



# Aktuelle Rechtsfragen im Bau-, Planungs- und Umweltrecht

Mittwoch, 25. November 2015, Grand Casino Luzern



# Die Umsetzung der Vorschriften über den Mehrwertausgleich in ausgewählten Kantonen – Beurteilung der Lösungsansätze

Referent:

**Urs Eymann, Fürsprecher**

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Advokaturbüro Eymann

Breitenrainstrasse 27, 3013 Bern

Tel.: 031 382 21 51

E-Mail: [info@advokatur-eymann.ch](mailto:info@advokatur-eymann.ch)



# Inhalte

Abgabesatz

Erfassung Umzonungen, Abbau- und Deponiezonen und Fälligkeiten

Aufteilung der Mehrwertabgaben Kanton - Gemeinden

Erhebung der Abgaben und Freigrenze/Freibetrag

Handlungsform und Modell

Schätzung, Abzüge und Indexierung

Fazit

# Abgabesatz für Neueinzonungen

- Rang 1: 60% Bundesgericht
- Rang 2: 50% Basel-Stadt
- Rang 3: 40% Wallis (Entwurf/E), Bern (E): nach 6 Jahren 45%, nach 11 Jahren 50%
- Rang 4: 30% Tessin, Jura (E), Schaffhausen (E), Freiburg (E)
- Rang 5: 20% Solothurn: Gemeinden bis 40% (E), Aargau (E) (Variante 30%)
- Rang 6: 20% Neuenburg , Genf, Thurgau, Freiburg (E) und St. Gallen (E)

# Erfassung Um- und Aufzönungen

- Ja: BS, TI, JU, SO (E), FR (E)  
VS (E) und SH (E) teilweise
- Ja: mit Gemeindereglement: BE (E) und AG (E)  
und SG (E) vertraglich
- Nein: NE, GE, TG

# Erfassung Abbau- und Deponiezonen

- Ja: NE und SH (E)
- Ja: mit Gemeindereglement: BE (E), AG (E) und SG (E)
- Nein: BS, GE, TG, TI, JU, SO (E), VS (E) und FR (E)

# Fälligkeit der Mehrwertabgabe

Unauffällig bei **Überbauung** oder **Veräusserung** des Grundstücks sind: Tessin, Jura, Schaffhausen (E), Freiburg (E), Solothurn (E), Wallis (E)

Für den Fall der **Überbauung** sind:

- Schnell: Bei Rechtskraft der Baubewilligung:  
Freiburg (E), Solothurn (E), Aargau (E)
- Mittel: 90 Tage nach Rechtskraft der Baubewilligung:  
Genf
- Langsam: Bei Baubeginn: Bern (E)
- Langsamer: Erst bei Nutzung: St. Gallen (E)
- Unbestimmt: individuelle Festlegung:  
Neuenburg

# Andere Fälligkeiten?

- Gemäss Art. 5 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG wird der Ausgleich fällig bei Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung.
- Bis heute hat kein Kanton einen anderen Fälligkeitszeitpunkt bezeichnet. BE (E) legt für Um- und Aufzonungen (nach kommunalem Reglement) als Fälligkeitszeitpunkt die Rechtskraft der Planung fest. Dieser sehr frühe Fälligkeitszeitpunkt wird innere Verdichtungen schwer behindern.
- Aufgrund von Art. 15a Abs. 2 RPG ist es wohl aber auch möglich, eine fixe Zeitdauer (in Jahren) für eine Baupflicht festzusetzen und auf diesen Zeitpunkt auch die Fälligkeit der Mehrwertabgabe zu verlangen<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Referat Dr. Heinz Aemisegger, a. Bundesrichter, vom 27.10.2015 (ab Homepage VLP)



# Aufteilung der Mehrwertabgaben

- 100% an Kanton: Neuenburg, Genf, Jura (E), St. Gallen (E), Freiburg E (96%)
- 100% an Gemeinde: Basel-Stadt, Solothurn (E) bei kommunalen Nutzungsplänen
- 70% an Gemeinde – 30% an Kanton: Bern (E)
- 66% an Gemeinde – 33% an Kanton: Tessin
- 50% zu 50% Gemeinde/Kanton: Thurgau, Schaffhausen (E), Aargau (E), Wallis (E)

# Wer erhebt die Mehrwertabgabe?

- Kanton: NE, GE, TG, JU, SH (E), VS (E)
- Gemeinde: BS, TI, AG (E), SG (E), BE (E), FR (E)
- Kanton/Gemeinde: SO (E): Kanton bei kant. Planungen,  
Gemeinde bei kommunalen Planungen

# Freigrenze / Freibetrag

Viele Kantone kennen eine Vorschrift ähnlich wie:

«Bis zu einem Planungsmehrwert von Franken 20'000.-- wird keine Abgabe erhoben.»

Unklar ist dabei, ob es sich um einen **Freibetrag** (abziehbarer Betrag) oder um eine **Freigrenze** (nicht abziehbare Grenze ) handelt.

- Kein Betrag wird genannt: NE, TG, SH (E), SO (E).
- Klar sind:
  - SG (E): Freigrenze bis Fr. 10'000.–
  - BE (E): Freigrenze bis Fr. 20'000.--

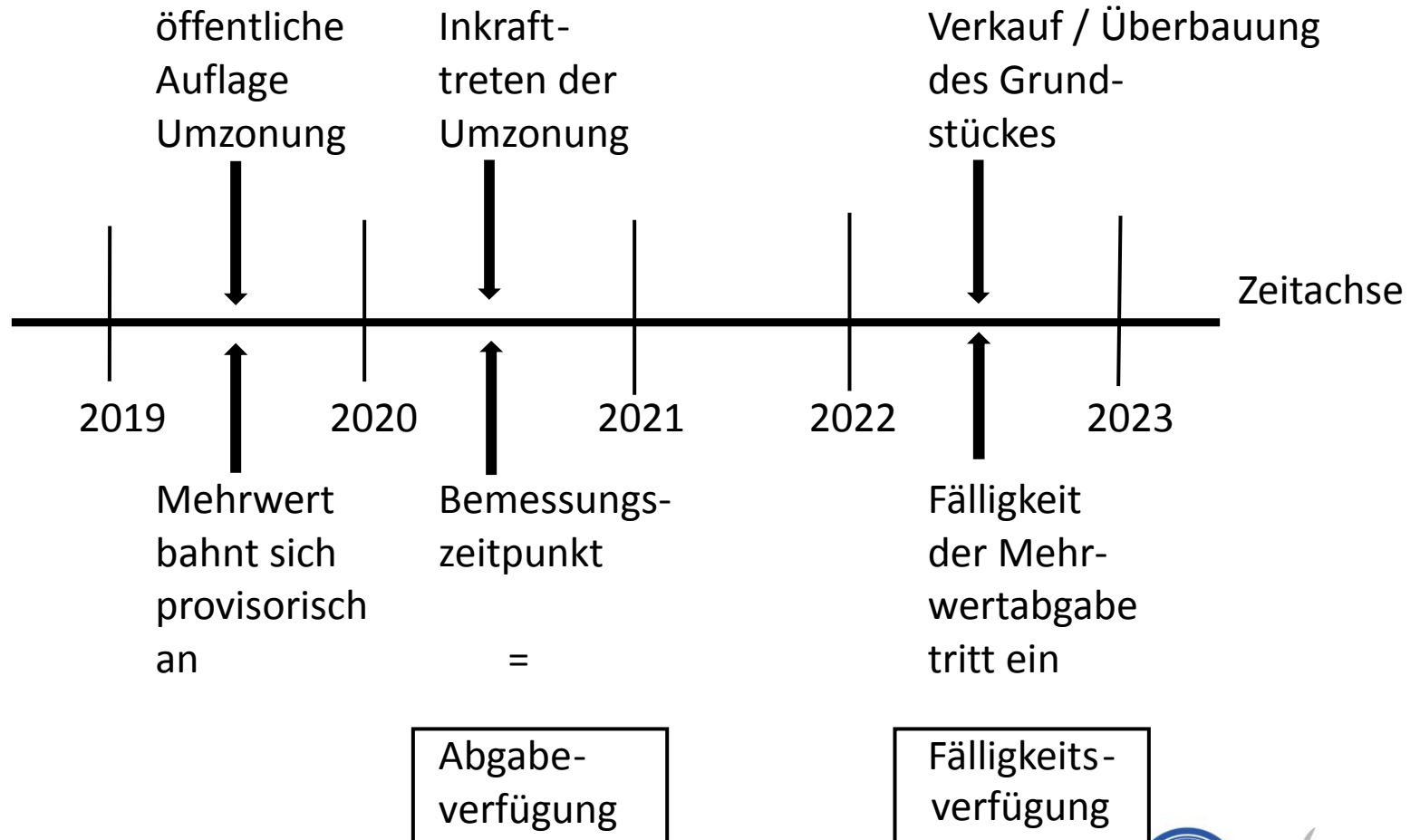
# Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute

- Keine Regelung: BS, NE, GE, TH
- Keine Frist: TI, FR (E), SO (E), AG (E): Del. an RR
- 2-Jahresfrist: BE (E)
- 3-Jahresfrist: JU, VS (E)
- 5-Jahresfrist: SH (E) und SG (E)

# Handlungsform für die Abgabe

- Verfügung: Alle Kantone
  - Vertrag mit Gemeinde: GL, GR, OW, BE (heute)
- Der öffentlich-rechtliche Mehrwertausgleichsvertrag hat den Vorteil, dass er viel weniger «beschwerdeanfällig» ist. Der Vertrag muss dann allerdings vor der Rechtskraft der Planung unterzeichnet sein. Der Kanton Bern hat sehr gute Erfahrungen mit dem Vertrag in den letzten 20 Jahren gemacht.

# Modell Abgabepflicht



# Mehrwertabgabe beruht auf einer Schätzung!

- Mehrwert = Differenz der Verkehrswerte des Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme
- Bemessungszeitpunkt: Inkrafttreten der Planungsmassnahme
- Der effektiv bezahlte Kaufpreis ist nicht massgebend!
- Beruht die Schätzung auf mängelfreiem Bauland (Vergleichspreise, Ertragswertmethoden etc.), dann sind planungsfremde Kosten abziehbar. Dies können sein:
  - Planungskosten
  - Lärmschutzmassnahmen
  - Behebung Bauherrenaltlast
  - Abbruchkosten bestehender Häuser
  - etc.

# Einige Erfahrungszahlen

- Landwirtschaftsland hat einen Wert von rund Fr. 5.-/m<sup>2</sup>.
- Bauland hat einen Wert von Fr. 500.--, 1'000.--, 5'000.- / m<sup>2</sup> bis ??? je nach Lage.
- Eine mittlere Ortsplanung einer Gemeinde mit rund 10'000 Einwohnern generierte Mehrwertabgaben bei einem Abgabesatz von 30% zwischen 20-30 Mio. Fr.
- Die Abgabe wurde von etwa einem Dutzend Pflichtigen geleistet.
- Hauptfall waren die Neueinzonungen.
- Bei Kiesabbauzonen werden Abgaben von 1-2 Fr. pro m<sup>3</sup> Abbau und je Tonne Auffüllung geleistet. Kiesabbau generiert grosse Gewinne.



# Indexierung?

- Zwischen Festsetzung der Abgabe und der Fälligkeit können Jahre, ja Jahrzehnte vergehen.
- Soweit ersichtlich, kennt jedoch kein Kanton eine Indexierung.
- Angesichts einer normal herrschenden Inflation lohnt sich daher das Zuwarten, bis ein neu eingezontes oder aufgezontes Grundstück verkauft oder überbaut wird. Das läuft den Grundsätzen der Raumplanung zuwider.
- Es gibt keinen offiziellen Baulandpreisindex. Einzig der Kanton Zürich kennt eine Bodenpreisstatistik. Daher müsste der Landesindex der Konsumentenpreise oder der Index der schweizerischen Baupreise (Bundesamt für Statistik) gelten.

# Fehlende Kantone

Von 13 Kantonen ist noch kein Entwurf oder eine Regelung bekannt:

ZH, BL, LU, AR, AI, UR, GL, NW, OW, SZ, ZG, GR, VD

Frist ist **bis 1. Mai 2019**, ansonsten ein Einzonungsmoratorium in Kraft tritt  
(der Bund wird diese Kantone bezeichnen).

# Fazit

- Die föderalistische Kantonsvielfalt in der Umsetzung der RPG-Vorschriften über den Ausgleich von Planungswerten ist offensichtlich.
- Die Gefahr des Scheiterns auf verschiedenen Wegen ist sehr gross. Der Mehrwertausgleich ist politisch umstritten. Die Details von Schätzungen, Fälligkeiten und Sicherheiten sind mannigfach, bei der Abgabe geht es um grosse Beträge und Beschwerden lohnen sich. Bern (E): Definitive Abgabe darf nicht höher sein, als der Entwurf der Abgabeverfügung bei der öffentlichen Auflage!
- Am ehesten halte ich eine vertragliche Lösung des jeweils planenden Organs für erfolgsversprechend. Die gesetzliche Grundlage für diese Handlungsform sollte geschaffen werden.

**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

© Urs Eymann, Fürsprecher, Bern



# Beilagen / Literatur

## Beilagen

- 1: Tabelle: Vergleich der kantonalen Regelungen (Stand 22. Oktober 2015) Schweizerische Vereinigung für Landesplanung / VLP-ASPAN
- 2: Gesetzestexte Mehrwertausgleich in den Kantonen (Stand 22. Oktober 2015) Schweizerische Vereinigung für Landesplanung / VLP-ASPAN  
(Beilagen 1 und 2 mit freundlicher Genehmigung der VLP)

## Weiterführende Literatur:

- Referat Heinz Aemisegger zum Mehrwertausgleich vom 27.10.2015 ([www.vlp-aspan.ch](http://www.vlp-aspan.ch))
- Lukas Bühlmann, Mehrwertausgleich, Empfehlungen für die kantonale Ausführungsgesetzgebung, VLP-ASPAN, Inforum, 3/2015, September 2015, S. 3ff.
- Lukas Bühlmann/Christa Perregaux DuPasquier/Samuel Kissling, Mehrwertausgleich im revidierten Raumplanungsgesetz, VLP-ASPAN, Raum & Umwelt, Nr. 4/13, Juli 2013
- Urs Eymann, Grundsätze zur Ermittlung des Planungsmehrwerts nach Art. 5 RPG, ZBI 116/2015, S. 167ff.
- Beat Stalder, Der Ausgleich von Planungsvorteilen - Aufbruch zu neuen Ufern, Schweizerische Baurechtstagung, Freiburg 2015 S. 75ff.
- Etienne Poltier, Le nouveau régime des contributions de plus-value de l'art. 5 LAT révisé. Une modeste avancée vers une répartition plus équitable des plus-values foncières? in Jean-Baptiste Zufferey/Bernhard Waldmann [Hrsg.], Revision Raumplanungsgesetz: Paradigmenwechsel oder alter Wein in neuen Schläuchen?, Zürich/Basel/Genf 2015, S. 255ff.