

Wenn der Fiskus eine Mehrwertabgabe einfordert

Seit 2014 sind die Kantone aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes verpflichtet, Planungsvorteile «angemessen» auszugleichen. Dies hat für GrundeigentümerInnen finanzielle Folgen.



Oliver Reinhardt



Corina Berger

STEUERN

__Im Rahmen der am 3. März 2013 vom Schweizer Stimmvolk angenommenen Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist unter anderem der Gesetzbungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte (Mehrwertabgabe) präzisiert und insofern verschärft worden, als das Bundesrecht nun selber eine zwingende Mindestregelung enthält, die von den Kantonen innert fünf Jahren in ihrer Gesetzgebung umgesetzt werden muss. Ansonsten würde die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig. Diese Umsetzungsfrist läuft demnächst ab.

Die beiden Juristen Oliver Reinhardt und Corina Berger beantworten einige der relevanten Fragen:

Wann fallen Mehrwertabgaben an und wie hoch sind diese?

Mehrwertabgaben fallen bei Planungsmassnahmen des Gemeinwesens, die zu einem Mehrwert des Grundstücks führen, an. Als Planungsmassnahmen kommen insbesondere Einzonungen sowie Um-/Aufzonungen in Betracht. Bei Einzonungen muss von Bundesrechts wegen in jedem Kanton eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 Prozent des Mehrwerts erhoben werden; in einigen Kantonen beträgt diese jedoch bis zu 50 Prozent. Bei Um-/Aufzonungen können die Kantone selber entscheiden, ob und in welcher Höhe sie eine Mehrwertabgabe erheben. Im Kanton Bern beispielsweise können die Gemeinden bei Um-/Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 bis 40 Prozent erheben. Viele Kantone haben zudem eine Freigrenze oder einen Freibetrag festgelegt, sodass bei sehr geringen Mehrwerten (zum Beispiel bis 20000 oder 30000 Franken) keine Mehrwertabgabe erhoben wird.

Wer muss die Mehrwertabgabe wann bezahlen?

Abgabepflichtig ist regelmässig diejenige Person, der das fragliche Grundstück im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme gehört. Bezahlt werden muss die Mehrwertabgabe jedoch erst bei Veräusserung oder Überbauung des Grundstücks.

Wann ist bei Aufzonungen Vorsicht geboten?

Dieser Fall kann problematisch sein, wenn das Grundstück bereits überbaut ist: Angenommen, Peter H. ist Eigentümer eines Einfamilienhauses in seiner Wohn-Gemeinde, in der auch Aufzonungen

der Mehrwertabgabe unterstellt sind. Kürzlich wurde das Grundstück von H. von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W4 aufgezont und Peter H. wurde in diesem Zusammenhang eine Mehrwertabgabeverfügung zugestellt. Nun verkauft Peter H. sein Haus an Louise P. Wie bereits ihr Vorbesitzer ist auch sie sehr zufrieden mit dem bestehenden Haus und hat längerfristig kein Interesse daran, das Grundstück besser zu nutzen. Dennoch: durch diesen Verkauf wird die Mehrwertabgabe in der Regel fällig und ist von Peter H. zu bezahlen.

Was ist beim Grundstückkauf zu beachten?

Angenommen, Ludwig S. kauft ein kürzlich eingezontes Grundstück, ohne dass die Mehrwertabgabe beim Kauf ein Thema war. Dennoch ist es möglich, dass durch diese Grundstücksveräusserung die Mehrwertabgabe fällig wurde. Bezahlt der Verkäufer die Mehrwertabgabe nicht, so hat die zuständige Behörde in der Regel ein gesetzliches Pfandrecht zur Sicherung ihrer Forderung. Das bedeutet, dass sie S. (als neuen Eigentümer) zur Bezahlung der fällig gewordenen Mehrwertabgabe auffordern kann. Will Ludwig S. die Verwertung des Grundstücks verhindern, so hat er im Notfall die Mehrwertabgabe vorzuschies sen und selbst beim abgabepflichtigen Verkäufer zurückzuverlangen. Um diesem Risiko vorzubeugen, wird dringend empfohlen, sich beim Grundstückskauf über allfällige Mehrwertabgaben zu erkundigen und gegebenenfalls einen Teil der Kaufpreiszahlung für die Mehrwertabgabe sicherzustellen.__

Text_Oliver Reinhardt, lic. iur., Notar, und Corina Berger, MLaw, Rechtsanwältin, beide Häusermann + Partner, Bern

Genau prüfen lohnt sich

Auch wenn die zuständige Behörde dereinst eine Verfügung erlässt und aufgrund einer Ein-, Um- oder Aufzonung die Mehrwertabgabe eingefordert wird, stehen die üblichen Rechtsmittel offen. Eine Verfügung kann angefochten werden. Ob sich dies lohnt, sollte im Einzelfall überprüft werden.

Der Hausverein Schweiz empfiehlt, bei Unklarheiten und Fragen den Beratungsservice zu konsultieren: [hausverein.ch/beratung](https://www.hausverein.ch/beratung)