



Häusermann+Partner

Rechtsanwälte | Notare

www.haeusermann.ch



EFFIZIENT
LÖSUNGSORIENTIERT
ERFAHREN
SPEZIALISIERT



MEHRWERTABGABE VON DER BERECHNUNG BIS ZUM BEZUG DER ABGABE



<https://www.schwyzer-volksblatt.ch/artikel.php?AID=1157>



INHALTSVERZEICHNIS

- Einleitung
- Gegenüberstellung neue – alte Regelung
- Verfahren zur Erhebung der Mehrwertabgabe (Bern)
- Berechnung der Mehrwertabgabe
- Bezug der Mehrwertabgabe
- Schlussbetrachtung
- Weiterführende Information



EINLEITUNG

- Grundlage: Mindestvorgaben Raumplanungsgesetz (Art. 5 RPG)
- Bern: Umsetzung im kantonalen Baugesetz
 - Art. 142 ff. BauG
 - In Kraft seit 01. April 2017
- Handlungsspielraum der Gemeinden:
Mehrwertabgabereglemente
 - Um-/Aufzonungen
 - Höhe der Abgabe
 - Vertragliche Abgabe bei Zuweisung zu Materialabbau- und Deponiezone

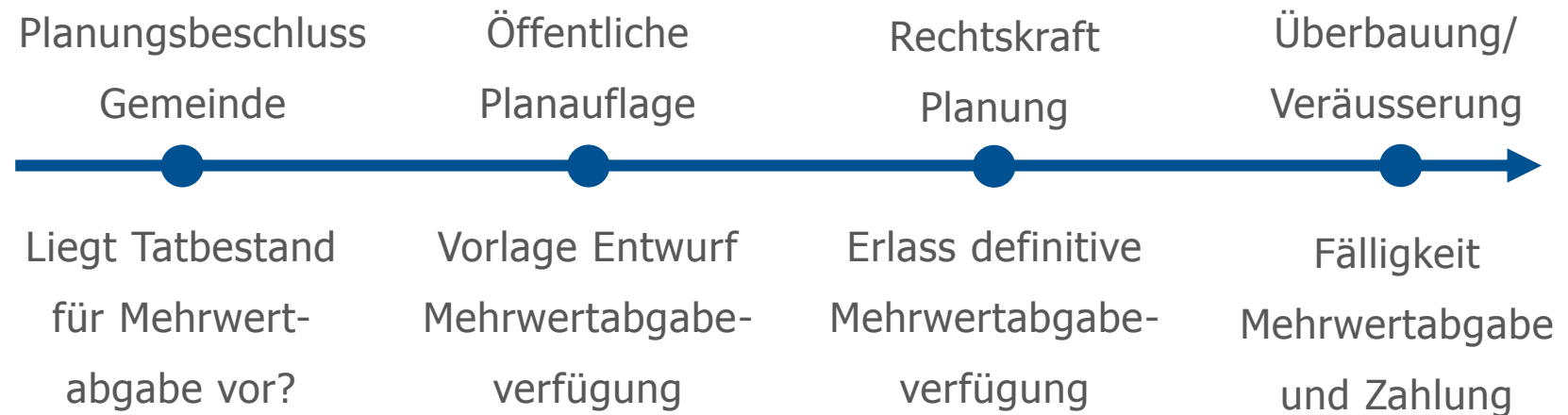


GEGENÜBERSTELLUNG NEUE – ALTE REGELUNG

Thema	RPG-Vorgaben (neu)	Neue Regelung Bern	Alte Regelung Bern
Abgabetatbestand	Einzonungen	Einzonungen zwingend; Auf- /Umzonungen je nach Gemeinde	Einzelfallabhängig
Höhe	Mind. 20%	Gem. Mehrwertabgabereglement Gemeinde - Einzonungen 20-50%; - Auf-/Umzonungen 20-40%.	Einzelfallabhängig
Abgabepflicht	Keine	Grundeigentümer (bei Rechtskraft Planung)	Grundeigentümer
Festsetzung	keine	Verfügung	Vertrag
Fälligkeit	Überbauung/ Veräusserung	Überbauung / Veräusserung	Einzelfallabhängig
Ertrag (Splitting und Verwendung)	Keine Vorgabe betr. Splitting. Verwendung für mat. Enteignung, Massnahmen der Raumplanung	90% Gemeinde; 10% Kanton. Verwendung primär für mat. Enteignungen; Massnahmen der Raumplanung	Gemeinde. Verwendung einzelfallabhängig, i.d.R. Infrastruktur



VERFAHREN ZUR ERHEBUNG DER MEHRWERTABGABE (BERN)





GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN UND STOLPERSTEINE IM VERFAHREN

- Gestaltungsmöglichkeiten im Verfahren gering

- Stolpersteine
 - Wechsel Eigentümer während Verfahren:
 - Fehlende Möglichkeit der Einflussnahme;
 - Berücksichtigung latenter Mehrwertabgaben im Kaufpreis;
 - Solidarische Haftpflicht Rechtsnachfolger.



RECHTSMITTEL IM VERFAHREN

- Entwurf nicht anfechtbar
- Abgabeverfügung: Beschwerde beim zuständigen Regierungsstatthalteramt
- Bei streitiger Fälligkeit / Höhe der Abgabe: Anspruch auf anfechtbare Feststellungsverfügung
- Weitere anfechtbare Verfügungen möglich: bspw. Rechtsnachfolger



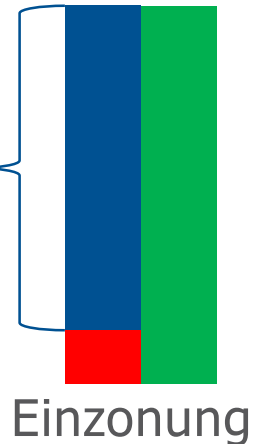
BERECHNUNG DER MEHRWERTABGABE

- Berechnung **Mehrwert**: Differenz Verkehrswert **ohne** und **mit** Planungsmassnahme (Art. 142b Abs. 1 BauG)
- Freigrenze: CHF 20'000.00 (Art. 142a Abs. 4 BauG)
- Höhe Abgabesatz
 - Einzonungen: 20-50% (Art. 142b Abs. 3 BauG)
 - Evtl. Umzonungen/Aufzonungen: 20-40% (Art. 142b Abs. 4 BauG)

= 100%

Davon:

20-50%





GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN UND STOLPERSTEINE BEI DER BERECHNUNG

- Gestaltungsmöglichkeiten:
 - Wahl Gutachter
 - Einflussnahme auf Gutachten
- Stolpersteine:
 - Überwälzung Gutachterkosten
 - «Begleitkosten» Grundeigentümer



BEZUG DER MEHRWERTABGABE

- Rechnung der Gemeinde bei Fälligkeit: Überbauung / Veräusserung
- Lange Dauer zwischen Erlass Verfügung und Fälligkeit möglich:
 - baulandverflüssigende Wirkung durch progressive Abgabesätze
 - Teuerungsausgleich
- Bei strittiger Höhe / Fälligkeit: anfechtbare Feststellungsverfügung
- Bei nicht fristgerechter Zahlung: Verzugszinsen



GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN UND STOLPERSTEINE BEIM BEZUG DER ABGABE

- Gestaltungsmöglichkeiten
 - Bei progressiver Abgabe: Fälligkeit möglichst früh eintreten lassen.
 - Zahlungsaufschübe/Abzahlungsvereinbarungen?
 - Zulässigkeit von Sachleistungen?
- Stolpersteine:
 - Verzugszinsen bei nicht fristgerechter Bezahlung
 - Gesetzliches Grundpfandrecht der Gemeinde bei Nicht-Bezahlung



SCHLUSSBETRACHTUNG

- Was ist in beim Kauf eines Grundstücks zu berücksichtigen?
 - Planungsmassnahmen im Gange? Falls ja:
 - Führen diese im betroffenen Kanton zu Mehrwertabgabe?
 - Wie hoch ist die Mehrwertabgabe?
 - Ist neben dem kantonalen Recht Gemeinderecht zu beachten?
 - Gab es kürzlich Planungsmassnahmen, die der Mehrwertabgabe unterstehen? Falls ja:
 - Wer ist abgabepflichtig?
 - Wird die Abgabe fällig? Hat die Gemeinde ein Pfandrecht?
 - Wurde die Mehrwertabgabe im Kaufpreis berücksichtigt?



WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

- Hinweis: im Herbst 2017 wurden im Grossen Rat zwei Motionen angenommen:
 - Motion Lanz: Neue, praxistauglichere Regeln bei Um- und insbesondere Aufzonungen
 - Motion Haas: Korrektur eines gesetzgeberischen Versehens bei der Mehrwertabschöpfung

→ Regierungsrat wird die kantonale Regelung überarbeiten (Zeithorizont gem. AGR: 2020/2021)
- Musterunterlagen und Informationen: www.jgk.be.ch → Raumplanung → Arbeitshilfen → Mehrwertabgabe



Häusermann+Partner

Rechtsanwälte | Notare

Fragen ???



Häusermann+Partner

Rechtsanwälte | Notare

**Besten Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**