgleichs – oder allenfalls 100 % - den Gemeinden zukommen zu lassen. Dies wäre ein Anreiz für die Gemeinden, Auf- und Umzonungen zu machen.

Bei Um- und Aufzonungen ist es sicher sinnvoll, einen grossen Teil der Erträge (allenfalls bis zu 100%) den Gemeinden zukommen zu lassen (Verwendung der Erträge, da wo sie entstehen). Jeder Kanton wird diese Frage aber für sich entscheiden müssen.

Angesichts der stetigen Lockerungen beim Bauen ausserhalb der Bauzonen ist eine Mehrwertabgabe auf Ausnahmegewilligungen für *landwirtschaftsfremde* Nutzungen ausserhalb der Bauzone zu prüfen. Es widerspricht dem Gerechtigkeitsempfinden, auf Neueinzonungen am Siedlungsrand eine Abgabe zu erheben und bei den (zum Teil massiven) Grundstücksgewinnen ausserhalb der Bauzone darauf zu verzichten.

Freundliche Grüsse

SCHWEIZERISCHE VEREINIGUNG FÜR LANDESPLANUNG



Lukas Bühlmann