



Faktenblatt Mehrwertabgabepflichtige Planänderungen (Einzonungen) Antworten auf massgebende Fragestellungen

14. Dezember 2023

Welche Planänderungen sind von einer Mehrwertabgabepflicht betroffen?

Betroffen sind Einzonungen privater oder juristischer Eigentümer. Von der Abgabepflicht befreit sind Kanton und Gemeinden. Abgabepflichtig ist diejenige Person, die bei Rechtskraft der Planung als Grundeigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Welche Schritte sind seitens Gemeinde im Falle einer Einzonung vorzunehmen?

1. Nach der Rechtskraft der Planung beantragt die Gemeinde die Ermittlung des Bodenwerts bei der Grundstückschätzungsbehörde. Sollte die Einzonung ein Grundstück im Eigentum der öffentlichen Hand betreffen, stellt der Gemeinderat gestützt auf Art. 56e BauG fest, dass die Planänderung von der Abgabepflicht befreit und eine Ermittlung des Mehrwerts nicht nötig ist.
2. Die Gemeinde gewährt dem betroffenen Eigentümer das rechtliche Gehör* gestützt auf die Einschätzung der Grundstückschätzungsbehörde.
3. Der Gemeinderat verfügt die Festsetzung der Mehrwertabgabe (20 % des Mehrwerts nach Art. 56d BauG). Falls die Freigrenze nach Art. 56a Abs. 2 von CHF 20'000.-- überschritten wird, ist die Abgabe im Grundbuch anzumerken. Die Abteilung Raumentwicklung ist über den Beschluss zu informieren.

*siehe untenstehende Ausführungen

Wann ist die Mehrwertabgabe fällig?

Mit der Überbauung oder Veräusserung des abgabepflichtigen Grundstücks, wird die im Grundbuch angemerkte Mehrwertabgabe fällig (Art. 56g Abs. 1). Abgabepflichtig ist diejenige Person (bei Privatpersonen: oder deren Erbfolger), die bei Rechtskraft der Planung als Grundeigentümer im Grundbuch eingetragen war. Sinnvollerweise wird als Grundlage für den Eigentumsübertrag die Mehrwertabgabe gesichert.

Welche Schritte sind bei Fälligkeit der Mehrwertabgabe einzuleiten?

1. Der Gemeinderat nimmt die Fälligkeit gestützt auf die Mitteilung der Gemeindebaubehörde (Überbauung) resp. des Grundbuchamts (Veräusserung) zur Kenntnis und gewährt dem betroffenen Eigentümer das rechtliche Gehör*.
2. Der Gemeinderat verfügt den Bezug der Mehrwertabgabe, informiert die Abteilung Raumentwicklung und stellt Rechnung beim Eigentümer. Die Rechnungsstellung muss gestützt auf Art. 56i BauG durch den Gemeinderat erfolgen.
3. Die Gemeinde überweist die festgelegte Mehrwertabgabe nach erfolgter Rechnungsstellung durch das kantonale Departement Finanzen (DF).

*siehe untenstehende Ausführungen



Wie kann das rechtliche Gehör gewährleistet werden?

Gemäss Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (bGS 143.1; VRPG) haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Gestützt auf Art. 13 Abs. 1 VRPG gibt die Behörde nach abgeschlossener Feststellung des Sachverhalts, vor Erlass einer Verfügung, den Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme. Nachdem für Einzonungen in der Regel eine vertragliche Basis nach Art. 56 BauG notwendig ist, wird mit Vorteil auch der Umstand von Art. 56a ff BauG darin abgehandelt und festgehalten. In diesem Rahmen wird dem Grundeigentümer angezeigt, dass die Zonenplanung den Tatbestand nach Art. 56 BauG erfüllt. Das rechtliche Gehör muss bei der Festsetzung und bei der Kenntnisnahme der Fälligkeit gewährleistet werden. Eine Ausnahme kann bei der Gewährung des rechtlichen Gehörs erfolgen, wenn die Mehrwertabgabe (inkl. konkretem Betrag) bereits vertraglich bestimmt wurde.

Wer ist für das Controlling des kantonalen Mehrwertabgabefonds nach Art. 56j BauG zuständig?

Das jährliche Controlling obliegt dem Departement Bau und Volkswirtschaft. Gestützt auf die jeweiligen Plangenehmigungen werden jährliche Abfragen bei den Gemeinden durchgeführt.