



Erste Erfahrungen mit der Mehrwertabgabe

lic. iur. Yvonne Keller

Advokatin, Projektleiterin Mehrwertabgabe

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Aarau

Ausgangslage am 1. Mai 2017

Inkrafttreten der §§ zur Mehrwertabgabe



Mehrwertabgabe gemäss § 28a ff. BauG



Herausforderungen für die Gemeinden

- Neue interdisziplinäre + komplexe Aufgabe
- Vertiefte zusammenhängende Kenntnisse fehlen häufig
- Viele involvierte Stellen bei Gemeinden und Kanton
- Komplexer Prozessablauf
- Aufbau eines Controllings
- Langjährige Planungen mit Beginn vor 1. Mai 2017

Mehrwertabgabepflicht

- Einzonung oder gleichgestellte Umzonung
- Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht
- Flächenunabhängig!
- Bagatellgrenze zurzeit bei Fr. 5'000.--
- Hauptausnahme: Öff. Hand, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öff. Aufgabe dient
- Keine Ausnahmen für Umlagerungen

Schätzung und Verfügung 1/2


- Merkblatt Steueramt
- Differenz Verkehrswert vor und nach der Planungsmaßnahme
- Hinweis: Momentan sehr lange Schätzdauer
- Tipp: Möglichst frühzeitige Schätzung (in Absprache mit dem Kreisplaner)!

Schätzung und Verfügung 2/2

- Individuelle Orientierung der Grundeigentümer vor der öffentlichen Auflage
- Festsetzungsverfügung nach Rechtskraft der Genehmigung des Nutzungsplans
- Sicherung der Forderung ist für Gemeinden wichtig!

Hilfsmittel für die Gemeinden

www.ag.ch/innenentwicklung: Werkzeugkasten 6

-  [Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht \(XLSX, 10 KB\)](#)
-  [Merkblatt Baupflicht \(PDF, 4 Seiten, 117 KB\)](#)
-  [Merkblatt Steueramt \(PDF, 1 Seite, 34 KB\)](#)
-  [Musterformulierungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen \(PDF, 5 Seiten, 101 KB\)](#)
-  [Mustergesuch vorläufige Eintragung eines Grundpfandrechts \(RTF, 4 Seiten, 136 KB\)](#)
-  [Mustergesuch vorläufige Eintragung eines Grundpfandrechts, Hinweise dazu \(RTF, 3 Seiten, 2.9 MB\)](#)
-  [Musterverfügung Baupflicht bereits eingezont \(RTF, 3 Seiten, 88 KB\)](#)
-  [Musterverfügung Baupflicht Einzonungen \(RTF, 3 Seiten, 84 KB\)](#)
-  [Musterverfügung Mehrwertabgabe \(RTF, 4 Seiten, 106 KB\)](#)
-  [Prozessablauf detailliert \(PDF, 10 Seiten, 286 KB\)](#)
-  [Prozessablauf kurz \(PDF, 3 Seiten, 77 KB\)](#)

Spezialfinanzierung Kanton

- Kantonsanteil fliesst in Spezialfinanzierung
- Entstandene Forderungen Kanton: > Fr. 8.5 Mio.
- Erst wenige rechtskräftige Verfügungen
- Erst sehr wenige fällige Forderungen
- Noch kein Geld für zweckgebundene Verwendung!
- Verwaltungsaufwand ist entstanden
- Konzept betreffend Ausrichtung von Beiträgen folgt

Stand 3. Mai 2018

Prozess spielt sich ein





Danke für Ihre Aufmerksamkeit.
Yvonne Keller, Projektleiterin Mehrwertabgabe