

Einwohnergemeinde Gündlischwand

Mehrwertabgabereglement

Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

29. November 2019

Impressum

Auftraggeber:
Einwohnergemeinde Gündlichwand

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80,
Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch,
info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
Beat Kälin, Raumplaner HTL/ Reg A FSU

Inhalt

I Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen	3
Art. 1 Gegenstand der Abgabe	3
Art. 2 Bemessung der Abgabe	4
Art. 3 Verfahren, Fälligkeit und Sicherung	5
II. Vertraglicher Mehrwertausgleich bei Materialabbau- und Deponiezonen	6
Art 4 Materialabbau- und Deponiezonen	6
III. Verwendung der Erträge	6
Art. 5 Verwendung der Erträge	6
Art. 6 Spezialfinanzierung «Mehrwertabgaben»	7
IV. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen	7
Art. 7 Vollzug	7
Art. 8 Inkrafttreten	7
Anhang: BauG Art. 142 ff.	8
Steuergesetz Art. 130	10

Der Gemeinderat von Gündlichswand erlässt
gestützt auf

- Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700)
- Art. 142 Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.1)
- Art. 6 Bst. a des Organisationsreglements vom 6. Juni 2010 (OgR)

folgendes

Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

I Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Art. 1 Gegenstand der Abgabe

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, der die Mehrwertfreigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG überschreitet, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:

- a. bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung),
- b. bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung),
- c. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

Kommentar:

Nach Art. 142 Abs. 3 BauG regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement.

Art. 142 ff. BauG stützen sich auf Art. 5 RPG und führen das Bundesrecht näher aus.

Die Mehrwertfreigrenze nach Art. 142a BauG beträgt CHF 20'000. Beträgt der planungsbedingte Mehrwert weniger als CHF 20'000, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

² Soweit das vorliegende Reglement keine Regelung enthält, gelten Art. 142 ff BauG sinngemäss.

Das BauG (vgl. Anhang A1) regelt z.B. verbindlich:

- wie der Mehrwert bemessen wird (Differenz zwischen Verkehrswert mit und ohne Planänderung),
- der Mehrwert ist nach anerkannter Methode zu bestimmen,
- die Fälligkeit der Mehrwertabgabe
- das Verfahren zur Erhebung der Mehrwertabgabe
- den Verwendungszweck.

³ Die Gemeinde hört den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin vor der Bestimmung des Schätzers oder der Schätzerin sowie der Festlegung der Schätzmethode an.

Art. 2 Bemessung der Abgabe

¹ Die Abgabesätze betragen:

- a. bei **Einzonungen** (Art. 1 Abs. 1 Bst. a hiervor und Art. 142a Abs. 1 des Baugesetzes): bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten sieben Jahre ab Rechtskraft der Einzonung 25 % des Mehrwerts, ab dem achten bis elften Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 30 % des Mehrwerts und ab dem zwölften Jahr 35 % des Mehrwerts,
- b. bei **Um- und Aufzonungen** (Art. 1 Abs. 1 Bst. b und c hiervor und Art. 142a Abs. 2 des Baugesetzes): 25 % des Mehrwerts. Die Mehrwertfreigrenze beträgt CHF 20'000. Vorbehalten bleibt Abs. 4.

Art. 1 definiert die Begriffe der Ein-, Um- und Aufzonung.

² Die in Abs. 1 Bst. a vorgesehene Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Abgabeverfügung statt ab Rechtskraft der Einzonung wie folgt festzulegen:

- a. ab der Rechtskraft der Überbauungsordnung, wenn eine solche für die Überbauung notwendig ist; wird nach Art. 93 Abs. 1 BauG auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichtet, läuft die Frist ab dem Datum des Verzichts;
- b. ab der Vollendung der Erschliessungsanlagen (Art. 5 Abs. 2 GBD¹), falls deren Bau oder Ausbau noch notwendig ist und dieser nicht der Grundeigentümerschaft obliegt.

¹ Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und weitere öffentliche Werke und Massnahmen vom 12. Februar 1985; BSG 732.123.44.

³ Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs. 1 und 2 des Baugesetzes.

Der Mehrwert berechnet sich aus dem Verkehrswert vor und demjenigen nach der planerischen Massnahme (Ein-, Um- oder Aufzoning).

⁴ Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Berner Baukostenindex.

⁵ Kein Mehrwertausgleich ist geschuldet, wenn im Rahmen einer Revision der Ortsplanung gestützt auf eine allgemeine Änderung der baupolizeilichen Masse des Baureglements zu den Grundnutzungszonen oder einer Zone für öffentliche Nutzungen ein planungsbedingter Mehrwert entsteht.

Bei ZöN gilt Art. 142 Abs. 2 BauG. Bei den Grundzonen bleibt die Erhöhung der Anzahl Vollgeschoss vorbehalten.

Art. 3 Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

¹ Das Verfahren, die Fälligkeit der Abgabe und deren Sicherung richten sich in allen Fällen nach Art. 142c bis 142e BauG.

Art. 142c BauG sieht vor, dass die Mehrwertabgabe fällig wird, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD²) oder durch Veräusserung realisiert wird. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung wird die Abgabe anteilmässig fällig.

² Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

Die Mehrwertabgabe ist mit einem gesetzlichen Grundpfandrecht im Sinn von Artikel 109a Buchstabe e EG ZGB³ gesichert.

² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren; Baubewilligungsdekret; BSG 725.1.

³ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; BSG 211.11.

³ Im Verzugsfall sind jährliche Verzugszinsen in derjenigen Höhe geschuldet, wie sie auf Schulden für bernische Steuern zu leisten sind.

Die Höhe der für Schulden auf bernische Steuern geltenden Verzugszinse werden jeweils publiziert unter:

https://www.fin.be.ch/fin/de/index/steuern/steuern_bezahlen/zinssaetze.html

Zinssätze

Steuerjahr	Bernische Steuern		Direkte Bundessteuern	
	Verzugszins Verpflichtungszins	Vorauszahlungszins	Verzugszins Verpflichtungszins	Vorauszahlungszins
2017	3,00%	0%	3,50%	0%
2016	3,00%	0,25%	3,50%	0,25%
2015	3,00%	0,25%	3,50%	0,25%
2014	3,00%	0,25%	3,50%	0,25%
2013	3,00%	0,25%	3,50%	0,25%
2012	3,00%	1,00%	3,50%	1,00%
2011	3,00%	1,00%	3,50%	1,00%
2010	3,25%	—	3,50%	1,00%
2009	3,50%	—	4,00%	1,50%
2008	4,00%	—	4,00%	1,50%
2007	3,50%	—	3,50%	1,00%

II. Vertraglicher Mehrwertausgleich bei Materialabbau- und Deponiezonen

Art 4 Materialabbau- und Deponiezonen

¹ Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, so vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen (Art. 142a Abs. 3 BauG).

² Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.

³ Sind Sachleistungen vorgesehen, so ist deren Wert im Vertrag festzulegen.

III. Verwendung der Erträge

Art. 5 Verwendung der Erträge

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG vorgesehenen Zwecke verwendet werden.

Nach Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG dürfen die Erträge aus der Mehrwertabgabe verwendet werden für:

- Entschädigungen aus materieller Ent-eignung
- Zur Erfüllung der Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG, insbesondere
 - Erhalt von Kulturland
 - Förderung der Verfügbarkeit des Baulands.

Art. 6 Spezialfinanzierung «Mehrwertabgaben»

¹ Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff. der Gemeindeverordnung.

² Die Spezialfinanzierung wird geäuft durch sämtliche der Gemeinde zufallenden Erträge aus der Mehrwertabgabe.

³ Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

⁴ Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein und wird nicht verzinst.

10 Prozent der verfügbaren Mehrwertabgaben fallen an den Kanton (Art. 142 f BauG). Dieser muss die Erträge ebenfalls für Zwecke nach 5 Abs. 1^{ter} RPG verwenden.

IV. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 7 Vollzug

Soweit das übergeordnete Recht nichts anderes bestimmt, obliegt der Vollzug dem Gemeinderat.

Damit richtet sich z.B. die Ausgabenkompetenz und die Zuständigkeit zum Erlass von Verfügungen nach dem Organisationsreglement, resp. der Organisationsverordnung.

Art. 8 Inkrafttreten

¹ Der Gemeinderat legt das Inkrafttreten dieses Reglements durch Beschluss fest.

² Der Gemeinderat macht den Zeitpunkt des Inkrafttretens vorgängig bekannt.


Art. 45 GV

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am
29. November 2019

EINWOHNERGEMEINDE GÜNDLISCHWAND

Der Präsident:

Die Gemeindeverwalterin:



Peter Brawand

Franziska Michel

Auflagezeugnis

Die unterzeichnende Gemeindeverwalterin hat dieses Reglement dreissig Tage vor der beschlussfassenden Versammlung in der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt. Sie gab die Auflage im Amtsanzeiger Nr. 43 vom 24. Oktober 2019 bekannt.

Gündlichwand, 10. Januar 2020

Die Gemeindeverwalterin:



Franziska Michel

Anhang: BauG Art. 142 ff.

Dem Anhang kommt lediglich orientierender Charakter zu.

3.6 Ausgleich von Planungsvorteilen *

Art. 142 Grundsatz *

¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, entrichten nach Massgabe dieses Gesetzes und der von den Gemeinden erlassenen Bestimmungen eine Mehrwertabgabe. *

² Der Bund, der Kanton und die Gemeinden im Sinn von Artikel 2 GG sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben sind nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen. *

³ Alle Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger haften solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs ausstehenden Mehrwertabgaben, die ihnen von der Gemeinde mit Verfügung eröffnet werden. *

⁴ Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Soweit sie keine eigenen Bestimmungen erlassen, richtet sich die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Einzonungen nach den Bestimmungen dieses Gesetzes, wobei die Mehrwertabgabe 20 Prozent des Mehrwerts beträgt. *

Gegenstand

Art. 142a (neu) 'Sofern ein Mehrwert anfällt, wird bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe erhoben.

² Die Gemeinden können darüber hinaus bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung) oder bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung) eine Mehrwertabgabe erheben.

³ Sie können bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren. Erfolgt die Zuweisung durch Erlass einer kantonalen Überbauungsordnung (Art. 102), wird der betroffenen Gemeinde eine angemessene Frist für den Abschluss einer solchen Vereinbarung eingeräumt.

⁴ Beträgt der Mehrwert weniger als 20 000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.

Bemessung der
Mehrwertabgabe

Art. 142b (neu) ¹Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

² Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

³ Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen mindestens 20 Prozent und höchstens 50 Prozent des Mehrwerts.

⁴ Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe mindestens 20 Prozent und höchstens 40 Prozent des Mehrwerts.

Fälligkeit

Art. 142c (neu) ¹Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) ¹¹ genannten Vorgänge.

² Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.

³ Die Grundbuchämter erstellen für jeden ihnen bekannten Tatbestand, der die Fälligkeit der Mehrwertabschöpfung auslöst, eine Meldung und stellen diese den Gemeinden in geeigneter Form zur Verfügung.

Verfahren

Art. 142d (neu) ¹Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt.

² Die Gemeinde legt spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vor.

³ Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung, die unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen muss.

⁴ Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen über Geld- oder Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 142a Abs. 3).

Gesetzliches
Grundpfandrecht

Art. 142e (neu) Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinn von Artikel 109a Buchstabe e EG ZGB.

Verteilung und
Verwendung der
Erträge

Art. 142f (neu) ¹Die Erträge der Mehrwertabgabe fallen zu 90 Prozent der für die Planung verantwortlichen Gemeinde und zu 10 Prozent dem Kanton zu.

² Die Erträge sind nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG) zu verwenden.

³ Kanton und Gemeinden schaffen entsprechende Spezialfinanzierungen.

Steuergesetz Art. 130

Art. 130 Veräusserung

¹ Als Veräusserung gelten insbesondere Verkauf, Tausch, Enteignung, Einbringen in eine Gesellschaft oder Genossenschaft, Übertragung von Grundstücken durch eine Gesellschaft oder Genossenschaft auf Inhaberinnen oder Inhaber von Beteiligungsrechten, Auflösung einer Personengesamtheit, Beteiligung von Miterben am Gewinn auf einem landwirtschaftlichen Grundstück (Art. 619 ZGB^[33] in Verbindung mit Art. 28 bis 35 des Bundesgesetzes über das Bäuerliche Bodenrecht [BGBB]^[34]) oder auf öffentlichem Recht beruhende Beteiligung an einem Grundstücksgewinn.

² Der Veräusserung gleichgestellt sind

- a Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie Veräusserungen wirken, wie die Veräusserung der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobiliengesellschaft oder -genossenschaft und die entgeltliche Übertragung eines Kaufsrechtes an einem Grundstück,
- b die Belastung von Grundstücken oder Wasserkräften mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern sie auf unbeschränkte Dauer eingeräumt werden.