



Newsletter April 2019

MEHRWERTABGABE

Mehrwertabgabe – Ablauf Umsetzungsfrist

Corina Berger, MLaw, Rechtsanwältin

Am 1. Mai 2014 sind die bundesrechtlichen Mindestvorgaben für die Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte in Kraft getreten. Um die Kantone zu einer raschen Umsetzung dieser Mindestvorgaben anzuhalten, wurden diese mit einer Umsetzungsfrist ergänzt, welche nun Ende April 2019 abläuft. Sofern in einem Kanton die Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben nicht fristgerecht erfolgt, dürfen ab dem 1. Mai 2019 im betreffenden Kanton keine neuen Bauzonen mehr ausgeschieden werden.

Worum geht es?

Bereits seit Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes (RPG) im Jahr 1980 sind die Kantone verpflichtet, planungsbedingte Vor- und Nachteile angemessen auszugleichen. Diesem Gesetzgebungsauftrag sind die Kantone lange Zeit nur sehr vereinzelt nachgekommen. Mit der Teilrevision des RPG, welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, wurden in Art. 5 Abs. 1^{bis} bis Art. 5 Abs. 1^{sexies} RPG Mindestvorgaben zum Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten eingeführt. Die Kantone sind seither verpflichtet, den Ausgleich so zu auszugestalten, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden (Einzonung) zu mindestens 20% abgeschöpft werden.

Umsetzungsfrist

Um die Kantone zu einer raschen Umsetzung dieser neuen bundesrechtlichen Mindestvorgaben anzuhalten, wurde in den Übergangsbestimmungen (Art. 38a Abs. 4 und 5 RPG) eine Frist von fünf Jahren eingeführt, innert der die Kantone einen angemessenen und den Mindestvorgaben von Art. 5 RPG genügenden Ausgleich für planungsbedingte Mehrwerte einführen müssen. Diese Umsetzungsfrist läuft Ende April 2019 ab.

Sofern die Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben in einem Kanton nicht fristgerecht erfolgt, dürfen ab dem 1. Mai 2019 im betreffenden Kanton keine neuen Bauzonen mehr ausgeschieden werden. Für diese Kantone gilt somit ein vorübergehendes Einzonungs-Moratorium.

Situation in den Kantonen

Wenige Tage vor Ablauf der Umsetzungsfrist lohnt es sich, einen Blick auf die verschiedenen Kantone zu werfen. Dabei ist zu erkennen, dass **ein Grossteil der Kantone** die bundesrechtlichen Mindestvorgaben zur Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte fristgerecht umgesetzt hat. Es gibt nur noch wenige Kantone, in denen per Ende März 2019 noch keine entsprechenden Bestimmungen in Kraft getreten sind.

Knappe Umsetzung

Vier dieser Kantone setzen die Bestimmungen zur Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte noch im April 2019 respektive auf den 1. Mai 2019 in Kraft.

Im **Kanton Graubünden** wurden die Bestimmungen zur Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte durch eine Teilrevision in den Art. 19i ff. des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) aufgenommen. Die Teilrevision ist am 1. April 2019 in Kraft getreten. Im **Kanton Wallis** wurde die Vorlage zur Anpassung des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG), mit entsprechenden Bestimmungen zur Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte in Art. 10b ff. kRPG, am 21. Mai 2017 in einer Volksabstimmung angenommen. Das teilrevidierte kRPG tritt am 15. April 2019 in Kraft.

Auf den 1. Mai 2019 werden die entsprechenden Bestimmungen sodann auch in den Kantonen Baselland und Obwalden in Kraft treten. Im **Kanton Baselland** wurde ein eigenes Gesetz ausgearbeitet (Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten; GAP), welches die Stimmbevölkerung am 10. Februar 2019 angenommen hat. Im **Kanton Obwalden** werden die Bestimmungen zur Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte in das kantonale Baugesetz (Art. 28b ff. BauG) aufgenommen. Der Kantonsrat hat am 15. März 2018 den entsprechenden Nachtrag beschlossen und das Inkrafttreten auf den 1. Mai 2019 festgelegt.

Keine fristgerechte Umsetzung

Keine fristgerechte Umsetzung der bundesrechtlichen Mindestvorgaben zur Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte erfolgte in den Kantonen Zürich und Zug. Der Bundesrat hat für diese Kantone entsprechend am 10. April 2019 einen Einzonungsstopp beschlossen.

Im **Kanton Zug** wurde die erste Vorlage zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes am 25. Januar 2018 vom Kantonsrat in der Schlussabstimmung abgelehnt. In der Folge wurde eine neue Vorlage erarbeitet, mit der die Bestimmungen zur Mehrwertabgabe in § 52a ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) aufgenommen werden sollen. Das Stimmvolk wird am 19. Mai 2019 über diese Vorlage abstimmen.

Im **Kanton Zürich** soll zur Regelung der Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte ein Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen werden. Am 7. Februar 2018 hat der Regierungsrat den Entwurf des Mehrwertausgleichsgesetzes an den Kantonsrat überwiesen. Als Re-

aktion darauf kam die kantonale Volksinitiative „Für einen gemeindefreundlichen Mehrwertausgleich“ zustande. Der Regierungsrat und die vorberatende Kommission des Kantonsrats für Planung und Bau beantragen, die Volksinitiative ohne Gegenvorschlag abzulehnen.

Fristgerechte aber mangelhafte Umsetzung

Zusätzlich hat der Bund am 10. April 2019 auch für die Kantone Genf, Luzern und Schwyz einen Einzonungsstopp beschlossen. Diese Kantone haben zwar rechtzeitig eine Mehrwertabgabe eingeführt, die kantonale Umsetzung erfüllt jedoch nach Auffassung des Bundes die bundesrechtlichen Mindestvorgaben nicht. In den **Kantonen Genf und Luzern** liegt das Problem bei der Freigrenze von CHF 100'000.00. Eine Freigrenze in dieser Höhe wurde vom Bundesgericht in Bezug auf den Kanton Tessin als bundesrechtswidrig qualifiziert (vgl. BGE 143 II 568). Der **Kanton Schwyz** hingegen lässt bei Einzonungen einen Freibetrag (Pauschalabzug) von CHF 10'000.00 zu. Daraus resultiert im Ergebnis ein Abgabesatz, der unter dem vom Bund vorgesehenen Mindestabgabesatz von 20% liegt.

Der Kanton Luzern hat anfangs April bereits eine Botschaft zur Anpassung des Planungs- und Baugesetzes veröffentlicht, wonach der Freibetrag auf CHF 50'000.00 reduziert werden soll. Wie die anderen beiden Kantone mit der Rüge des Bundes und dem Einzonungs-Moratorium umgehen, ist noch offen.

Fazit

Die bundesrechtliche Übergangsfrist, welche für den Fall der Nichteinhaltung empfindliche Folgen vorsieht, hat die gewünschte Wirkung grundsätzlich erzielt. **Bis auf die Vorgenannten haben sämtliche Kantone fristgerecht eine Umsetzung der bundesrechtlichen Vorgaben zur Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte vorgenommen.** Für die Kantone Zürich, Zug, Luzern, Genf und Schwyz bedeutet dies, dass ab dem 1. Mai 2019 keine neuen Bauzonen mehr ausgeschrieben werden dürfen. Dieses Einzonungs-Moratorium wird aufgehoben, sobald die bundesrechtlichen Mindestvorgaben zur Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte auf kantonaler Ebene umgesetzt sind. Wie lange dies dauern wird, hängt wohl



primär vom politischen Willen ab. Namentlich im Kanton Zug wird das Moratorium, sofern die Vorlage für die Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) am 19. Mai 2019 in der Volksabstimmung angenommen wird, von kurzer Dauer und somit voraussichtlich ohne spürbare Auswirkungen bleiben. Im Kanton Zürich sowie in den Kantonen mit einer Umsetzung, die nicht den bundesrechtlichen Mindestanforderungen entspricht, ist die Situation hingegen viel offener und die Dauer und Folgen des Einzonungs-Moratoriums noch kaum abschätzbar.

Gerne unterstützen und beraten wir Sie mit unserer langjährigen Erfahrung bei Fragen zur Mehrwertabgabe. Weiterführende Informationen finden Sie zudem auf unserer themenspezifischen Homepage www.mehrwertabgabe.com.