

Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte – Wie sieht die bernische Lösung aus?

Corina Berger, MLaw, und Markus Häusermann, Notar und Rechtsanwalt

Facts zur Berner Lösung

- Voraussichtlich anwendbar bei erster öffentlicher Planaufgabe nach dem 01.01.2017
- Umsetzung kantonale Vorgaben durch Gemeindeglement
- Abschöpfung von 20 – 50% des Mehrwerts
- Gemeinden müssen sofort Reglement erlassen, sonst werden nur 20% bei Einzonungen abgeschöpft
- Festsetzung durch Verfügung statt Vereinbarung
- 90% der Erträge an Gemeinden; 10% an Kanton
- Bei Grundstückgewinnsteuer als Aufwendungen abziehbar
- Gesetzliches Grundpfandrecht der Gemeinde

Durch Einzonungen können Grundstücke grosse planungsbedingte Mehrwerte erfahren. Davon wollen nicht nur Eigentümer, sondern auch die Gemeinden sowie der Kanton profitieren. Während es bislang grösstenteils den Gemeinden überlassen war, zu entscheiden, ob und in welcher Höhe planungsbedingte Mehrwerte abgeschöpft werden sollen, wurde diese Frage nun im Rahmen der Teilrevision des Baugesetzes des Kantons Berns aufgegriffen.

1. Ausgangslage

Bei planungsbedingten Vorteilen, die mittels Mehrwertabgabe abgeschöpft werden sollen, handelt es sich um **Wertzuwächse**, die Grundstücke **durch raumplanerische Massnahmen** erfahren. Bis anhin sah das Baugesetz des Kantons Bern (BauG; BSG 721.0) lediglich vor, dass sich Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, **vertraglich** verpflichten können, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. Die Umsetzung dieser Bestimmung oblag den Gemeinden, was zu einer grossen Regelungsvielfalt und einer noch grösseren Rechtsunsicherheit führte.

Am 3. März 2013 hat nun die Schweizer Stimmbevölkerung der **Teilrevision des Raumplanungsgesetzes** (RPG; SR 700) zugestimmt. Mit dem revidierten RPG wurden auch die Bestimmungen zur Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte präzisiert und bundesrechtliche Mindestvorschriften festgesetzt (vgl. Art. 5 Abs. 1^{bis} bis 1^{sexies} RPG).

Den Kantonen wurde zur Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben eine Frist bis zum 30. April 2019 eingeräumt; bei Nichteinhaltung dieser Frist ist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig.

2. Umsetzung im Kanton Bern

Im Kanton Bern wurde die Umsetzung der bundesrechtlichen Mindestvorgaben im Rahmen einer **Teilrevision des Baugesetzes** vorgenommen. Im Januar 2016 fand die erste Lesung im Grossen Rat statt. Nach einer Rückweisung an die Kommission und den Regierungsrat zur Überarbeitung der Vorlage kam es in der aktuellen Sommersession (Junisession 2016) zur zweiten Lesung im Grossen Rat, wo eine Einigung zustande kam. Die **Änderungen werden** – vorbehältlich eines fakultativen Referendums – **per 01.01.2017 in Kraft** gesetzt.

3. Die wichtigsten Neuerungen

3.1. Grundsatz

Die Mehrwertabgabe wird nicht mehr wie bis anhin im Einzelfall vertraglich festgelegt, sondern ist **nach Massgabe des Baugesetzes** (Art. 142-142g Entwurf des Baugesetzes) zu entrichten. Der Kanton hat allerdings auf eine abschliessende kantonale Regelung verzichtet und gesteht den Gemeinden weiterhin einen relativ grossen Handlungsspielraum zu. Damit bleiben **gemeindespezifische Besonderheiten auch in Zukunft** möglich. Die Umsetzung der kantonalen Vorgaben durch die Gemeinden hat mittels **Reglement** zu erfolgen. Wird von den Gemeinden kein Reglement erlassen, richtet sich die Erhebung nach den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes.

3.2. Gegenstand der Abgabe

Der Kanton folgte den bundesrechtlichen Mindestvorgaben und verpflichtet die Gemeinden, **zumindest Mehrwerte infolge Neueinzonungen** auszugleichen. Es bleibt ausdrücklich den Gemeinden überlassen zusätzlich die **Um- sowie Aufzonung** innerhalb von Bauzonen mit der Mehrwertabgabe zu erfassen sowie bei der **Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen** mit den Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen zu vereinbaren.

Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 20'000.00 wird keine Abgabe erhoben.

3.3. Bemessung

Das kantonale Recht definiert den Mehrwert als **Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung**. Der Mehrwert ist anhand anerkannter Methoden zu bestimmen.

Im Bereich der Landwirtschaft ist im Falle einer Ersatzbeschaffung eine Kürzung des Betrags möglich.

3.4. Höhe

Die Mehrwertabgabe beträgt künftig bei **Einzonungen mindestens 20 Prozent und höchstens 50 Prozent** des Mehrwerts. Bei **Um- und Aufzonungen** beträgt diese mindestens **20 Prozent und höchstens 40 Prozent**. Die tatsächliche Höhe wird von den Gemeinden im **Reglement** festgelegt. Damit hat sich der kantonale Gesetzgeber für eine Lösung entschieden, die den Gemeinden auch betreffend Abgabehöhe einen grossen Handlungsspielraum gewährt. Erlässt eine Gemeinde jedoch **kein Reglement**, so bestimmt sich die Höhe der Abgabe bei Einzonungen nach **kantonalem Recht**, wonach diese **20 Prozent** des Mehrwerts beträgt.

3.5. Fälligkeit

Aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben sowie der Umsetzung im Kanton wird der Ausgleich **bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig**. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung wird die Abgabe anteilmässig fällig.

3.6. Verfahren

Während bis anhin die Mehrwertabgabe vertraglich vereinbart wurde, wird diese neu **von der Gemeinde verfügt**. Die Gemeinde legt spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vor. Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung, die - unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung - nicht höher sein darf, als im Entwurf vorgesehen. Ausgenommen von der Festsetzung durch Verfügung blieben die **vertraglichen Vereinbarungen über Geld- und Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen**.

3.7. Gesetzliches Grundpfandrecht

Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht **zu Gunsten der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht.**

3.8. Erträge

Die Verteilung der Erträge war im kantonalen Gesetzgebungsprozess umstritten. Letztendlich haben sich die Vertreter der Gemeinden durchgesetzt und die **Erträge fallen künftig zu 90 Prozent der für die Planung verantwortlichen Gemeinde zu und zu 10 Prozent dem Kanton.**

Betreffend Verwendung bestehen bundesrechtliche Vorgaben, auf die das kantonale Recht verweist. Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe ist für die **Entschädigung materieller Enteignung** oder für **weitere Massnahmen der Raumplanung** zu verwenden. Kanton und Gemeinden schaffen entsprechende **Spezialfinanzierungen.**

3.9. Verhältnis zur Grundstückgewinnsteuer

Infolge der Gesetzesänderung wird nun bundesrechtlich vorgegeben, dass die bezahlte Abgabe bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer **als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug** zu bringen ist (sog. Aufwendungsmethode). Im Kanton Bern, wo bis anhin die Mehrwertabgabe an die Grundstückgewinnsteuerforderung der Gemeinde angerechnet wurde (sog. Anrechnungsmethode), wird es folglich zu einer Praxisänderung kommen.

4. Übergangsbestimmungen

Die neuen kantonalen Bestimmungen des Baugesetzes kommen bei Ein-, Um- und Aufzonungen zur Anwendung, wenn die **öffentliche Auflage der Planung**, die zu einem Mehrwert führt, **nach dem Inkrafttreten des revidierten Baugesetzes beginnt.** In diesem Fall sind sodann allfällige Verträge über Mehrwertabgaben nichtig. Vorbehalten bleiben vertragliche Ver-

einbarungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen. Beginnt die öffentliche Auflage der Planung hingegen vor dem Inkrafttreten des revidierten Baugesetzes, behalten die abgeschlossenen Verträge ihre Gültigkeit und für die geleisteten Zahlungen gilt das bisherige Recht weiterhin.

Empfehlung von Häusermann + Partner:

Sind Sie Eigentümer eines Grundstücks, das eingezont werden soll? Dann informieren Sie sich frühzeitig über die geltenden Bestimmungen. Gerne beraten wir Sie oder begleiten Sie während des Ein-, Auf- oder Umzonungsverfahrens der Gemeinde. Besuchen Sie auch unsere Website: www.haeusermann.ch.