



Schärer
Rechtsanwälte

Die Umsetzung der planungsrechtlichen Mehrwertabgabe im Kanton Aargau

lic. iur. Felix Weber, Rechtsanwalt



Planungsrechtliche Mehrwertabgabe

Um was geht es?



Gesetzliche Grundlagen

Bundesrechtliche Vorgaben

Art. 5 Abs. 1 Raumplanungsgesetz [RPG] 1979

«Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.»

Seit 1. Mai 2014: Art. 5 Abs. 1^{bis} – Abs. 1^{sexies} RPG

- Volksabstimmung vom 3. März 2013 (Ja: 62,9 % und 25 Stände)



**Kantone müssen bei Einzonungen
zwingend Planungsvorteile von mind.
20 % des Mehrwertes abschöpfen!**



Gesetzliche Grundlagen Bundesrechtliche Vorgaben

Übergangsrecht (Art. 38a Abs. 4 und 5 RPG)

- Kantone haben 5 Jahre Zeit, die Abschöpfung planerischer Mehrwerte einzuführen

Kalender 2019 Schweiz  Kalenderpedia
Informationen zum Kalender

Januar	Februar	März	April	1 Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
1 Di <small>Neujahr</small>	1 Fr	1 Fr	1 Mo	1 Mi	1 Sa	1 Mo	1 Do	1 So	1 Di	1 Fr <small>Anerkennung</small>	1 So
2 Mi <small>Erntedankfest</small>	2 Sa	2 Sa	2 Di	2 Do	2 So	2 Mo	2 Fr	2 Mo	2 Do	2 Sa	2 Mo
3 Do	3 So	3 So	3 Mi	3 Fr	3 Mo	3 Mi	3 Sa	3 Di	3 Do	3 So	3 Di
4 Fr	4 Mo	4 Mo	4 Do	4 Sa	4 Di	4 Do	4 So	4 Mi	4 Fr	4 Mo	4 Mi
5 Sa	5 Di	5 Di	5 Fr	5 So	5 Mi	5 Fr	5 Mo	5 Do	5 Sa	5 Di	5 Do
6 So <small>Helvetia Day</small>	6 Mi	6 Mi	6 Sa	6 Mo	6 Do	6 Sa	6 Di	6 Fr	6 So	6 Mi	6 Fr
7 Mo	7 Do	7 Do	7 So	7 Di	7 Fr	7 So	7 Mi	7 Sa	7 Mo	7 Do	7 Sa
8 Di	8 Fr	8 Fr	8 Mo	8 Mi	8 Sa	8 Mo	8 Do	8 So	8 Di	8 Fr	8 So <small>Welt- Erntedankfest</small>
9 Mi	9 Sa	9 Sa	9 Di	9 Do	9 So	9 Di	9 Fr	9 Mo	9 Mi	9 Sa	9 Mo
10 Do	10 So	10 So	10 Mi	10 Fr	10 Mo <small>Prinz- erntedankfest</small>	10 Mi	10 Sa	10 Di	10 Do	10 So	10 Di
11 Fr	11 Mo	11 Mo	11 Do	11 Sa	11 Di	11 Do	11 So	11 Mi	11 Fr	11 Mo	11 Mi
12 Sa	12 Di	12 Di	12 Fr	12 So	12 Mi	12 Fr	12 Mo	12 Do	12 Sa	12 Di	12 Do
13 So	13 Mi	13 Mi	13 Sa	13 Mo	13 Do	13 Sa	13 Di	13 Fr	13 So	13 Mi	13 Fr
14 Mo	14 Do	14 Do	14 So	14 Di	14 Fr	14 So	14 Mi	14 Sa	14 Mo	14 Do	14 Sa
15 Di	15 Fr	15 Fr	15 Mo	15 Mi	15 Sa	15 Mo	15 Do <small>Welt- Erntedankfest</small>	15 So	15 Di	15 Fr	15 So
16 Mi	16 Sa	16 Sa	16 Di	16 Do	16 So	16 Di	16 Fr	16 Mo	16 Mi	16 Sa	16 Mo
17 Do	17 So	17 So	17 Mi	17 Fr	17 Mo	17 Mi	17 Sa	17 Di	17 Do	17 So	17 Di
18 Fr	18 Mo	18 Mo	18 Do	18 Sa	18 Di	18 Do	18 So	18 Mi	18 Fr	18 Mo	18 Mi
19 Sa	19 Di	19 Di <small>Jahrestag</small>	19 Fr <small>Karfreitag</small>	19 So	19 Mi	19 Fr	19 Mo	19 Do	19 Sa	19 Di	19 Do
20 So	20 Mi	20 Mi	20 Sa	20 Mo	20 Do <small>Welt- Erntedankfest</small>	20 Sa	20 Di	20 Fr	20 So	20 Mi	20 Fr
21 Mo	21 Do	21 Do	21 So	21 Di	21 Fr	21 Mo	21 Mi	21 Sa	21 Mo	21 Do	21 Sa
22 Di	22 Fr	22 Fr	22 Mo <small>Welt- Erntedankfest</small>	22 Mi	22 Sa	22 Mo	22 Do	22 So	22 Di	22 Fr	22 So
23 Mi	23 Sa	23 Sa	23 Di	23 Do	23 So	23 Di	23 Fr	23 Mo	23 Mi	23 Sa	23 Mo
24 Do	24 So	24 So	24 Mi	24 Fr	24 Mo	24 Mi	24 Sa	24 Di	24 Do	24 So	24 Di
25 Fr	25 Mo	25 Mo	25 Do	25 Sa	25 Di	25 Do	25 So	25 Mi	25 Fr	25 Mo	25 Mi
26 Sa	26 Di	26 Di	26 Fr	26 So	26 Mi	26 Fr	26 Mo	26 Do	26 Sa	26 Di	26 Do <small>Erntedankfest</small>
27 So	27 Mi	27 Mi	27 Sa	27 Mo	27 Do	27 So	27 Di	27 Fr	27 So	27 Mi	27 Fr
28 Mo	28 Do	28 Do	28 So	28 Di	28 Fr	28 So	28 Mi	28 Sa	28 Mo	28 Do	28 Sa
29 Di	29 Fr	29 Mo	29 Mi	29 Sa	29 Mo	29 Do	29 So	29 Di	29 Fr	29 Mo	29 So
30 Mi	30 Sa	30 Di	30 Do <small>Aufheben</small>	30 So	30 Di	30 Fr	30 Mo	30 Do	30 Mi	30 Sa	30 Mo
31 Do	31 So	31 Fr	31 Fr	31 Fr	31 Mi	31 Sa	31 Mo	31 Do	31 Di	31 Do	31 Di

© Kalenderpedia | www.kalenderpedia.de Agapè ohne Gewähr

- Nach 1. Mai 2019: Verbot der Ausscheidung neuer Bauzonen

Warum eine Mehrwertabgabe auf Planungsgewinnen?

- **RPG-Revision 2014:** Grundsatz, dass Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen müssen. Zu grosse Bauzonen müssen redimensioniert werden
 vor allem in peripher gelegenen Gebieten:
Rückzonungen erforderlich
- Mehrwertabgabe als logisches Gegenstück zu Entschädigungen, die bei Rückzonungen zu bezahlen sind
- Zusätzlich: Bereitstellen von Mitteln zur Finanzierung von **Massnahmen zur besseren Nutzung von Bauland** (z.B. für Landumlegungen)

Gesetzliche Grundlagen

Kantonale Umsetzung im Aargau



Inkrafttreten 1. Mai 2017:

1. Revision des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)

Einfügung eines neuen Abschnittes «Ausgleich von Planungsvorteilen»
§§ 28a ff. BauG (insgesamt acht neue Paragraphen)

2. Verordnung über die Mehrwertabgabe (MWAV)

Regelt die Details, z.B. Bagatellgrenze bei einem Mehrwertbetrag von CHF 5'000.00 oder die Verwendung der Erträge.

Abgabetatbestände

1. Einzonung

Als Einzonung gilt jede Planungsmassnahme, die neu und dauerhaft Land von einer Nichtbauzone in eine Bauzone nach Art. 15 RPG überführt.



Einzonung

Abgabetatbestände

2. Umzonung

Die Umzonung innerhalb der Bauzone ist **in zwei Fällen der Einzonung gleichgestellt**:

- a. Wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten ist (z.B. Freihaltezone)
- b. Wenn das Grundstück vor der Umzonung nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (z.B. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

3. Nicht die Aufzonung!

Die Aufzonung ist kein Abgabetatbestand.

z.Bsp. W2  W3

Höhe der Abgabe Abgabebesätze

1. Mindestabgabebesatz: 20 % des Mehrwerts

Abgabe von 20 % des Mehrwerts: Entspricht der Minimallösung des RPG

2. Aber: Kompetenz der Gemeinden

Die Gemeinden können den Abgabebesatz auf **höchstens 30 % des Mehrwertes** erhöhen

Höhe der Abgabe

Berechnung der Mehrwertabgabe

Differenzermittlungsmethode

Verkehrswert des Landes nach Genehmigung des Nutzungsplans
abzüglich Verkehrswert des Grundstücks vor der Planung = Mehrwert

Wert neu (WG3): $1'000 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 760.00/\text{m}^2 = \text{CHF } 760'000.00$
./. Wert alt (LW-Land): $1'000 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 10.00/\text{m}^2 = \text{CHF } 10'000.00$

Mehrwert

CHF 750'000.00

In einer Gemeinde mit einem Abgabesatz von **30 %** resultiert somit eine Mehrwertabgabe von **CHF 225'000.00**.

Bezug der Abgabe

Fälligkeit der Abgabe

Grundsatz: Fälligkeit bei **Realisierung des Mehrwerts**

1. Bei **Veräußerung** des Grundstücks



2. Bei Erteilung **Baubewilligung**



Bezug der Abgabe

Anteil des Kantons

Dem **Kanton** steht für Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen die **Hälfte des kantonalen Mindestsatzes** zu

Aktuell somit **10 %** (1/2 von 20 %)



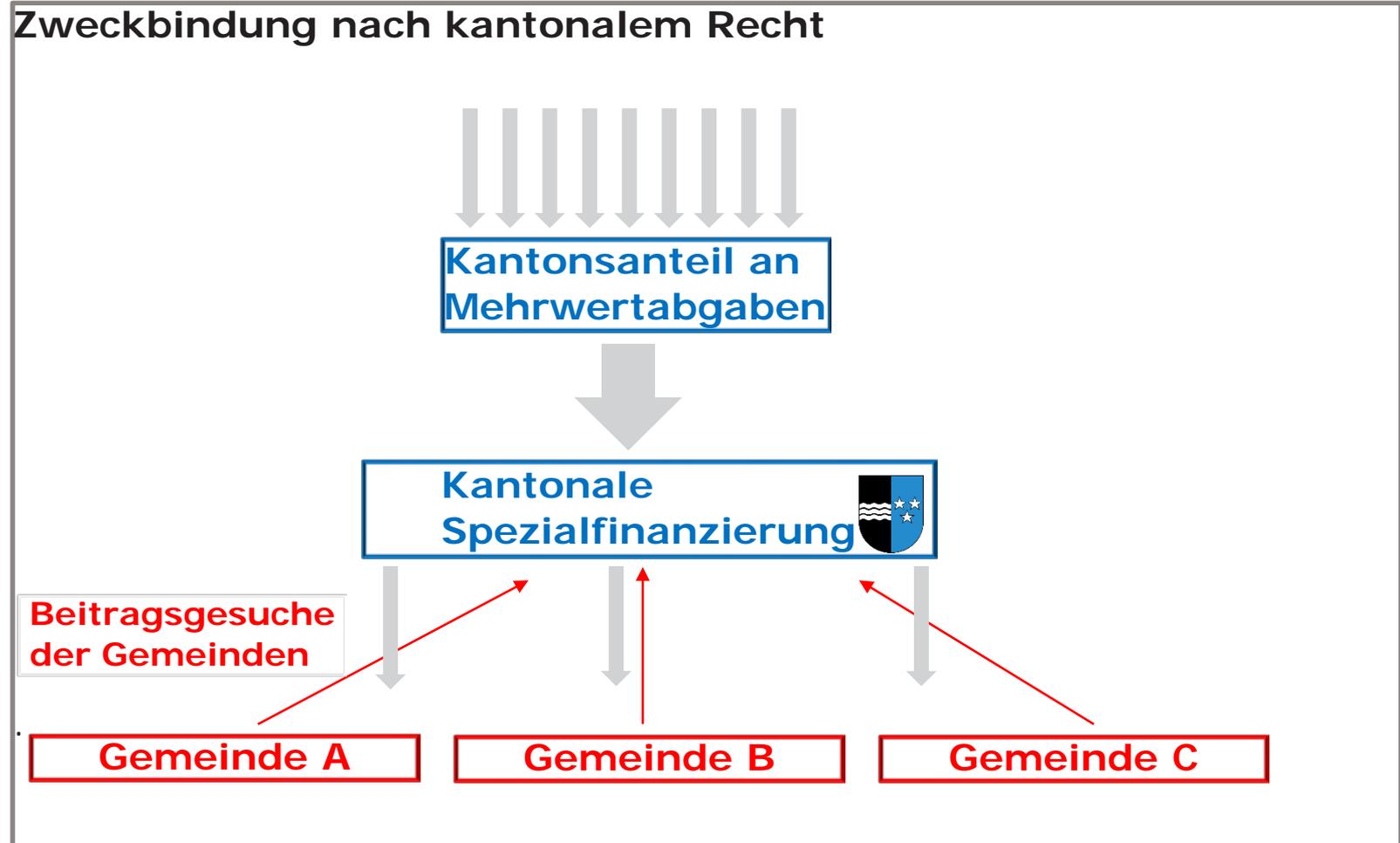
10 % oder 1/3
(CHF 75'000.00)

Bei **Mehrwertabgabensatz** von **30 %**

20 % oder 2/3
(CHF 150'000.00)

Gemeinde X

Verwendung des Kantonsanteils



Verfahren

Auflageverfahren: Orientierung des Grundeigentümers über prov. Schätzung des Kantonalen Steueramtes



Sicherung der Abgabe

Gesetzliches Grundpfandrecht zu Gunsten der Gemeinde



Verteilung und Verwendung der Erträge Auf Seiten der Gemeinde

Zweckbindung nach Massgabe von Art. 5 Abs. 1ter RPG

Enteignungsentschädigungen

Finanzierung von Infrastruktur-
vorhaben (Plätze, Quartiertreff
etc.)

Frei- und Grünflächen

Massnahmen zur besseren
Nutzung von Bauland (z.B.
Landumlegungen)

Planungsrechtliche Mehrwertabgabe Anwendungsbeispiel

Areal «Erlenmatt», Basel



Fotoquelle: www.planungsamt.bs.ch

Mehrwertabgabe und Grundstückgewinnsteuer

Frage der Koordination zwischen Mehrwertabgabe und Grundstückgewinnsteuer?

Zwei Aspekte:

1. Bezahlte (Mehrwert-)Abgabe als Teil der Anlagekosten

2. **Abschöpfung** der planungsbedingten **Mehrwerte** gemäss RPG auch mittels **Anpassung der kantonalen Steuergesetze** denkbar (z.B. Anpassung Grundstückgewinnsteuer)



in der Praxis wegen der vielen Vorgaben des RPG aber **zu kompliziert**, daher in bisher allen Kantonen: separate Abgabe mit Regelung in kantonalen Bau- und Planungsgesetzen

Mehrwertabgabe und Landwirtschaft

Ersatzbeschaffungsprivileg zu Gunsten von Landwirten

- Primäre **Profiteure von Einzonungen: Landwirte**
- **Reduktion der Abgabe**, bei Verwendung des Gewinns innert angemessener Frist zu **Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute**



Fragen

