

# Um Mehrwert wird gestritten

Wann ist bei einer Aufzoning die Mehrwertabgabe fällig? Wie viel? Einige unklare Bestimmungen im neuen Raumplanungsgesetz (RPG) haben in etlichen Gemeinden zu Verwirrungen und juristischen Auseinandersetzungen geführt.



Die Behörden von Köniz haben mit ihrem ersten Versuch, die Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen einzuführen, erbosten Widerstand unter den Liegenschaftsbesitzern ausgelöst. Inzwischen ist die Ortsplanung überarbeitet worden. Bild: Gemeinde Köniz

Nochmals zurück auf Feld 1. Die Berner Gemeinde Köniz hat bereits erste Erfahrungen mit der Komplexität der neuen Regelungen in der Raumplanung gemacht. Ein erster Versuch, die sogenannte Mehrwertabschöpfung bei Aufzonungen überbauter Grundstücke nach neuem Recht einzuführen, hat zu erheblichen Verstimmungen in der Bevölkerung geführt.

## Fälligkeit bei Realisierung?

Der ursprüngliche Plan: 380 Liegenschaften hätten so umgezont werden sollen, dass die Eigentümer auf ihren Parzellen künftig grössere und höhere Häuser hätten bauen dürfen. Bei den meisten Liegenschaften handelte es sich um Einfamilienhäuser. Klar deklariertes Ziel der

Könizer Behörden war eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Baugebiete, so wie es das neue eidgenössische Raumplanungsgesetz RPG (siehe Box) stipuliert. Mit dem Planungsakt wäre der Wert dieser Liegenschaften logischerweise in den meisten Fällen gestiegen. Doch die Gemeinde hätte umgehend 40 Prozent dieses Mehrwerts einkassieren wollen. Der springende Punkt dabei: Sie hätte das Geld hauptsächlich wegen der neuen rechtlichen Bestimmungen nicht erst bei einem allfälligen Ausbau der Liegenschaft verlangen müssen, sondern bereits beim Verkauf oder im Erbfall, und zwar sobald ein Nachkomme die anderen auszahlt. «Fälligkeit bei Realisierung», heisst die umstrittene Bestimmung. Etliche Liegen-

schaftsbesitzer hätten bei einem Hausverkauf also mehrere Hunderttausend Franken auf den Tisch legen müssen. «Nicht mit uns», haben da die Betroffenen erklärt. In Köniz hagelte es Einsprachen von Hausbesitzern, aber auch von Bauern. Insgesamt 340 Mal.

## Nochmals über die Bücher

Nach dieser massiven Kritik hat die Berner Vorortsgemeinde die Ortsplanungsrevision nochmals gründlich überarbeiten müssen, insbesondere beim Nutzungsplan und beim Mehrwertausgleich. Neu müssen die Eigentümer nur dann eine Mehrwertabschöpfung abliefern, wenn sie auf ihrem Grundstück auch tatsächlich bauen. Und dies in Quartieren, die zonenmässig aufgewer-

tet werden. Zudem wird die Abgabe an die Gemeinde bei Aufzonungen gesenkt, und die Eigentümer können ihr Grundstück dichter bebauen als ursprünglich geplant. So soll die Verdichtung auf bereits bebautem Gebiet stärker gefördert werden. Und besonders wichtig: Der Mehrwert soll grundsätzlich konservativer verfügt werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden Gebäude berücksichtigt werden und die Mehrwertabgabe erst fällig werden, wenn ein konkretes Bauprojekt realisiert wird. Nach der früheren Regelung hätte die Gemeinde allenfalls auch bei Scheidungen oder Erbgingen zuzulassen können. Schliesslich bleibt ein Mehrwert bis zu 150 000 Franken in jedem Fall abgabefrei. Nach der alten Regelung wäre ab 150 000 Franken auf dem ganzen Betrag Mehrwert abgeschöpft worden.

## Die Könizer stimmen 2018 ab

Mitte September hat das Könizer Parlament diesen Revisionsvorschlägen des Gemeinderates zugestimmt. Klar wurde bei den Verhandlungen im Parlament, weshalb die neuen Regelungen bei der Mehrwertabgabe für so viel Verwirrung gesorgt hatten. Die gesetzlichen Vorgaben seien zum Teil so neu, dass Bund und Kanton die Praxis noch nicht bis ins letzte Detail entwickelt hätten. Deshalb sei es auch nicht falsch, wenn Köniz den vorhandenen Ermessensspielraum ausgeschöpft habe. Die Regelung, wann die Abgabe fällig sei, könnte allerdings noch zu einem juristischen Hickhack führen, befürchten einige Könizer Parlamentarier. Das Volk wird sich wohl 2018 zur verbesserten Ortsplanungsrevision äussern können, die nach Ansicht von Fachleuten auf dem richtigen Weg sei.

## Münchenstein bis vor Bundesgericht

Von wegen juristischen Problemen. Im Falle der Baselländer Gemeinde Münchenstein endete die Auseinandersetzung um die Mehrwertabgabe sogar vor Bundesgericht. Gewehrt haben sich dort aber nicht etwa erboste Bürger, denen diese Abgabe ein Dorn im Auge war, sondern die basellandschaftliche Regierung und das Kantonsgericht. Sie lehnten die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Münchenstein im Plangenehmigungsverfahren und im anschliessenden Beschwerdeverfahren kurzerhand ab. Das Parlament sei auf eine frühere Gesetzesvorlage zur Mehrwertabschöpfung nicht eingetreten und habe damit zum Ausdruck gebracht, dass man dieses Instrument im Kanton Basel-Landschaft schlicht nicht einführen wolle. Und die Gemeinde habe nicht die

Kompetenz, eine solche Regelung einzuführen.

Doch, widerspricht das Bundesgericht in seinem Urteil vom 16. November 2016. Die Gemeinden könnten gestützt auf die Gemeindeautonomie sehr wohl eine Planungsmehrwertabgabe einführen. Dies, solange der Kanton diese Kompetenz nicht selbst wahrnehme. «Aufgrund eines weiteren Bundesgerichtsurteils aus dem Kanton Tessin und zusätzlicher Auflagen des Kantons hat die Gemeinde Münchenstein die Mehrwertabgabe in einzelnen Punkten überarbeitet und erneut erfolgreich vor die Gemeindeversammlung gebracht», sagt Stefan Friedli, Geschäftsleiter der Gemeindeverwaltung. Das überarbeitete Reglement dürfte im Verlaufe von 2018 rechtskräftig werden. Bis eine Mehrwertabschöpfung möglich sei, werde man mit Infrastrukturverträgen arbeiten, ergänzt Friedli. Die völlige Gemeindeautonomie in diesem Bereich wird jedoch in Bälde hinfällig sein. Mitte Dezember hat die basellandschaftliche Regierung nämlich eine kantonale Regelung zuhanden des Landrats verabschiedet, welche die Mehrwertabgabe auf kantonaler Ebene einführt. Sie sieht vor, dass sich Kanton und Gemeinden die Mehrwertabgabe teilen.

## Keine Auseinandersetzungen in Biel

Weniger Dispute um die Regelung der Mehrwertabgabe gab es in der Gemeinde Biel (BE). Die Seeländer Metropole kennt dieses Instrument bereits seit August 2016. Das neue Raumplanungsgesetz (RPG) des Bundes hat dann aber sowohl in der kantonalen Gesetzgebung wie auch in jener der Gemeinde Biel einige Änderungen nötig gemacht:

- Eine Pflicht zur Mehrwertabschöpfung gibt es nur noch bei Neueinzonungen. Bei Auf- und Umzonungen ist sie mög-

lich. In Biel sind es in allen drei Fällen 40 Prozent.

- Die Gemeinde erhält nur noch 90 Prozent des abgeschöpften Betrags, 10 Prozent gehen an den Kanton Bern.
- Die Mehrwertabschöpfung wird nicht mehr vertraglich mit den betroffenen Grundeigentümern geregelt, sondern wird von der Gemeinde verfügt.
- Die Mehrwertabschöpfung wird zum Zeitpunkt der Planungsgenehmigung vorgenommen.

Das Instrument der Mehrwertabschöpfung sei in der Seeländer Metropole nie infrage gestellt worden, sagt Florence Schmolli, Abteilungsleiterin Stadtplanung in der Stadt Biel: «Dass Planungsgewinne zum «Bien commun» einen Beitrag leisten müssen, scheint für Bielerinnen und Bieler selbstverständlich. Wichtig ist es, die betroffenen Privaten von Anfang an über die Bedingungen der Mehrwertabschöpfung zu informieren, und der Mehrwert muss unbedingt durch neutrale, hochqualifizierte Experten geschätzt werden. Dabei sollten die Betroffenen soweit als möglich einbezogen werden.»

*Fredy Gilgen*

## Zum Boden Sorge tragen

Die 2013 vom Volk genehmigte Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) will in erster Linie für einen häuslicheren Umgang mit dem Boden sorgen. In der ersten Etappe der RPG-Revision ist festgelegt worden, dass Planungsvorteile von neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent auszugleichen sind. Die Gesetzgebung auf Bundesebene legt die nötigen Grundsätze fest. Eine Abgabepflicht beschränkt sich aber auf

Neueinzonungen. Die Umsetzung des Gesetzes liegt bei den Kantonen. Diese können zum Beispiel selber festlegen, ob die Abgabepflicht zusätzlich auch auf Um- und Aufzonungen angewendet wird, was in den meisten Kantonen auch der Fall ist. Auch die Höhe der Abgabe kann kantonal festgelegt werden. In vielen Kantonen besteht sodann auch für die Gemeinden viel Gestaltungsraum bei der Reglementierung des Mehrwertausgleichs.

# VERGLEICH DER KANTONALEN BESTIMMUNGEN

	Abgabetatbestand	Abgabesatz	Fälligkeit
<b>Mindestregelung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(dauerhafte) Neueinzonungen</li> </ul>	20%	Bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks
<b>Erweiterte Regelung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Um- und Aufzonungen</li> <li>Befristete Nutzungen</li> <li>Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzonen</li> <li>Abparzellierungen aus BGGB</li> </ul>	Bis zu 60%	
<b>Aargau</b> (in Kraft seit 1.5.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen</li> <li>Umzonungen von der Zone, in der das Bauen verboten ist, oder nur für öffentl. Bauten und Anlagen zulässig</li> <li>Gemeinden können MWA erhöhen und auch für andere Planungsvorteile erheben</li> </ul>	20% Maximal 30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Veräusserung des Grundstücks oder Erteilung der Baubewilligung</li> </ul>
<b>Appenzell Ausserrhoden</b> (Entwurf Regierungsrat an Landrat 9.5.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen</li> <li>Auf- und Umzonungen</li> <li>Intensivere Nutzung bei Sondernutzungsplänen</li> <li>Gemeinden können Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen und Sondernutzungsplänen vertraglich vereinbaren für Sach- und Dienstleistungen</li> </ul>	20% 20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Veräusserung oder Beginn der Bauarbeiten</li> </ul>
<b>Appenzell Innerrhoden</b> (in Kraft seit 1.5.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen</li> <li>Abparzellierungen aus bäuerlichem Bodenrecht</li> <li>Bezirke können MWA vertraglich erhöhen und auch für Aufzonungen vorsehen</li> </ul>	20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Veräusserung und Übertragung des Grundstücks oder ab Rechtskraft Baubewilligung</li> <li>Ausnahmen auf Verordnungsstufe</li> </ul>
<b>Basel-Landschaft</b> (Vorlage Regierungsrat an Landrat 13.12.2016)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen</li> <li>Kommunal mit Reglement oder Verträgen</li> <li>Um- und Aufzonungen</li> </ul>	20% 30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ab Rechtskraft Baubewilligung, Veräusserung des Grundstücks oder Begründung eines Baurechts</li> </ul>
<b>Basel-Stadt</b> In Kraft seit 1977	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vergrösserung der zulässigen Geschossfläche;</li> <li>Umzonungen, wenn dabei neue Nutzflächen entstehen</li> </ul>	50%	Bei Baubeginn
<b>Basel-Stadt</b> (Vernehmlassungsvorlage 9.6.2016)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vergrösserung der zulässigen Geschossfläche</li> <li>Verdichtung</li> </ul>	50%	Bei Baubeginn
<b>Bern</b> In Kraft seit 1.4.2017	Dauerhafte Neueinzonung Kommunal mit Reglement: <ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen</li> <li>Um- und Aufzonungen</li> </ul> Kommunal mit Verträgen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Deponien / Materialabbau</li> </ul>	20% 20–50% 20–40%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD / Veräusserung)</li> </ul>
<b>Freiburg</b> (Referendumsvorlage 15.3.2016, Urteil BGer Baulandmobilisierung 16.8.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen</li> <li>Um- und Aufzonungen</li> </ul>	20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innert 6 Monate ab Rechtskraft Baubewilligung oder bei Veräusserung des Grundstücks</li> </ul>
<b>Genf</b> In Kraft seit 1.1.2011 mit Revision seit 1.5.2014	Zuweisung einer Nichtbauzone in eine Bau- oder Entwicklungszone	20% der MWA Summe werden pauschal mit Fr. 30/m <sup>2</sup> abgez.	Bei Veräusserung, spätestens 90 Tage nach Rechtskraft der Baubewilligung
<b>Glarus</b> (angenommen an Landsgemeinde 7.5.2017 – Inkraftsetzung durch RR)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuzuweisung in Bauzone und Abbau- oder Deponiezone</li> <li>Um- oder Aufzonungen</li> <li>Sondernutzungsplanungen mit Mehrnutzung</li> <li>Abparzellierungen aus bäuerlichem Bodenrecht</li> </ul> Die Gemeinden können die Mehrwertabgabe auch vertraglich vereinbaren	mind. 20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veräusserung oder bei Bauabnahme</li> <li>In Härtefällen Stundung bis 5 Jahre</li> <li>Eigentümer, die Boden im Baurecht abgeben: jährliche Abzahlung der MWA auf Antrag</li> </ul>
<b>Jura</b> In Kraft seit 1.1.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen</li> <li>Ausnahmebewilligung ausserhalb Bauzone (ohne Art. 24b RPG)</li> <li>Um- oder Aufzonungen in der Bauzone</li> </ul>	30% 30% 20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks</li> </ul>
<b>Luzern</b> (Angenommen im Kantonsrat 19.6.2017, in Kraft voraussichtl. am 1.1.2018)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen</li> <li>Um- und Aufzonungen</li> </ul> Gemeinden können bei Um- und Aufzonungen anstelle der Veranlagung MWA verwaltungsrechtl. Verträge abschliessen	20% 20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen</li> <li>Überbauung des Grundstücks</li> <li>Verkauf des Grundstücks</li> <li>Um- und Aufzonungen</li> <li>Vollendung Neubauten oder erheblichen Änderungen bestehender Bauten</li> <li>Verkauf des Grundstücks</li> </ul>

■ bundesrechtlicher Mindestinhalt

■ Bestimmungen angenommen oder/und in Kraft

■ Bestimmungen in Erarbeitung

## VERGLEICH DER KANTONALEN BESTIMMUNGEN

Verwendung des Ertrags	Abgabenerhebung, allfälliges Ertragsplitting	Mindestbetrag des Mehrwerts für Abgabepflicht	Befreiung von der Abgabepflicht	Abzug bei Berechnung des Mehrwerts
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entschädigungen für Auszonungen</li> <li>Weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung durch Kanton oder Standortgemeinde</li> <li>Ertragsplitting (Kanton – Standortgemeinde)</li> </ul>	Sollte nicht allzu hoch sein; im Ständerat stand ein Betrag von Fr. 30000.– zur Diskussion	Das Gemeinwesen kann befreit werden	Kürzung des Mehrwerts um den Betrag, der zur Beschaffung einer landwirtsch. Ersatzbaute verwendet wird
Weitere Massnahmen der Raumplanung				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Materielle Enteignung</li> <li>Andere Massnahmen nach Art. 3 RPG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Gemeinde</li> <li>50% Gemeinde</li> <li>50% Kanton bei Neueinzonungen</li> </ul>	Festlegung des Mindestbetrags wurde an Exekutive delegiert	Kanton, Gemeinden, Gemeindeverbände in Erfüllung öffentl. Aufgaben und für Flächen, die der Ausgleichsabgabe der Waldgesetzgebung unterstehen	Festlegung der angemessenen Frist an Exekutive delegiert
<ul style="list-style-type: none"> <li>Betrag aus Einzonungen für Entschädigung der Rückzonungen und gemäss Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG</li> <li>Betrag aus Um- und Aufzonungen gemäss Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Gemeinde</li> <li>Betrag bei Neueinzonungen 100% Kanton</li> <li>Betrag bei Um- und Aufzonungen oder Sondernutzungspläne 100% Gemeinde</li> </ul>	Mehrwerte unter Fr. 20000.– abgabefrei	Kanton und Gemeinden	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> <li>Raumplanerische Massnahmen der Bezirke z.B. Entschädigung von Auszonungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Bezirk</li> <li>100% zugunsten Bezirk</li> </ul>	Mehrwerte unter Fr. 20000.– abgabefrei	Kanton, Bezirke, Kirch- und Schulgemeinden	Angemessene Frist festgelegt: 3 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> <li>Abgeltung von Eigentumsbeschränkungen</li> <li>Subsidiär auch Massnahmen Wohnbauförderung und weitere raumpl. Massnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Gemeinde</li> <li>Betrag bei Neueinzonungen 75% Kanton 25% Gemeinde</li> <li>Betrag bei Um- und Aufzonungen 100% Gemeinde</li> </ul>	Von der Mehrwertabgabe wird ein Freibetrag von Fr. 30000.– abgezogen.	Kanton, Einwohner-, Bürger-, Burger- und Landeskirchengemeinden sowie Stiftung Kirchengut in Erfüllung öffentlicher Aufgaben	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung neuer oder Aufwertung bestehender öffentlicher Grünräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>100% Gemeinde</li> </ul>	Kein Mindestbetrag Aber: Festsetzung der Abgabe wird aufgeschoben, wenn nicht mehr als 10% der zus. Geschossfläche realisiert wird und der Bodenmehrwert Fr. 5000.– nicht übersteigt.	Kanton, Gemeinden, Organisationen, in Erfüllung öffentlicher Aufgaben	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung neuer oder Aufwertung bestehend. öffentlicher Grünräume</li> <li>Erschliessungsmassnahmen mit öfftl. Verkehr</li> <li>Naturschutzmassnahmen</li> <li>Ausnahmsweise für Grün- und Freiräume in anderen Gemeinden und Kantonen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>100% Gemeinde</li> </ul>	Mehrwerte unter Fr. 10000.– abgabefrei	Kanton, Gemeinden, Organisationen, in Erfüllung öffentlicher Aufgaben	Angemessene Frist nicht definiert
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäss Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Gemeinde</li> <li>90% Gemeinde</li> <li>10% Kanton</li> </ul>	Mehrwerte unter Fr. 20000.– abgabefrei	Bund, Kanton, Gemeinden und Dritte nur bei Erfüllung öfftl. Aufgaben	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> <li>4% an Bodenverbesserungsfonds</li> <li>Materielle Enteignung aus Rückzonungen</li> <li>Regionale/kommunale Studien zur Siedlungsrevitalis. und -verdichtung</li> <li>Infrastrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>Betrag zugunsten Kanton</li> </ul>	Mehrwerte unter Fr. 20000.– abgabefrei	Öffentl.-rechtl. Körperschaften bei Erfüllung von Aufgaben im öffentlichen Interesse	Angemessene Frist nicht definiert
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entschädigungen für Auszonungen</li> <li>Kant. Wohnungsbau</li> <li>Komm. Infrastrukturanlagen</li> <li>Fonds zur Förderung der Landwirtschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>100% Kanton</li> </ul>	Mehrwerte unter Fr. 100000.– abgabefrei	Ausnahmen für den Kanton und das Gemeinwesen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Finanzierung von Entschädigungen bei materieller Enteignung und weitere raumpl. Massnahmen nach RPG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Gemeinde</li> <li>100% Gemeinde</li> </ul>	Festlegung des Mindestbetrags auf Verordnungsebene	Umzonung von Land der Gemeinden und des Kantons in die ZöBA Anpassungen von Nutzungsvorschriften im kommunalen Baureglement oder der übergeordneten Gesetzgebung	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entschädigungen für Auszonungen</li> <li>Finanzierung von: <ul style="list-style-type: none"> <li>Regionalplanungen</li> <li>Kommunalplanungen von regionalem Interesse</li> <li>Massnahmen für Ortsbild- und Landschaftsschutz</li> <li>Programme für häusliche Bodennutzung</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>100% Kanton, der die Gemeinden und öffentlichen Körperschaften unterstützt.</li> </ul>	Festlegung des Mindestbetrags wurde an die Exekutive delegiert.	Bei Erfüllung öffentl. Aufgaben im öffentl. Interesse	Angemessene Frist festgelegt: 3 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> <li>Betrag aus Einzonungen für Entschädigung der Rückzonungen</li> <li>Betrag aus Um- und Aufzonungen für Massnahmen nach Art. 3 RPG, insbesondere Verdichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Gemeinde</li> <li>Einzonungen: 100% Kanton</li> <li>Um- und Aufzonungen: 100% Gemeinde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mehrwerte unter Fr. 100000.– abgabefrei</li> <li>Einzonungen unter 300 m<sup>2</sup> abgabefrei</li> </ul>	Bund, Kanton, Luzerner Gemeinden	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre

Quelle: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP) stand 21.9.2017

# VERGLEICH DER KANTONALEN BESTIMMUNGEN

	Abgabetatbestand	Abgabesatz	Fälligkeit
<b>Mindestregelung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(dauerhafte) Neueinzonungen</li> </ul>	20%	Bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks
<b>Erweiterte Regelung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Um- und Aufzonungen</li> <li>Befristete Nutzungen</li> <li>Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzonen</li> <li>Abparzellierungen aus BGGB</li> </ul>	Bis zu 60%	
<b>Neuenburg 1986</b>	Zuweisung des Grundstücks in eine Bauzone oder eine Spezialzone (z. B. Abbau- oder Deponiezone)	20%	Wird individuell vom Kanton bestimmt, spätestens bei Veräusserung des Grundstücks
<b>Neuenburg</b> (Vernehmlassungsvorlage vom 18.4.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dauerhafte Neueinzonung</li> <li>Einzonung in Spezialzone</li> <li>Umzonungen</li> <li>Aufzonungen</li> </ul>	30%	
<b>Nidwalden</b> (Referendumsvorlage 12.4.2017, Inkraftsetzung durch RR)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen</li> </ul>	20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Bauabnahme oder Veräusserung des Grundstücks</li> </ul>
<b>Obwalden</b> (Vernehmlassungsvorlage 16.1.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dauerhafte Neueinzonung</li> <li>Um- und Aufzonungen, Quartierpläne mit erhöhter Nutzung</li> <li>Abparzellierungen aus bäuerlichem Bodenrecht</li> </ul> <p>Gemeinden können bei Abbau-, Deponie- und Intensivlandwirtschaftszonen vertraglich eine angemessene MWA vereinbaren oder durch Verfügung festlegen</p>	20% 15% 20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Rechtskraft Baubewilligung oder Veräusserung des Grundstücks</li> </ul>
<b>Schaffhausen</b> (Antrag Regierungsrat an Kantonsrat 5.9.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen</li> <li>Zuweisung zu einer Materialabbauzone</li> <li>Umzonungen von der öffentlichen Zone und Grünzonen etc. in Wohn-, Misch- oder Arbeitszone</li> </ul> <p>Gemeinden können bei Aufzonungen im Reglement eine MWA festlegen oder vertraglich vereinbaren</p>	30% 30% 20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks</li> </ul>
<b>Schwyz</b> (2. Vernehmlassung 30.3.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dauerhafte Neueinzonungen</li> <li>Um- und Aufzonungen, durch Gemeinde mit Reglement oder gleichwertigem Infrastrukturvertrag</li> </ul>	20% 15%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nach Bauabnahme oder Veräusserung des Grundstücks</li> <li>Bei Grundstücken im Baurecht in 3 Etappen</li> </ul>
<b>Solothurn</b> (Entwurf Regierungsrat an Kantonsrat 12.09.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen und Umzonungen</li> <li>Kommunal mit Reglement auch Auf- und andere Umzonungen sowie Erhöhung der MWA bis max. 40%</li> <li>Ausgleich über verwaltungsrechtliche Verträge zulässig</li> </ul>	20% bis 40%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ab Rechtskraft Baubewilligung oder Veräusserung des Grundstücks</li> </ul>
<b>St. Gallen</b> (Voraussichtl. in Kraft am 1.10.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen</li> </ul>	20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beginn der Nutzung oder Veräusserung des Grundstücks</li> </ul>
<b>Tessin</b> In Kraft seit 10.2.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen</li> <li>Aufzonungen, wenn Ausn.-ziffer um mind. 0,2 oder Volumen- bzw. Baumassenziff. um 1,5 erhöht wird</li> <li>Andere Umzonungen</li> </ul>	30% 20% 20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks</li> </ul>
<b>Thurgau</b> In Kraft seit 1.1.2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen</li> <li>Umzonungen von der öffentlichen Zone in andere Bauzonen</li> </ul>	20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veräusserung des Grundstücks</li> <li>ab Rechtskraft des Erschliessungsprojekts oder bei Überbauung der Parzelle.</li> <li>Steuerbehörde kann Stundung gewähren</li> </ul>
<b>Uri</b> (angenommen an Abstimmung 21.5.2017 Inkraftsetzung durch RR)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neueinzonungen</li> <li>Um- und Aufzonungen</li> </ul>	20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>bei Überbauung mit Bauabnahme</li> <li>bei Veräusserung mit Änderung Rechtslage</li> </ul>
<b>Waadt</b> (Vorlage Regierungsrat 7.10.2016)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dauerhafte Neueinzonungen</li> <li>Umzonungen oder Massnahmen zur Verdichtung</li> <li>Ausnahmebewilligung ausserhalb Bauzone</li> </ul>	20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ab Rechtskraft Baubewilligung oder Veräusserung des Grundstücks</li> </ul>
<b>Wallis</b> (angenommen an Abstimmung 21.5.2017 Inkraftsetzung durch RR)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dauerhafte Neueinzonungen</li> <li>Umzonungen</li> <li>Bei Aufzonungen können Gemeinden maximal erheben</li> </ul>	20% 20% 20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks</li> </ul>
<b>Zug</b> (Entwurf Regierungsrat an Kantonsrat vom 11.04.2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dauerhafte Neueinzonung</li> <li>Umzonungen einer Zone des öffentlichen Interesses zu übrigen Bauzonen</li> </ul> <p>Gemeinden können in ihren Bauordnungen festlegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bei Umzonungen den Mehrwert von mehr als 50% vertraglich zu erheben</li> <li>bei Aufzonungen und Bebauungsplänen mit über 50% Nutzungserhöhung den Mehrwert vertraglich zu erheben</li> </ul>	20% 20% 20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>30 Tage nach Bauabnahme oder Veräusserung des Grundstücks</li> </ul>
<b>Zürich</b> (Vernehmlassungsvorlage 25.5.2016)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dauerhafte Neueinzonungen</li> <li>Umzonungen aus einer Zone für öffentliche Bauten</li> <li>Um- und Aufzonungen der übrigen Bauzonen</li> </ul> <p>Gemeinden können bei Auf- oder Umzonungen in ihren Bauordnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>eine Erhebung von max. 15% vorsehen</li> <li>als Alternative einen Ausgleich über städtebauliche Verträge zulassen</li> <li>auf einen Ausgleich verzichten</li> </ul>	20% 20% 5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Bauvollendung einer Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks</li> </ul>

■ bundesrechtlicher Mindestinhalt
 ■ Bestimmungen angenommen oder/und in Kraft
 ■ Bestimmungen in Erarbeitung

## VERGLEICH DER KANTONALEN BESTIMMUNGEN

Verwendung des Ertrags	Abgabenerhebung, allfälliges Ertragsplitting	Mindestbetrag des Mehrwerts für Abgabepflicht	Befreiung von der Abgabepflicht	Abzug bei Berechnung des Mehrwerts
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entschädigungen für Auszonungen</li> <li>Weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung durch Kanton oder Standortgemeinde</li> <li>Ertragssplitting (Kanton – Standortgemeinde)</li> </ul>	Sollte nicht allzu hoch sein; im Ständerat stand ein Betrag von Fr. 30000.– zur Diskussion	Das Gemeinwesen kann befreit werden	Kürzung des Mehrwerts um den Betrag, der zur Beschaffung einer landwirtsch. Ersatzbaute verwendet wird
Weitere Massnahmen der Raumplanung				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entschädigungen für Auszonungen</li> <li>Unterstützung von Landwirten beim Kauf von Landwirtschaftsland</li> <li>Andere Massnahmen der Raumplanung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>100% Kanton</li> </ul>	Kein Mindestbetrag	Keine Ausnahmen	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>100% Kanton</li> </ul>		Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entschädigungen für Auszonungen</li> <li>Andere kantonale und kommunale Massnahmen der Raumplanung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>100% Kanton</li> </ul>	Flächen unter 50 m <sup>2</sup> abgabefrei	Kanton und Gemeinden, wenn im öfftl. Interesse eingezont wird	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entschädigungen für Auszonungen</li> <li>Andere kantonale und kommunale Massnahmen der Raumplanung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>Neueinzonung 100% Kanton</li> <li>Um- oder Aufzonung und Abparzellierung 100% Gemeinde</li> </ul>	Mehrwerte unter Fr. 30000.– abgabefrei	Kanton und Gemeinden für Grundstücke im Verwaltungsvermögen	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entschädigungen für Auszonungen</li> <li>Finanzierung anderer Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>100% Kanton bei kantonomer MWA</li> </ul>	Mehrwerte unter Fr. 10000.– abgabefrei	Grundeigentum der öffentlichen Hand	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> <li>Finanzierung Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Gemeinde</li> <li>100% Gemeinde bei kommunaler MWA</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entschädigung materieller Enteignungen</li> <li>Landumlegungen</li> <li>Andere raumplanerische Massnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Gemeinde</li> <li>Neueinzonung 50% Kanton / 50% Gemeinde</li> <li>Um- oder Aufzonung 100% Gemeinde</li> </ul>	Mehrwerte unter Fr. 100000.– abgabefrei	Ein-, Um- und Aufzonungen im öffentlichen Interesse	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> <li>Materielle Enteignung</li> <li>Finanzierung anderer Massnahmen, insbesondere Art. 3 Abs. 2 Bst. a und 3 Bst. a<sup>bis</sup> RPG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung/Ertrag</li> <li>Gemeinden bei kommunalen Nutzungsplänen</li> <li>Kanton bei kantonalen Planungen</li> </ul>	Kein Mindestbetrag	Kanton und Gemeinden für Grundstücke im Verwaltungsvermögen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entschädigungen für Auszonungen</li> <li>Andere kantonale und kommunale Massnahmen der Raumplanung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>100% Kanton</li> </ul>	Mehrwerte unter Fr. 30000.– abgabefrei	Keine Ausnahmen festgehalten	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entschädigungen für Auszonungen</li> <li>Finanzierung anderer Massnahmen der Raumplanung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Gemeinde</li> <li>33,33% Kanton;</li> <li>66,66% Gemeinde</li> </ul>	Mehrwerte unter Fr. 100000.– abgabefrei	Ausnahmen für Bund, Kanton, Gemeinden, Organisationen in Erfüllung öffentl. Aufgaben	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rückerstattung Mehrwertabgabe bei späteren Auszonungen</li> <li>Finanzierung von Infrastrukturanlagen</li> <li>Förderung des ÖV</li> <li>Finanzierung anderer Massnahmen der Raumplanung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>50% Kanton</li> <li>50% Gemeinde</li> </ul>	Kein Mindestbetrag	Keine Ausnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entschädigung materieller Enteignungen</li> <li>Bei Überschuss auch weitere Massnahmen nach Art. 3 RPG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>Betrag zugunsten Kanton</li> </ul>	Flächen unter 50 m <sup>2</sup> abgabefrei	Öffentl.-rechtl Körperschaften, wenn unmittelbar die Erfüllung öfftl. Aufgaben ansteht	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kosten für die Erhebung der Mehrwertabgabe und Verwaltung des Fonds</li> <li>Entschädigungen für materielle Enteignungen</li> <li>Finanzierung von Schutzmassnahmen o. Wiederaufforstungen im Falle von Rodungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>Betrag zugunsten Kanton</li> </ul>	Mehrwerte unter Fr. 10000.– abgabefrei	Ausnahmen für öffentl.-rechtl. Körperschaften vorgesehen	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> <li>Materielle Enteignung</li> <li>Andere Massnahmen nach Art. 3 RPG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>50% Kanton</li> <li>50% Gemeinde</li> <li>Aufzonungen 100% Gemeinde</li> <li>Erhebung Gemeinde</li> </ul>	Festlegung des Mindestbetrags wurde an Exekutive delegiert	Verwaltungsvermögen öffentl.-rechtl Körperschaften	Angemessene Frist festgelegt: 3 Jahre
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entschädigung für Rückzonungen</li> <li>Andere Massnahmen der Raumplanung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dauerhafte Neueinzonung und Umzonungen von Zonen im öfftl. Interesse</li> <li>60% Gemeinde</li> <li>40% Kanton</li> </ul>	Abgabefrei sind: • Einzonungen von unter 100 m <sup>2</sup> sind abgabefrei	Verwaltungsvermögen der Gemeinwesen	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Um- und Aufzonungen sowie Bebauungspläne</li> <li>100% Gemeinde</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entschädigungen für Auszonungen</li> <li>Andere kantonale und kommunale Massnahmen der Raumplanung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhebung Kanton</li> <li>100% Kanton</li> </ul>	Mehrwerte unter Fr. 30000.– abgabefrei	Keine Ausnahmen festgehalten	Angemessene Frist festgelegt: 3 Jahre

Quelle: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP) stand 21.9.2017