

# Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand 12.07.2024

## Ausführungsgesetzgebung zu Artikel 5 Absatz 1<sup>bis</sup> bis 1<sup>sexies</sup> im Wortlaut

### Inhalt

Bestimmungen angenommen oder/und in Kraft.....	1
Kanton Aargau .....	1
Kanton Appenzell Ausserrhoden .....	3
Kanton Appenzell Innerrhoden .....	4
Kanton Basel–Landschaft.....	6
Kanton Basel–Stadt.....	11
Kanton Bern .....	15
Kanton Freiburg.....	16
Kanton Genf .....	20
Kanton Glarus .....	22
Kanton Graubünden .....	25
Kanton Jura.....	29
Kanton Luzern .....	32
Kanton Neuenburg .....	34
Kanton Nidwalden .....	37
Kanton Obwalden .....	40
Kanton Schwyz.....	42
Kanton Schaffhausen .....	44
Kanton Solothurn.....	46
Kanton St. Gallen .....	49
Kanton Tessin .....	50
Kanton Thurgau.....	53
Kanton Uri .....	54
Kanton Waadt.....	56
Kanton Wallis .....	58
Kanton Zug.....	61
Kanton Zürich .....	63
Vorgesehene Bestimmungen .....	68
Kanton Basel-Landschaft.....	68
Kanton Solothurn.....	70

## **Bestimmungen angenommen oder/und in Kraft**

### **Kanton Aargau**

#### **Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19.01.1993 (Baugesetz, BauG/AG, SAR 713.100)**

Stand 1.1.2022

#### **§ 28a BauG/AG – Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Die Grundeigentümerinnen und –eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, leisten eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

<sup>2</sup> Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.

<sup>3</sup> Mehrere Mit- und Gesamteigentümerinnen und –eigentümer haften solidarisch.

<sup>4</sup> Keine Abgabe wird erhoben

- a) gegenüber Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden sowie Gemeindeverbänden, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient,
- b) für Flächen, die der Ausgleichsabgabe gemäss der Waldgesetzgebung unterstehen.

#### **§ 28b BauG/AG – Festsetzungsverfügung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat orientiert aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe. Er erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist. Massgeblich für die Festlegung der Höhe der Abgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Personen ist der Zeitpunkt der Genehmigung.

<sup>2</sup> Ist für die haushälterische Überbaubarkeit der Grundstücke eine Landumlegung oder Grenzbereinigung durchzuführen, lässt der Gemeinderat nach der Genehmigung die Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch anmerken. Massgeblicher Zeitpunkt für Schätzung und Bestimmung der abgabepflichtigen Personen ist in diesem Fall die Rechtskraft des Landumlegungs- oder Grenzbereinigungsplans.

<sup>3</sup> Gegen die Festsetzungsverfügung kann Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide können mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat wird zum Verfahren beigelegt.

#### **§ 28c BauG/AG – Grundpfandrecht**

<sup>1</sup> Für die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde im Zeitpunkt der Genehmigung des Nutzungsplans ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht (Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907).

<sup>2</sup> Der Gemeinderat meldet das Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung an, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden ist, und orientiert darüber den Kanton.

<sup>3</sup> Er beantragt bei der Abteilungspräsidentin oder beim Abteilungspräsidenten des Spezialverwaltungsgerichts die vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts (Art. 961 ZGB), wenn Gründe bestehen, dass die Fristen gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB nicht eingehalten werden können.

<sup>4</sup> Die Kosten für Eintragung und Löschung gehen zu Lasten des Mehrwertanteils der Gemeinde.

#### **§ 28d BauG/AG – Bezug**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat bezieht die Mehrwertabgabe bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist; bei bedingter Einzonung darf keine Abgabe erhoben werden, solange die Einzonung nicht definitiv ist.

<sup>2</sup> Er kann den Bezug ganz oder teilweise aufschieben, wenn die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>3</sup> Eine spätere Änderung des Nutzungsplans begründet keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Zahlung.

### § 28e BauG/AG – Anteil des Kantons

<sup>1</sup> Dem Kanton steht für Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen die Hälfte des kantonalen Mindestsatzes zu.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat überweist diesen Anteil unmittelbar nach dessen Bezug.

### § 28f BauG/AG – Zweckbindung

<sup>1</sup> Der Kanton weist die Erträge aus der Mehrwertabgabe einer Spezialfinanzierung zu.

<sup>2</sup> Zu Lasten der kantonalen Spezialfinanzierung gehen Entschädigungszahlungen der Gemeinden für materielle Enteignung bei Auszonungen, die der Richtplan in der Fassung vom 24. März 2015 vorsieht.

<sup>3</sup> Im Übrigen verwenden der Kanton und die Gemeinden die Erträge entsprechend der Zweckbindung gemäss Bundesrecht.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat entscheidet über die Verwendung der Erträge des Kantons und der Gemeinderat über die Verwendung der Erträge der Gemeinde abschliessend.

### § 28g BauG/AG – Spezialfinanzierung des Kantons

<sup>1</sup> Die Verwaltungskosten des Kantons in Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe werden der Spezialfinanzierung belastet.

<sup>2</sup> Im Rahmen von Absatz 1 und von § 28f Abs. 2 ist eine Verschuldung der Spezialfinanzierung zulässig.

<sup>3</sup> Die Spezialfinanzierung wird gemäss den Bestimmungen des Finanzrechts verzinst.

### § 28h BauG/AG – Kompetenzen des Regierungsrats

<sup>1</sup> Der Regierungsrat regelt durch Verordnung:

- a) welche Frist für die Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung als angemessen gilt, deren Kosten gemäss Art. 5 Abs. 1<sup>quater</sup> des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979.
- b) für welchen Mehrwert wegen des ungünstigen Verhältnisses zum Erhebungsaufwand keine Mehrwertabgabe geschuldet ist (Art. 5 Abs. 1<sup>quinquies</sup> RPG),
- c) die Einzelheiten über die Verwendung der Erträge der Mehrwertabgabe,
- d) die Voraussetzungen für einen Aufschub des Bezugs der Abgabe.

## Verordnung über die Mehrwertabgabe vom 15.03.2017 (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV/AG, SAR 713.116)

Stand 1.3.2020

### 1. Mehrwertabgabe

#### § 1 MWAV/AG – Bagatellfälle

<sup>1</sup> Der Gemeinderat sieht von der Verfügung einer Mehrwertabgabe ab, wenn

- a) die Mehrwertabgabe weniger als Fr. 5'000.– beträgt oder
- b) die neu zonierte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80 m<sup>2</sup> und der Mehrwert unter Fr. 100'000.– liegt.

<sup>2</sup> Erfolgen Aus- und Einzonungen auf demselben Grundstück und im Rahmen derselben Änderung der Nutzungsplanung, wird eine Mehrwertabgabe nur erhoben, soweit sich die der Bauzone zugewiesene Grundstücksfläche gesamthaft vergrössert hat.

#### § 2 MWAV/AG – Landwirtschaftliche Ersatzbauten

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>1</sup> Für die Bemessung der Abgabe wird der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um die Kosten für die Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung gekürzt, wenn die Beschaffung innert drei Jahren nach der Genehmigung der Einzonung erfolgt.

---

## Kanton Appenzell Ausserrhoden

### Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht vom 12.05.2003 (Baugesetz BauG/AR, bGS/AR 721.1)

Stand 1.1.2019

#### 2a. Abschnitt: Mehrwertausgleich (3.2a.)

##### Art. 56a BauG/AR – Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe dient dem angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen, die durch Planungsmassnahmen entstehen.

<sup>2</sup> Sie wird erhoben, wenn der entstandene Mehrwert mindestens Fr. 20 000.— beträgt.

##### Art. 56b BauG/AR – Abgabetatbestände

<sup>1</sup> Der Mehrwertabgabe unterliegen die Vorteile, die durch die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung) entstehen.

<sup>2</sup> Die Vorteile, die durch die Ausscheidung einer kantonalen Nutzungszone gemäss Art. 11 entstehen, unterliegen nicht der Mehrwertabgabe.

##### Art. 56c BauG/AR – Bemessung des Mehrwerts

<sup>1</sup> Der Mehrwert eines Grundstücks entspricht der Differenz seines Bodenwertes mit und ohne Planungsmassnahme.

<sup>2</sup> Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungsmassnahme.

<sup>3</sup> Die massgeblichen Bodenwerte werden von der Grundstücksschätzungsbehörde nach anerkannten Schätzungsmethoden ermittelt.

<sup>4</sup> Der bei einer Einzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert fünf Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

##### Art. 56d BauG/AR – Höhe der Abgabe

<sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts.

##### Art. 56e BauG/AR – Abgabepflicht

<sup>1</sup> Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungsmassnahme.

<sup>2</sup> Von der Abgabepflicht befreit sind der Kanton und die Gemeinden.

##### Art. 56f BauG/AR – Festsetzung der Abgabe

<sup>1</sup> Nach dem Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme setzt der Gemeinderat die Mehrwertabgabe fest und lässt sie im Grundbuch anmerken.

<sup>2</sup> Für die Mehrwertabgabe besteht ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch. Pfandrechte im Betrag von über Fr. 1 000.— stehen unter dem Vorbehalt des Schutzes gutgläubiger Dritter gemäss Art. 836 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

### **Art. 56g BauG/AR – Fälligkeit der Abgabe**

- <sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird mit der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks fällig.
- <sup>2</sup> Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit dem Beginn der Bauarbeiten ein.
- <sup>3</sup> Bei der Veräusserung tritt die Fälligkeit der Mehrwertabgabe mit dem Übergang des Eigentums auf einen neuen Rechtsträger ein. Als Veräusserung gelten Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen. Ausgenommen sind Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung sowie unter Ehegatten zur Abgeltung von güter- und scheidungsrechtlichen Ansprüchen..
- <sup>4</sup> Bei der Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe anteilig fällig.

### **Art. 56h BauG/AR – Meldepflicht**

- <sup>1</sup> Die Gemeindebaubehörde teilt dem Gemeinderat den Beginn der Bauarbeiten mit.
- <sup>2</sup> Das Grundbuchamt meldet dem Gemeinderat jede öffentliche Beurkundung eines auf die Übereignung eines Grundstücks gerichteten Vertrags und jede Handänderung, sofern eine festgesetzte Mehrwertabgabe angemerkelt ist.

### **Art. 56i BauG/AR – Bezug der Abgabe**

- <sup>1</sup> Nach dem Eintritt der Fälligkeit verfügt der Gemeinderat den Bezug der Mehrwertabgabe und stellt Rechnung.
- <sup>2</sup> Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage ab Rechnungsstellung. Auf dem Abgabebetrag wird nach Ablauf der Zahlungsfrist, ungeachtet eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens, ein Verzugszins geschuldet. Die Höhe des Verzugszinses entspricht dem Verzugszinssatz für Staats- und Gemeindesteuern.
- <sup>3</sup> Die Abgabeforderung verjährt 15 Jahre nach Eintritt der Fälligkeit.

### **Art. 56j BauG/AR – Kantonaler Mehrwertabgabefonds**

- <sup>1</sup> Die auf Einzonungen erhobene Mehrwertabgabe fliesst in einen kantonalen Fonds, aus dem zweckgebundene Beiträge an die Gemeinden ausgerichtet werden. Der Fonds ist Bestandteil der Staatsrechnung.
- <sup>2</sup> Beitragsberechtigt sind Gemeinden, die nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans zur Zuweisung eines Grundstücks aus einer Bauzone in eine Nichtbauzone (Auszonung) verpflichtet sind und dafür aufgrund eines rechtskräftigen Urteils oder einer vom Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigten Vereinbarung eine Entschädigung nach Art. 76 Abs. 2 zu leisten haben.
- <sup>3</sup> Nach Massgabe der zur Verfügung stehenden Fondsmittel können weitere Massnahmen im Sinne von Art. 5 Abs. 1ter RPG unterstützt werden, sofern sie im kantonalen Richtplan vorgesehen sind. Das Nähere regelt der Regierungsrat.

---

## **Kanton Appenzell Innerrhoden**

### **Baugesetz vom 29.04.2012 (BauG/AI, GS/AI 700.00)**

Stand 1. 5.2022

### **Art. 90a BauG/AI – Bodenmehrwert**

Für den Mehrwert am Boden, der durch die Zuweisung von Boden zu Bauzonen (Einzonung) oder durch die Bewilligung von Abparzellierungen gemäss bäuerlichem Bodenrecht entsteht, wird eine Abgabe erhoben.

### **Art. 90b BauG/AI – Bemessung**

Der Bodenmehrwert entspricht der Differenz des Marktwertes des Bodens unmittelbar vor und nach Rechtskraft der Einzonung oder der Abparzellierung.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

### **Art. 90c BauG/AI – Höhe**

<sup>1</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt 20 Prozent des Mehrwertes. Die Verordnung kann für Bagatellfälle eine Befreiung vorsehen.

<sup>2</sup> Führen planerische Massnahmen zu zusätzlichen Vorteilen, können die Bezirke mit der Eigentümerschaft vertraglich höhere Abgaben vereinbaren.

<sup>3</sup> Mittels schriftlicher Verträge können die Bezirke den Ausgleich des Mehrwertes in Form von Sach- und Dienstleistungen vereinbaren. Die Gegenleistung muss mindestens der Mehrwertabgabe entsprechen.

### **Art. 90d BauG/AI – Abgabepflicht**

<sup>1</sup> Abgabepflichtig sind die Grundeigentümer im Zeitpunkt der Rechtskraft der Einzonung oder der Abparzellierung. Bei Grundstücken, die mit einem Baurecht belastet sind, kann in der Verordnung die Abgabepflicht abweichend geregelt werden.

<sup>2</sup> Kanton und Bezirke sowie Kirch- und Schulgemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.

<sup>3</sup> Gesamt- oder Miteigentümer schulden die Abgabe solidarisch.

### **Art. 90e BauG/AI – Fälligkeit**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird fällig

- a) bei Veräusserung des Grundstücks mit Eintragung im Grundbuch;
- b) bei Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt mit der Rechtskraft der Verfügung über den Grundstücksgewinn;
- c) bei der Überbauung des Grundstücks mit der Rechtskraft der Baubewilligung.

<sup>2</sup> Bei Überbauung oder Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig. Ist eine Etappierung in einem Quartierplan vorgesehen, wird die Abgabe mit jeder Etappe anteilmässig fällig.

<sup>3</sup> Die Verordnung kann Ausnahmen vorsehen.

### **Art. 90f BauG/AI – Gesetzliches Pfandrecht**

<sup>1</sup> Dem Bezirk der gelegenen Sache steht für die Mehrwertabgabe samt allfälligen Verzugszinsen ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht.

<sup>2</sup> Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Verfügung des Mehrwertes.

### **Art. 90g BauG/AI – Verwendung der Erträge**

<sup>1</sup> Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe steht dem Bezirk der gelegenen Sache zu.

<sup>2</sup> Er ist zweckgebunden zur Deckung der Kosten von raumplanerischen Massnahmen der Bezirke zu verwenden, beispielsweise für Entschädigungszahlungen bei Auszonungen.

<sup>3</sup> Die Bezirke schaffen entsprechende Spezialfinanzierungen.

<sup>4</sup> Sie können unter sich Ausgleichszahlungen leisten, wenn sie von raumplanerischen Massnahmen in einem anderen Bezirk profitieren.

### **Art. 95 BauG/AI – Übergangsbestimmung**

Sind Einzonungsverfahren oder Abparzellierungsgesuche im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landschaftsbeschlusses zur Revision des Baugesetzes vom .... hängig, wird im Falle einer sich daraus ergebenden Einzonung oder Abparzellierung keine Mehrwertabgabe erhoben.

## **700.010**

### **Verordnung zum Baugesetz vom 22.10.2012 (Bauverordnung, BauV/AI, GS 700.010)**

Stand 1.11.2021

### **Art. 87 BauV/AI – Feststellung des Mehrwerts**



Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>1</sup> Die amtliche Schätzungskommission, die für das gesetzliche Kaufsrecht zuständig ist, stellt nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung oder der Abparzellierung den Mehrwert von Amtes wegen fest und erlässt die entsprechende Verfügung.

<sup>2</sup> -Die Genehmigungsbehörde meldet der Schätzungskommission, der für das Grundbuch zuständigen Stelle, dem Steueramt und dem Bezirk der gelegenen Sache rechtskräftige Einzonungen, die Bewilligungsbehörde rechtskräftige Abparzellierungen.

#### **Art. 87a BauV/AI – Grundstückveräusserung**

1 Als Veräusserung eines Grundstückes gelten Eigentumswechsel, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt oder Einräumung von Baurechten.

2 Nicht als Veräusserung gelten der Eintritt in die Eigentümerstellung durch eine Erbengemeinschaft und der Eigentumsübergang am Grundstück an einen gesetzlichen Erben im Rahmen einer Erbteilung sowie die Eigentumsübertragung durch güterrechtliche Auseinandersetzung.

#### **Art. 87b BauV/AI – Grundstücküberbauung**

<sup>1</sup> Bei der Überbauung eines Grundstücks wird die Abgabe mit Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

<sup>2</sup> Beim Bau von Mehrfamilienhäusern wird die Abgabe zwei Jahre nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

<sup>3</sup> Die Groberschliessung eines Grundstücks gilt nicht als Überbauung.

#### **Art. 87c BauV/AI – Meldung**

Die für das Grundbuch zuständige Stelle meldet dem Bezirk, der Baubewilligungsbehörde und dem Steueramt der gelegenen Sache Handänderungen von Grundstücken, die der Mehrwertabgabe unterliegen, das Steueramt dem Bezirk die Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt für solche Grundstücke und die Baubewilligungsbehörde die Überbauung solcher Grundstücke.

#### **Art. 87d BauV/AI – Erhebung der Abgabe**

<sup>1</sup> Der Bezirk erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit.

<sup>2</sup> Wird innert dreier Jahre eine landwirtschaftliche Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung zu Eigentum erworben, ist der bei der Einzonung errechnete Mehrwert um den verwendeten Betrag zu kürzen.

<sup>3</sup> Beträgt der Bodenmehrwert weniger als Fr. 20'000.–, wird keine Abgabe erhoben.

<sup>4</sup> In Härtefällen können Ratenzahlungen gewährt und Abgaben gestundet werden. Die Stundungsdauer darf in der Regel fünf Jahre nicht überschreiten.

## **Kanton Basel–Landschaft**

**Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 (GAP, SGS/BL 404)**  
Stand 1.5.2019

### **§ 1 GAP/BL - Zweck**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile angemessen aus, die durch Planungen entstehen.

<sup>2</sup> Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes vom 19. Juni 1950) über die Enteignung.

<sup>3</sup> Im Aussenverhältnis gegenüber der Grundeigentümerschaft entschädigungspflichtige Gemeinden können beim Kanton einen Rückerstattungsantrag stellen, sofern die entschädigungspflichtige Planung zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen erfolgen musste.

## § 2 GAP/BL - Abgabepflicht

<sup>1</sup> Auf die neue Zuweisung von Boden zu einer Bauzone wird eine Abgabe von 20 % des Bodenmehrerts erhoben.

<sup>2</sup> Die Gemeinden sind nicht berechtigt, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben.

<sup>3</sup> Die Gemeinden können bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren, der mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang steht.

<sup>4</sup> Der Kanton, die Einwohner-, Bürger-, Burgergemeinden und Landeskirchen sowie die Stiftung Kirchengut sind von der Mehrwertabgabe befreit, sofern die betroffenen Grundstücke unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.

## § 3 GAP/BL - Ermittlung der Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Massgebend für die Höhe der Mehrwertabgabe ist der Bodenmehrert. Dieser bemisst sich nach der Differenz der Verkehrswerte unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung.

<sup>2</sup> Zeichnet sich im Planungsverfahren ab, dass eine Mehrwertabgabepflicht entstehen kann, so sorgt die Gemeinde dafür, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planung eine verbindliche Ermittlung des durch die Planung entstehenden Bodenmehrerts und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro m<sup>2</sup> Boden vorliegt.

<sup>3</sup> Die Ermittlung des Bodenmehrerts darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des neu eingezonten Bodens enthalten.

<sup>4</sup> Der ermittelte Bodenmehrert wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Abs.1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998<sup>4</sup>) zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt.

<sup>5</sup> Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes vom 19. Juni 1950<sup>5</sup>) über die Enteignung Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrunde liegenden Planungsbeschlusses anordnen.

<sup>6</sup> Bei der Berechnung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer ist die effektiv bezahlte Mehrwertabgabe vollumfänglich als Aufwendung in Abzug zu bringen.

<sup>7</sup> Führt die Einzonung von Landwirtschaftsland zu einem Bodenmehrert, so wird der Wert des Landwirtschaftslands von der zuständigen Fachstelle des Kantons für die Ermittlung des Bodenmehrerts festgestellt.

<sup>8</sup> Der Mehrwertausgleich für planerische Massnahmen, die Wald betreffen, richtet sich, soweit über dieses Gesetz hinausgehend, nach der Rodungsbewilligung<sup>6</sup>)

## § 4 GAP/BL - Verfügung der Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Die aufgrund des Bodenmehrerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegründung erfolgt oder eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher die Nutzung auf der Parzelle erhöht wird.



Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>2</sup> Beträgt der Mehrwert weniger als CHF 50'000.–, wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe wird von der Standortgemeinde der Parzelle veranlagt und gegenüber der Grundeigentümerschaft verfügt, welche mehrwertrealisierend:

a. die Parzelle veräussert oder tauscht, oder

b. daran ein Baurecht begründet, oder

c. für diese eine Baubewilligung erlangt, sofern seit der Planung kein die Abgabepflicht auslösender Eigentumsübergang erfolgt ist.

<sup>4</sup> Die Veranlagungsverfügung des Gemeinderats für die Mehrwertabgabe kann innert 30 Tagen ab Zustellung beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes vom 19. Juni 1950<sup>7)</sup> über die Enteignung angefochten werden.

<sup>5</sup> Die Mehrwertabgabeforderungen entstehen im Zeitpunkt der mehrwertrealisierenden Veräusserung der Parzelle oder einer Baurechtsbegründung daran oder im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung und sind innert 30 Tagen ab Zustellung der Veranlagungsverfügung zur Zahlung fällig. Nicht als Mehrwertabgabepflicht auslösende Veräusserung gelten die Tatbestände gemäss § 73 Abs.1 des Gesetzes vom 7. Februar 1974<sup>8)</sup> über die Staats- und Gemeindesteuern, in denen die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben wird.

## § 5 GAP/BL - Verteilung und Verwendung der Erträge

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe steht zu 75% dem Kanton und zu 25% der Standortgemeinde des Bodens zu.

<sup>2</sup> Die Standortgemeinde überweist den Kantonsanteil der Mehrwertabgabe umgehend nach Eingang der Zahlung durch die Grundeigentümerschaft an den Kanton.

<sup>3</sup> Die Erträge des Kantons werden primär gemäss § 1 Abs.3 eingesetzt und subsidiär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984<sup>9)</sup> oder für weitere Massnahmen der Raumplanung.

<sup>4</sup> Der Kanton führt für die ihm zustehende Mehrwertabgabe einen Fonds mit regierungsrätlichem Fondsreglement. Dem Fonds dürfen auch die Aufwendungen des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe belastet werden.

<sup>5</sup> Die Leistungen der Grundeigentümerschaft aus einem allfälligen verwaltungsrechtlichen Vertrag stehen der Standortgemeinde des Bodens zu 100 % zur Verwendung gemäss Vertrag zu.

<sup>6</sup> Die Erträge der Gemeinden sind gemäss den Vorgaben des Bundesrechts zu verwenden.

**Aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss das Gesetz revidiert werden (vgl. Vorgehene Bestimmungen – Kanton Basel-Landschaft):**

I.

## § 1 GAP/BL - Zweck

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe gleicht erhebliche Vorteile angemessen aus, die durch Planungen entstehen.

<sup>2</sup> Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>3</sup> Im Aussenverhältnis gegenüber der Grundeigentümerschaft entschädigungspflichtige Gemeinden können beim Kanton einen Rückerstattungsantrag stellen, sofern die entschädigungspflichtige Planung zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen erfolgen musste.

## § 2 GAP/BL - Abgabepflicht

<sup>1</sup> Die Gemeinden:

a. (neu) erheben nach der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone, bei Um- oder Aufzonungen von Bauzonen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen sowie bei Quartierplanungen oder bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine Abgabe von 20 % auf den durch solche Planungen generierten Bodenmehrwert;

b. (neu) können bei Um- oder Aufzonungen von Bauzonen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen sowie bei Quartierplanungen oder bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine Abgabe von maximal 40 % auf den durch eine solche Planung generierten Bodenmehrwert erheben

<sup>2</sup> Die Gemeinden regeln in einem Reglement, wenn sie eine Mehrwertabgabe für Um- oder Aufzonungen, bei planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen oder bei Quartierplanungen sowie bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan vom mehr als 20 % erheben.

<sup>3</sup> Die Gemeinden können bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag Sach- oder Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen, im Umfang bis 75 % der Mehrwertabgabe vereinbaren.

<sup>4</sup> Der Kanton, die Einwohner-, Bürger-, Burgergemeinden und Landeskirchen sowie die Stiftung Kirchengut sind von der Mehrwertabgabe befreit, sofern die betroffenen Grundstücke unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.

## § 2a GAP/BL - Bodenpreise

<sup>1</sup> Soweit beim Kanton vorhanden, publiziert er Bodenpreise für die Wohnbauzonen, die zur Ermittlung des Bodenmehrerts verwendet werden können.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten zu den vom Kanton publizierten Bodenpreisen.

## § 3 GAP/BL - Ermittlung des Bodenmehrertes

<sup>1</sup> Zeichnet sich im Planungsverfahren ab, dass eine Mehrwertabgabepflicht entstehen kann, so sorgt die Gemeinde dafür, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planung eine verbindliche Ermittlung des durch die Planung entstehenden Bodenmehrertes und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro m<sup>2</sup> Boden vorliegt.

<sup>2</sup> Die Ermittlung des Bodenmehrertes infolge der Planungsmassnahmen gemäss § 2 Abs. 1 darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des von den Planungsmassnahmen betroffenen Bodens enthalten.

<sup>3</sup> Der Bodenmehrert bemisst sich:

a. (neu) bei Ein- und Umzonungen nach der Differenz zwischen den Bodenpreisen der relevanten Zonen unmittelbar vor und nach dem Beschluss der die Abgabepflicht auslösenden Planung;

b. (neu) bei Aufzonungen, der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit sowie bei Quartierplanungen und bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan nach der Differenz zwischen den auf die maximale Nutzungsmöglichkeit bezogenen Bodenpreisen vor und nach dem Beschluss der die Abgabepflicht auslösenden Planung.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>4</sup> Der ermittelte Bodenmehrwert wird vom Gemeinderat nach dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung ist dem Regierungsrat zur Kenntnis zu bringen und wird:

- a. (neu) im Falle von zonenrechtlichen Festsetzungen in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 19982) zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt;
- b. (neu) bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan der Bauherrschaft eröffnet.

<sup>5</sup> Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen bzw. innert 30 Tagen seit Eröffnung der Verfügung können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, und der Kanton gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950) Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrundeliegenden Planungsbeschlusses anordnen.

#### **§ 4 GAP/BL - Verfügung der Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Die aufgrund des Bodenmehrwerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald:

- a. (neu) eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegründung erfolgt;
- b. (neu) eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher die planungsrechtlich festgesetzte Nutzungserhöhung auf der Parzelle teilweise oder ganz realisiert wird.

<sup>2</sup> Für einen Mehrwert bis CHF 30'000.– wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigent

#### **§ 5 GAP/BL - Verteilung und Verwendung der Erträge**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe steht:

- a. (neu) für neu eingezontes Land zu 75 % dem Kanton und zu 25 % der Standortgemeinde des Bodens zu;
- b. (neu) für Auf- und Umzonungen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen sowie bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan zu 25 % dem Kanton und zu 75 % der Standortgemeinde des Bodens zu.

<sup>2</sup> Die Standortgemeinde überweist den Kantonsanteil der Mehrwertabgabe umgehend nach Eingang der Zahlung durch die Grundeigentümerschaft an den Kanton.

<sup>3</sup> Die Erträge des Kantons aus den Mehrwertabgaben werden eingesetzt:

- a. (neu) primär gemäss § 1 Abs. 3 sowie
- b. (neu) für die Finanzierung von Abbruchprämien für Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 19794) sowie für weitere gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung den Kantonen verpflichtend auferlegte Beitragszahlungen und sekundär
- c. (neu) für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 19845) oder für weitere Massnahmen der Raumplanung sowie
- d. (neu) für die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets.

<sup>4</sup> Die dem Kanton zustehende Mehrwertabgabe wird als Spezialfinanzierung geführt, der auch die Aufwendungen des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe belastet werden.

<sup>5</sup> Der Regierungsrat regelt die Details zu Abs. 3.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

## § 6 GAP/BL - Publikation

<sup>1</sup> Die ermittelten, rechtskräftigen Bodenmehrwerte und die Mehrwertabgabepflicht können im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen erfasst werden.

## § 7 GAP/BL - Übergangsbestimmung zur Änderung vom xx [LRV 2024/441]

<sup>1</sup> Für beschlossene Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, für die ein gültiger, verwaltungsrechtlicher Vertrag über einen Infrastrukturbeitrag vorliegt, gilt für die Erhebung und Verwendung der Mehrwertabgabe bei Inkrafttreten dieser Revision das alte, in allen anderen Fällen das revidierte Gesetz.

<sup>2</sup> Die Verwendung bereits erhobener Infrastrukturbeiträge richtet sich nach dem vertraglich geregelten Verwendungszweck.

## II.

1. Der Erlass SGS 211 (Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 16. November 2006) (Stand 1. September 2018) wird wie folgt geändert:

§ 148 Abs. 1

<sup>1</sup> Ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht, ohne Eintragung im Grundbuch und allen anderen Pfandrechten vorgehend, für:

k. (geändert) die Restkosten bei Bodenverbesserungen zugunsten der durchführenden Körperschaft sowie für die Unterhaltsbeiträge zugunsten der Unterhaltsgenossenschaft;

l. (neu) die Mehrwertabgabe gemäss § 3 des Gesetzes vom 27. September 2018<sup>1</sup>) über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.

Anhänge

1 Vademecum (geändert)

2. Der Erlass SGS 331 (Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 7. Februar 1974) (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

§ 78 Abs. 1

<sup>1</sup> Als Aufwendungen gelten:

c. (geändert) Kosten, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Mäklerprovision;

d. (neu) die Mehrwertabgabe gemäss § 3 Abs. 6 des Gesetzes vom 27. September 2018<sup>2</sup>) über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.

## Kanton Basel–Stadt

**Bau- und Planungsgesetz vom 17. November 1999 (BPG/BS, SG/BS 730.100)**

Mehrwertabgabe in Kraft seit 1977 (Hochbautengesetz vom 11. Mai 1939 [HGB/BS])

Stand 1.8.2022

3.5. Abschnitt: Ausgleich, Entschädigung, Heimschlag

5. Abschnitt: 1. Mehrwertabgaben

**§ 120 BPG/BS – 3.5.1. a) Zweck**

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>1</sup> Mehrwertabgaben gelten die Vorteile ab, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche durch Änderung der Zoneneinteilung oder der Zonenvorschriften, durch einen Bebauungsplan oder durch eine Bewilligung vergrössert wird.

<sup>2</sup> Die auf Grundstücken in der Stadt Basel anfallenden Abgaben sind in der Stadt Basel zu verwenden für:

- a) die Schaffung oder Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiräume zur Aufwertung des Wohnumfelds;
- b) Klimaschutz- und Klimaadaptionsmassnahmen zur Vermeidung und Minderung von Hitzeinseleffekten;
- c) die Schaffung und Aufwertung von naturnahen, öffentlichen Erholungsräumen;
- d) die Förderung der Biodiversität.

<sup>3</sup> Die auf einem Areal abzuschöpfenden Abgaben können, soweit möglich und sinnvoll, unmittelbar zugunsten der Schaffung und Aufwertung von öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräumen dieses Areals verwendet werden, sofern die öffentliche Zugänglichkeit als Dienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel gesichert wird.

<sup>4</sup> In Ausnahmefällen können die Abgaben auch für Grün- und naturnahe Erholungsräume ausserhalb des Stadt- und Kantonsgebietes sowie im deutschen und französischen Grenzgebiet verwendet werden, wenn diese unmittelbar an das Stadtgebiet angrenzen und überwiegend von der Stadtbevölkerung genutzt werden. Ist der Boden nicht im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel oder des Kantons Basel-Stadt, so ist die öffentliche Zugänglichkeit als Dienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde der Stadt Basel zu sichern.

<sup>5</sup> Für Grundstücke in den Gemeinden Riehen und Bettingen regeln die Gemeinden die Verwendungszwecke für die Mehrwertabgaben selber. Macht eine Gemeinde von dieser Regelungskompetenz keinen Gebrauch, so gelten die Bestimmungen des Abs. 2 sinngemäss.

<sup>6</sup> Ausgaben zu Lasten des Mehrwertabgabefonds über einem Betrag von Fr. 1.5 Mio. werden durch den Grossen Rat bewilligt.

3.5.1.abis) Ausgangswert für die Berechnung

#### **§ 120a BPG/BS – Grundsatz**

<sup>1</sup> Als Ausgangswert dient das gesetzlich festgelegte Mass der baulichen Nutzung. Dieses wird in der Regel bestimmt durch Vergleichsprojekt, Ausnutzungsziffer oder Bebauungsplan.

<sup>2</sup> Ist das zulässige Mass der baulichen Nutzung gesetzlich nicht festgelegt oder bestimmbar, gelten die nachfolgenden Bestimmungen.

#### **§ 120b BPG/BS – Industrie- und Gewerbezone (Zone 7)**

<sup>1</sup> Entsteht die Mehrnutzung durch einen Bebauungsplan, dient als Ausgangswert eine Ausnutzungsziffer von 3,0 oder das bestehende Mass der baulichen Nutzung. Massgebend ist der höhere Wert.

<sup>2</sup> Entsteht die Mehrnutzung durch eine Änderung der Zoneneinteilung, gilt als Ausgangswert eine Ausnutzungsziffer von 1,8.

#### **§ 120c BPG/BS – Bahnareale und Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse**

<sup>1</sup> Als Ausgangswert dient der Wert von Nichtbauland.

<sup>2</sup> Bereits vorhandene rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen sind bei der Ermittlung des Bodenmehrerts zu berücksichtigen.

#### **§ 120d BPG/BS – Stadt- und Dorfbild-Schutzzone**

<sup>1</sup> Als Ausgangswert dient das zulässige Mass der baulichen Nutzung derjenigen Zone, die durch die Geschosszahl der zugelassenen Bebauung bestimmt wird.

#### **§ 120e BPG/BS – Erleichterungen für Industrie- und Gewerbebauten (§ 95 Abs. 1 Ziff. 5)**

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>1</sup> Bei Nutzungen nach den für die Zone 7 geltenden Vorschriften dient als Ausgangswert eine Ausnutzungsziffer von 3,0 oder das bestehende Mass der baulichen Nutzung. Massgebend ist der höhere Wert.

<sup>2</sup> Bei Nutzungen nach den für die Grundzone geltenden Vorschriften gilt der Grundsatz gemäss § 120a.

### § 121 BPG/BS – 3.5.1.b) Höhe

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird aufgrund der Differenz der Verkehrswerte des Bodens mit und ohne zusätzliche Nutzung berechnet.

<sup>2</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt 40% des Bodenmehrerts abzüglich eines Freibetrags von Fr. 20'000. Wegen derselben Mehrnutzung erhobene Erschliessungsbeiträge werden zum Zeitwert an die Mehrwertabgabe angerechnet. Andere Aufwandpositionen sind für die Berechnung der Mehrwertabgabe unbeachtlich.[110]

<sup>3</sup> Bei Bewilligung einer grösseren Geschossfläche ist für die Bestimmung der Bodenwertsteigerung massgebend, was tatsächlich erstellt wird.[111]

<sup>4</sup> Soweit das Mass der baulichen Nutzung zum Ausgleich von Nutzungsverlusten erhöht wird, wird der Bodenmehrwert vollständig mit der Entschädigung verrechnet.[112]

### § 122 BPG/BS – 3.5.1.c) Erhebung

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt.

<sup>1bis</sup> Sie wird festgesetzt, wenn

- a) ein Baubeghären eingereicht wird, das von der vergrösserten zulässigen Geschossfläche Gebrauch macht;
- b) durch eine Ausnahmbewilligung zusätzliche Geschossflächen zugelassen werden.

<sup>2</sup> Sie wird erhoben, wenn mit der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudeteilen begonnen wird, die zusätzliche Geschossflächen enthalten.

<sup>2bis</sup> Ist das Nutzungspotential vorgängig bekannt, kann auf Gesuch der Abgabepflichtigen ein früherer Stichtag für die Festsetzung und Erhebung festgelegt werden.[114]

<sup>3</sup> Die Erhebung kann ganz oder teilweise aufgeschoben werden, wenn die Abgabepflichtigen den Nachweis erbringen, dass die besseren Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden oder dass der Mehrwert ausschliesslich oder überwiegend erst zu einem späteren Zeitpunkt entsteht.[115]

<sup>4</sup> Bei verspäteter Zahlung ist die Abgabeforderung zu dem für Enteignungsentschädigungen üblichen Zinsfuss zu verzinsen.

### § 123 BPG/BS – 3.5.1.d) Haftung der Grundstücke

<sup>1</sup> Mehrwertabgaben sind öffentlich–rechtliche Grundlasten. Die Abgabepflicht wird im Grundbuch anmerkt, wenn die Nutzungsänderung rechtskräftig geworden ist oder wenn mit der Erstellung zusätzlich bewilligter Geschossflächen begonnen wird.

<sup>2</sup> Bei fehlender Anmerkung erlischt die Abgabepflicht, wenn das Grundstück nach sechs Monaten die Hand ändert.

### § 124 BPG/BS – 3.5.1.e) Befreiung

<sup>1</sup> Der Kanton, seine Gemeinden sowie die kantonalen und kommunalen Anstalten und Stiftungen sind von der Abgabepflicht befreit, soweit die grössere Geschossfläche unmittelbar der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben dient. Unter der gleichen Voraussetzung können sie die Ermässigung von Mehrwertabgaben verlangen, die auf Verbände und Gesellschaften entfallen, an denen sie beteiligt sind.

<sup>2</sup> Die Abgabebefreiung gilt nicht, wenn die öffentliche Aufgabe im Erbringen von Leistungen besteht, die Private zu vergleichbaren Bedingungen anbieten.

**Bau- und Planungsverordnung vom 19.12.2000 (BPV/BS, SG 730.110) Stand 28.9.2023**

(2.)C. Ausgleich, Entschädigung, Heimschlag

(2.C.)I. Mehrwertabgaben (§§ 120ff. BPG)



Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

### **§ 81 BPV/BS – (2.C.I.)1. Berechnungsgrundlagen**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird aufgrund der Differenz der Verkehrswerte des Bodens mit und ohne zusätzliche Nutzung berechnet.

<sup>2</sup> Berücksichtigt werden nur Nutzungsmöglichkeiten, von denen Gebrauch gemacht wird.

<sup>3</sup> Massgebend ist der Differenzwert bei Baubeginn.

### **§ 82 BPV/BS – (2.C.I.)2. Festsetzung**

<sup>1</sup> Mehrwertabgaben werden festgesetzt,

a) wenn ein Baubegehren eingereicht wird, das von der vergrösserten zulässigen Geschossfläche Gebrauch macht;

b) wenn durch eine Ausnahmegewilligung zusätzliche Geschossflächen zugelassen werden.

<sup>2</sup> Ist die Mehrnutzung durch einen Nutzungsplan oder Zonenvorschriften zugelassen worden, wird die Festsetzung der Mehrwertabgabe aufgeschoben, wenn nicht mehr als 10% der zusätzlich zugelassenen Bruttogeschossfläche in Anspruch genommen werden und der dadurch entstehende Bodenmehrwert Fr. 5000.– nicht übersteigt.

<sup>3</sup> Die Festsetzungsverfügung wird in der Regel mit der Baubewilligung eröffnet.

### **§ 83 BPV/BS – (2.C.I.)3. Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Wenn es nicht anders geregelt ist, erlässt das Bau- und Verkehrsdepartement Verfügungen über die dem Kanton zustehenden und der Gemeinderat über die einer Gemeinde Bettingen und Riehen zustehenden Mehrwertabgaben.

<sup>2</sup> Die Vorsteherin oder der Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements kann die Verfügungskompetenz ganz oder teilweise nachgeordneten Verwaltungseinheiten übertragen.

### **§ 84 BPV/BS – (2.C.I.)4. Zahlungstermin**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird am Tage des Baubeginns fällig.

<sup>2</sup> Auf den Fälligkeitstermin und die Verzugsfolgen ist in der Festsetzungsverfügung hinzuweisen.

<sup>3</sup> Ist die Festsetzungsverfügung bei Baubeginn noch nicht rechtskräftig, sind die Pflichtigen zu Vorauszahlungen berechtigt.

### **§ 85 BPV/BS – (2.C.I.)5. Bezug**

<sup>1</sup> Das Bauinspektorat orientiert die für den Bezug der Abgabe zuständigen Stelle des Bau- und Verkehrsdepartements oder der Gemeinde über den Baubeginn.

<sup>2</sup> Ist die Zahlung bei Baubeginn nicht nachgewiesen, wird den Pflichtigen eine Nachfrist gesetzt und der Verzugszinssatz bekannt gegeben. Ist die grössere Geschossfläche durch eine Ausnahmegewilligung zugestanden worden, wird die Abgabepflicht im Grundbuch angemerkt.

<sup>3</sup> Die Erhebung von Verzugszinsen kann unterbleiben, wenn die Verspätung geringfügig und entschuldbar ist.

### **§ 86 BPV/BS – (2.C.I.)6. Verwendung des Ertrags**

<sup>1</sup> Als öffentliche Grünräume, die mit dem Ertrag der auf Grundstücke in der Stadt Basel entfallenden Mehrwertabgaben neu geschaffen oder aufgewertet werden können, gelten namentlich:

a) Grünanlagen in der Grünzone (§ 40 BPG), insbesondere Parkanlagen.

b) Öffentlich zugängliche Grünanlagen auf Freiflächen und auf Dachterrassen in anderen Zonen.

c) Wälder auf Stadtgebiet.

d) Grünanlagen, Alleen und andere mit Bäumen bestockte Flächen auf Allmend, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern.

e) Fuss- und Wanderwege ausserhalb der Bauzonen.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>2</sup> Das Bau- und Verkehrsdepartement legt Rechnung über den Ertrag und die Verwendung der Mehrwertabgaben. Es berichtet in seinen Kreditbegehren für Grünanlagen über die zur Verfügung stehenden zweckgebundenen Mittel.

.....

## Kanton Bern

### Baugesetz vom 09.06.1985 (BauG/BE, BSG/BE 721.0)

Stand 1.4.2023

#### Art. 142 BauG/BE – Grundsatz

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 RPG) und der Bestimmungen dieses Gesetzes in einem Reglement.

<sup>5</sup> Die Gemeinden, die kein Reglement erlassen haben, erheben nach den Bestimmungen dieses Gesetzes bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts.

#### Art. 142a BauG/BE – Gegenstand

<sup>1</sup> Sofern ein Mehrwert anfällt, wird bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe erhoben.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Beträgt der planungsbedingte Mehrwert bei einer Einzonung weniger als 20'000 Franken, wird keine Mehrwertabgabe erhoben (Freigrenze).

<sup>5</sup> Soweit die Gemeinden im Reglement nichts anderes regeln, gilt Absatz 4 für planungsbedingte Mehrwerte bei Umzonungen und Aufzonungen.

#### Art. 142b BauG/BE – Bemessung der Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen mindestens 20 Prozent und höchstens 50 Prozent des planungsbedingten Mehrwerts.

<sup>4</sup> Bei Umzonungen und Aufzonungen regeln die Gemeinden die Höhe der Mehrwertabgabe im Reglement.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>5</sup> Bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen regeln die Gemeinden im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung den angemessenen Ausgleich von Planungsvorteilen.

#### **Art. 142c BauG/BE – Fälligkeit**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen 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)[\[29\]](#) genannten Vorgänge.

<sup>1a</sup> Bei Umzonungen und Aufzonungen gilt Absatz 1, soweit die Gemeinden im Reglement die Fälligkeit nicht abweichend regeln.

<sup>2</sup> Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.

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

#### **Art. 142d BauG/BE – Verfahren**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt.

<sup>2</sup> Die Gemeinde informiert die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der mehrwertbegründenden Planung über die zu erwartende Mehrwertabgabe.

<sup>3</sup> Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Verfügung über die Mehrwertabgabe.

<sup>3a</sup> Die Mehrwertabgabe unterliegt bis zu ihrer Fälligkeit der Teuerung, die aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt wird.

<sup>4</sup> Vertragliche Vereinbarungen über Geld- oder Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 142a Abs. 3) sind vor der Beschlussfassung über die mehrwertbegründende Planung abzuschliessen.

#### **Art. 142e BauG/BE – Gesetzliches Grundpfandrecht**

<sup>1</sup> 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 d1 EG ZGB.

<sup>2</sup> Die Forderung und das Pfandrecht entstehen mit Rechtskraft der mehrwertbegründenden Planung.

#### **Art. 142f BauG/BE – Verteilung und Verwendung der Erträge**

<sup>1</sup> Die Erträge der Mehrwertabgabe fallen zu 90 Prozent der für die Planung verantwortlichen Gemeinde und zu 10 Prozent dem Kanton zu.

<sup>2</sup> Die Erträge sind nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1ter RPG) zu verwenden.

<sup>3</sup> Kanton und Gemeinden schaffen entsprechende Spezialfinanzierungen.

## **Kanton Freiburg**

### **Raumplanungs- und Baugesetz vom 02.12.2008 (RPBG/FR, SGF/FR 710.1)**

Stand 01.03.2024

#### **Art. 113a RPBG/FR — Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Der Ausgleich der erheblichen Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, erfolgt über eine Mehrwertabgabe, die vom Kanton erhoben wird.,

<sup>1a</sup> Die Gemeinden können auf der Grundlage der kantonalen Veranlagung eine Mehrwertabgabe im Zusammenhang mit Planungsmassnahmen erheben. Diese Abgabe beträgt höchstens ein Viertel der kantonalen Abgabe. Der auf die Gemeinde entfallende Anteil wird vom kantonalen Anteil abgezogen.

<sup>2</sup> Als erheblicher Vorteil gilt die Werterhöhung eines Grundstücks, die sich ergibt aus:

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

- a) der Einzonung eines Grundstücks in eine Nutzungszone gemäss Artikel 15 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung;
  - b), einer Nutzungsänderung der Zone, in der sich das Grundstück befindet;
  - c), der Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks in der Bauzone, wenn diese Erhöhung mindestens 50 % der Geschossfläche des ursprünglichen Potenzials ausmacht.
- <sup>3</sup> Als Nutzungsänderung gemäss Absatz 2 Bst. b gilt jede wesentliche Änderung der Zonenbestimmung und der Typologie der dort zulässigen Bauten.
- <sup>4</sup> ... aufgehoben

#### **Art. 113a<sup>bis</sup> RPBG/FR – Information der Eigentümerschaft,**

- <sup>1</sup> Auf der Grundlage der Informationen, die im Gesamtgutachten des Amtes zur Vorprüfung enthalten sind (Art. 77), weisen die Gemeinden im erläuternden Bericht, der das Planungsdossier begleitet (Art. 39 Abs. 2), die Grundstücke aus, die möglicherweise der Mehrwertabgabe unterliegen.
- <sup>2</sup> Vor der öffentlichen Auflage ihres Planungsdossiers tragen die Gemeinden die Liste der betroffenen Grundstücke in eine vom Kanton zur Verfügung gestellte Informatikanwendung ein, die der unverbindlichen Veröffentlichung auf einem Kartenportal dient.
- <sup>3</sup> Auf Antrag der Direktion wird die Unterstellung eines Grundstücks unter die Mehrwertabgabe im Grundbuch angemerkt, sobald die Planungsmassnahme in Kraft tritt.

#### **Art. 113b RPBG/FR – Höhe der Abgabe**

- <sup>1</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Mehrwerts.
- <sup>2</sup> Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks vor und nach Rechtskraft der Planungsmassnahme.
- <sup>2a</sup> Im Falle einer entgeltlichen Veräusserung wird der vereinbarte Preis grundsätzlich als repräsentativ für den Verkehrswert erachtet. Mangels eines Preises oder falls dieser nicht dem Verkehrswert des Grundstücks entspricht, bemisst sich dieser Wert auf der Grundlage einer Vergleichsmethode oder, bei Fehlen hinreichend verlässlicher Vergleichspreise, auf der Grundlage der Residualwertmethode oder anderer offiziell anerkannter Schätzungsmethoden.,
- <sup>2b</sup> Ausgaben, die für die Aufwertung des Grundstücks notwendig sind, können vom Verkehrswert abgezogen werden. Der Staatsrat legt die Art dieser Ausgaben fest.
- <sup>3</sup> Für die Bemessung der Abgabe wird der bei einer Massnahme gemäss Artikel 113a Abs. 2 Bst. a errechnete Planungsvorteil um den Betrag gekürzt, der innert einer Frist von 5 Jahren ab Inkrafttreten der Planungsmassnahme zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.
- <sup>4</sup> Der Betrag wird bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom steuerbaren Gewinn abgezogen.

#### **Art. 113c RPBG/FR – Zuweisung der Einnahmen**

- <sup>1</sup> Vom kantonalen Abgabenertrag werden 4 % des Mehrwerts dem Bodenverbesserungsfonds zugewiesen.
- <sup>2</sup> Der Saldo des kantonalen Abgabenertrags wird in den Mehrwertfonds eingezahlt. Dieser finanziert in der nachfolgend definierten Prioritätenordnung, nach Abzug des Betriebsaufwands:
- a), die Entschädigungen bei materieller Enteignung, die sich aus einer Planungsmassnahme ergibt, mit Ausnahme der Entschädigungen, die durch eine Vereinbarung zwischen der belangten öffentlichen Körperschaft und der Eigentümerin oder dem Eigentümer im Rahmen eines Verfahrens wegen materieller Enteignung vor der Enteignungskommission festgelegt werden (Art. 60 und 61 [142] des Gesetzes vom 23. Februar 1984 über die Enteignung);
  - b) die regionalen Richtpläne oder deren Revision und die regionalen und kommunalen Studien zur Siedlungsrevitalisierung und –verdichtung;
  - c) die in Agglomerationsprogrammen oder regionalen Richtplänen vorgesehenen Infrastrukturen, die eine gute Raumentwicklung oder die Förderung der sanften Mobilität zum Ziel haben;
  - d) weitere Massnahmen der Raumplanung gemäss Artikel 3 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>3</sup> Im Rahmen der Verfügbarkeit werden die Beträge, die für den Verwendungszweck nach Absatz 2 bestimmt sind, vom Mehrwertfonds ausbezahlt.

<sup>4</sup> Der Staatsrat regelt die Grundsätze der Verwaltung des Mehrwertfonds.

<sup>5</sup> Die Verwendung der Gemeindeabgabe muss raumplanerischen Massnahmen dienen. Diese Zweckbestimmung wird in einem allgemein verbindlichen Gemeindereglement festgelegt.

### **Art. 113d RPBG/FR – Besteuerung**

<sup>1</sup> Die kantonale Steuerverwaltung (nachfolgend KSTV) ist die Veranlagungsbehörde für die kantonale und die kommunale Abgabe. Die Veranlagung stützt sich auf die vom Bau- und Raumplanungsamt übermittelten Informationen. Die KSTV nimmt die Veranlagung mit einer Verfügung vor. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen nach Zustellung der Veranlagung eine begründete Einsprache bei der KSTV eingereicht werden.,

<sup>1a</sup> Gegen den Einspracheentscheid kann innert 30 Tagen nach seiner Zustellung beim Kantonsgericht Beschwerde erhoben werden.

<sup>1b</sup> Auf Antrag der KSTV kann die Finanzdirektion eine externe sachverständige Person mit der Schätzung des Mehrwerts beauftragen. Dieses Mandat wird gemäss Artikel 113c Abs. 2 aus dem Mehrwertfonds finanziert.

<sup>2</sup>... aufgehoben

<sup>3</sup> Das Recht auf Besteuerung verjährt nach fünf Jahren ab Rechtskraft der Planungsmassnahme gemäss Artikel 113a Abs. 2, aber in jedem Fall nach spätestens zehn Jahren ab diesem Tag. Für den Stillstand und die Unterbrechung der Verjährung gilt Artikel 151 Abs. 2 und 3 des Gesetzes vom 6. Juni 2000 über die direkten Kantonssteuern (DStG) sinngemäss.

### **Art. 113d<sup>bis</sup> RPBG/FR – Mitwirkung anderer Behörden und Dritter und Nutzung von Daten,**

<sup>1</sup> Die Verwaltungsbehörden, namentlich die Grundbuchämter, und die Gemeinden erteilen auf Anfrage der zuständigen Direktionen und Ämter die ihnen zur Verfügung stehenden Auskünfte, soweit diese für die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über die Mehrwertabgabe erforderlich sind. Die mitgeteilten Elemente sind insbesondere die Veräusserungspreise von Grundstücken, wenn diese für die Schätzung des Mehrwerts erforderlich sind.

<sup>2</sup> Die Grundbuchämter ermöglichen den zuständigen Direktionen und Ämtern eine Einsicht in die Anmerkungen nach Artikel 113abis Abs. 3 und melden der Direktion Eigentumsübertragungen an Grundstücken, die Gegenstand solcher Anmerkungen sind.

<sup>3</sup> Die zuständigen Direktionen und Ämter können darüber hinaus die folgenden Daten nutzen, soweit sie für die Bearbeitung der Veranlagungsdossiers erforderlich sind:

a), Name und Vorname, Geburtsdatum, AHV-Nummer und die Adresse der Eigentümerschaft der abgabepflichtigen Grundstücke oder von Anteilen an gemeinschaftlichem Eigentum an diesen Grundstücken;

b), Daten, die in den Baubewilligungsdossiers enthalten sind.

<sup>4</sup> Die KSTV kann der externen sachverständigen Person, die mit der Schätzung beauftragt ist, alle in ihrem Besitz befindlichen Informationen übermitteln, die für die Schätzung notwendig sind.

### **Art. 113e RPBG/FR – Fälligkeit**

<sup>1</sup> Die Abgabe wird fällig:

a) innert sechs Monaten ab Rechtskraft der Baubewilligung, die für die erste Baute auf dem betroffenen Grundstück nach dem ordentlichen Bewilligungsverfahren erteilt wurde, mit Ausnahme der Detailerschliessungsbewilligungen oder

b) im Falle der Veräusserung des Grundstücks gemäss Artikel 42 DStG.

<sup>2</sup> Die auf das gesamte Grundstück geschuldete Mehrwertabgabe ist anteilig zahlbar entsprechend:

a), den bebauten oder veräusserten Parzellen, wenn das betroffene Grundstück geteilt wurde;

b), den veräusserten Anteilen eines gemeinschaftlichen Eigentums, mit Ausnahme des Falles nach Artikel 113ebis Abs. 2 Bst. c.



Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>3, 4, 5</sup> aufgehoben.

### **Art. 113f RPBG/FR – Erhebung**

<sup>1</sup> Die KSTV ist für die Erhebung der Mehrwertabgabe, einschliesslich der Gemeindeabgabe im Sinne von Artikel 113a Abs. 1a, zuständig. Den Gemeinden werden keine Kosten und Gebühren für die zentrale Erhebung der Abgabe in Rechnung gestellt.,

<sup>1a</sup> Die Rechnung wird der Schuldnerin oder dem Schuldner mit einer dreissigtägigen Zahlungsfrist zugesandt. Nach Ablauf dieser Frist sind Verzugszinsen zum Satz, der gemäss Artikel 207 Abs. 3 DStG festgelegt wird, zu zahlen.

<sup>1b</sup> Wenn die Zahlung trotz Mahnung nicht geleistet wird, kann eine Betreibung eingeleitet werden. Die Kosten der Eintreibung gehen zu Lasten der Schuldnerin oder des Schuldners.

<sup>1c</sup> Ist die Zahlung der Abgabe innert der vorgeschriebenen Frist für die Schuldnerin oder den Schuldner mit einer erheblichen Härte verbunden, so kann die Bezugsbehörde auf begründeten Antrag hin einen Zahlungsaufschub oder die Möglichkeit einer Ratenzahlung gewähren. Der Verzugszins ist weiterhin geschuldet.

<sup>2</sup> Das Recht, die Abgabe zu erheben, verjährt nach fünf Jahren ab ihrer Fälligkeit, aber in jedem Fall nach spätestens zehn Jahren ab diesem Tag. Für den Stillstand und die Unterbrechung der Verjährung gilt Artikel 151 Abs. 2 und 3 DStG sinngemäss.

<sup>3</sup>... aufgehoben

### **Art. 113g RPBG/FR – Gesetzliches Pfandrecht**

<sup>1</sup> Die Zahlung der geschuldeten Abgabe wird mit einem gesetzlichen Pfandrecht sichergestellt (Art. 73 EG-ZGB), das gleichzeitig mit der garantierten Forderung und ohne Eintragung entsteht.

<sup>2</sup> Auf Antrag der KSTV wird das Pfandrecht mit der Veranlagungsverfügung im Grundbuch eingetragen.

<sup>3</sup> Das Pfandrecht wird nach vollständiger Zahlung der Abgabe auf Antrag der KSTV gelöscht.

### **Art. 113h RPBG/FR – Befreiung**

<sup>1</sup> Der Staat, die Gemeinden und die Gemeindeverbände sind von der Mehrwertabgabe befreit.

<sup>2</sup> Die übrigen öffentlich–rechtlichen Körperschaften und die öffentlich–rechtlichen Anstalten mit eigener Rechtspersönlichkeit, die Eigentümer von Grundstücken sind, die Gegenstand einer der Planungsmassnahmen nach Artikel 113a Abs. 2 sind, sind von der Mehrwertabgabe befreit, wenn diese Grundstücke der Erfüllung von Aufgaben im öffentlichen Interesse dienen, die sie selbst oder durch Zuständigkeitsdelegation ausführen.

—  
a) – d) aufgehoben

<sup>3</sup> Die Werterhöhung eines Grundstücks nach einer Planungsmassnahme gemäss Artikel 113a Abs. 2 wird von der Mehrwertabgabe befreit, wenn die Werterhöhung einen Gesamtbetrag von 20 000 Franken nicht übersteigt.



Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

## Kanton Genf

### Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLaT/GE, rsg/GE L 1 30)

Stand 25.9.2021

Titre IIIA Compensation des plus-values et indemnisation

#### Art. 30C LaLaT/GE – Principe

Les avantages et les inconvénients décrits aux articles 30E et 30F résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation, selon les articles 30D à 30P.

#### Art. 30D LaLaT/GE – Fonds de compensation

<sup>1</sup> Sous la dénomination de « Fonds de compensation des mesures d'aménagement », il est créé un fonds affecté, qui recueille le produit des taxes perçues en vertu des articles 30E et suivants. Son but est de financer, dans la mesure de ses possibilités :

- a) les équipements communaux, à l'exception des équipements visés à l'article 19 de la loi fédérale, en fonction de la capacité financière de la commune concernée;
- b) le fonds de compensation agricole prévu par la loi sur la promotion de l'agriculture, du 21 octobre 2004;
- c) les indemnités versées en application de l'article 30F.

<sup>2</sup> La répartition du produit des taxes perçues entre les bénéficiaires définis aux lettres a et b de l'alinéa 1 est fixée par voie réglementaire après consultation des milieux concernés.

<sup>3</sup> Le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil, à la fin de chaque législature, un rapport sur l'utilisation du fonds.

#### Art. 30E LaLaT/GE – Avantage

<sup>1</sup> L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à une mesure d'aménagement est réputée avantage majeur constituant une plus-value lorsque celle-ci représente un montant total égal ou supérieur à 30 000 francs.

<sup>2</sup> Par mesure d'aménagement, on entend la création d'une zone à bâtir ou d'une zone de développement en lieu et place d'une zone inconstructible.

#### Art. 30F LaLaT/GE – Indemnisation

<sup>1</sup> Une indemnité ne peut être versée que lorsque les inconvénients provoqués par une mesure d'aménagement sont équivalents à une expropriation matérielle.

<sup>2</sup> Mention est faite au registre foncier de tels versements.

#### Art. 30G LaLaT/GE – Assujettissement

<sup>1</sup> Le débiteur de la taxe sur la plus-value résultant d'une mesure d'aménagement au sens de l'article 30E est le propriétaire du bien-fonds au moment de l'adoption de celle-ci.

<sup>2</sup> Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien-fonds, elles sont solidairement obligées envers l'Etat.

<sup>3</sup> Lorsqu'une personne est propriétaire de plusieurs parcelles faisant l'objet de la même mesure d'aménagement, le calcul s'opère sur l'ensemble de ces parcelles.

Exemption

<sup>4</sup> L'Etat et les communes sont exemptés de la taxe sur la plus-value.

**Art. 30H LaLaT/GE – Calcul de la plus-value**

<sup>1</sup> La plus-value équivaut à la différence de la valeur du bien-fonds, considérée avant et après l'adoption de la mesure d'aménagement au sens de l'article 30E. Elle est calculée sur la base des éléments déterminants existant au moment où la mesure d'aménagement est adoptée.

<sup>2</sup> Avant la mesure d'aménagement, la valeur du bien-fonds est égale au prix payé pour l'acquisition du bien augmenté des impenses ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale.

<sup>3</sup> Après la mesure d'aménagement, la valeur du bien-fonds pour les zones à bâtir ordinaires tient notamment compte de l'affectation et de l'indice d'utilisation du sol. Pour les zones de développement, elle tient compte des normes généralement appliquées dans les plans financiers, au titre des conditions particulières applicables aux projets de construction au sens de l'article 2, alinéa 1, lettre b, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

<sup>4</sup> Il est tenu compte, cas échéant, des mesures de compensation simultanées, impliquant un gain de terrains de même catégorie que ceux faisant l'objet de la mesure d'aménagement considérée, consenties par le débiteur de la taxe sur la plus-value.

<sup>5</sup> Les soultes versées en application d'une clause figurant dans un acte de vente, ou dans tout autre acte juridique équivalant économiquement à une vente, font partie du prix payé pour l'acquisition du bien. Le débiteur de la taxe au sens de l'article 30G est tenu d'en aviser immédiatement l'autorité de taxation, laquelle, si nécessaire, reconsidère sa décision en application de l'article 30L.

<sup>6</sup> Pour le calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai de 5 ans pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'avantage résultant d'un classement en zone à bâtir ou de développement. Si la taxation a déjà été effectuée, l'autorité de taxation reconsidère sa décision dans ce délai de 5 ans en application de l'article 30L par analogie.

**Art. 30I LaLaT/GE – Taux de la taxe**

<sup>1</sup> Le taux de la taxe sur la plus-value est de 20%.

<sup>2</sup> Le montant de la taxe est adapté à l'indice suisse des prix à la consommation à dater de la notification du bordereau.

**Art. 30J LaLaT/GE – Taxation**

<sup>1</sup> La taxation s'opère sur la base d'un bordereau notifié par le département chargé des finances lors de l'aliénation du terrain ou lors de la délivrance d'une autorisation de construire. En cas d'annulation de la mesure d'aménagement par un tribunal, la décision de taxation est nulle de plein droit.

<sup>2</sup> La taxation se prescrit par 5 ans à compter de l'aliénation du terrain ou de la délivrance de l'autorisation de construire. La prescription ne court plus si, avant son échéance, un bordereau a été notifié.

<sup>3</sup> La mesure d'aménagement du territoire susceptible de donner lieu à une décision de taxation fait l'objet d'une mention au registre foncier.

**Art. 30K LaLaT/GE – Perception**

La créance découlant de la taxe est exigible lors de l'aliénation du terrain ou 90 jours après l'entrée en force de l'autorisation définitive de construire.

**Art. 30L LaLaT/GE – Reconsidération**

<sup>1</sup> Au cas où, postérieurement à la taxation au sens de l'article 30J, alinéa 1, l'un des éléments entrant dans le calcul de celle-ci subit une modification sensible et pour autant que le terrain en cause n'ait pas changé de propriétaire, le département chargé des finances peut, d'office ou à la demande de ce propriétaire, procéder à une reconsidération de la taxation.

<sup>2</sup> La reconsidération se prescrit par 5 ans à compter de la date de notification du bordereau de taxation au sens de l'article 30J, alinéa 1. La prescription ne court plus si, avant son échéance, le département chargé des finances a reconsidéré la taxation ou le propriétaire a déposé une demande en reconsidération.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

### **Art. 30M LaLaT/GE – Hypothèque légale**

<sup>1</sup> Le paiement des taxes prévues au présent titre est garanti par une hypothèque légale. L'hypothèque prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit. Elle est en premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public, et prime tout autre gage immobilier.

<sup>2</sup> L'hypothèque est inscrite au registre foncier à titre déclaratif, sur la seule réquisition du département, accompagnée du bordereau de taxation.

<sup>3</sup> L'hypothèque est radiée, sur réquisition prise sans tarder du département, au paiement complet de la taxe.

### **Art. 30N LaLaT/GE – Recouvrement**

<sup>1</sup> Les bordereaux relatifs au paiement des taxes, établis en application de l'article 30J, sont assimilés à des jugements exécutoires au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889. Le recouvrement est poursuivi à la requête du département chargé des finances, conformément aux dispositions de ladite loi.

<sup>2</sup> Les dispositions de l'article 86A de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887, sont, le cas échéant, applicables au recouvrement de la taxe.

<sup>3</sup> Le paiement de la taxe prévue au présent titre constitue, le cas échéant, une impense déductible au sens de l'article 82, alinéa 8, de la loi générale sur les contributions publiques, du 9 novembre 1887, et son acquittement ne dispense pas l'aliénateur ou ses ayants cause de tous autres impôts prévus par cette loi.

### **Art. 30O LaLaT/GE – Règlement**

Le Conseil d'Etat peut fixer par voie de règlement les modalités d'application des articles 30C à 30N.

### **Art. 30P LaLaT/GE – Réclamation**

<sup>1</sup> Les décisions prises en application des articles 30J et 30L peuvent faire l'objet d'une réclamation.

<sup>2</sup> La réclamation doit être motivée et adressée par écrit à l'autorité de taxation, dans un délai de 30 jours à compter de la notification de la décision.

<sup>3</sup> L'autorité de taxation se prononce sur la réclamation.

---

## **Kanton Glarus**

### **Raumentwicklungs- und Baugesetz vom 2. Mai 2010 (RBG/GL, GS/GL VII B1/1/1),**

Stand: 1.7.2023

### **Art. 33 RBG/GL – Verträge**

<sup>1</sup> Bei Ein-, Aus- und Umzonung kann die Gemeinde mit den Eigentümern der Grundstücke öffentlich-rechtliche Verträge abschliessen.

<sup>1a</sup> Öffentlich-rechtliche Verträge können insbesondere der Förderung der Verfügbarkeit von Bauland nach Artikel 15a des Raumplanungsgesetzes und der Regelung von Leistungen der Grundeigentümer im Interesse der Öffentlichkeit dienen.

<sup>2</sup> Das Vorhandensein eines öffentlich-rechtlichen Vertrags ist durch die Gemeinde im Grundbuch anzumerken.

### **Art. 33b RBG/GL – Abgabetatbestand**

<sup>1</sup> Für erhebliche Vorteile, die durch raumplanerische Massnahmen entstehen, wird eine Abgabe erhoben.

<sup>2</sup> Als raumplanerische Massnahmen im Sinne von Absatz 1 gelten insbesondere:

- a. die Neuzuweisung zu einer Bau-, einer Abbau- oder Deponiezone;
- b. die Um- oder Aufzonung, wenn die Nutzungsmöglichkeiten dadurch verbessert werden;

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

- c. Sondernutzungsplanungen, mit welchen gegenüber der Regelbauweise eine Mehrnutzung zugelassen wird;
  - d. die Abparzellierung oder Entlassung eines Grundstücks oder Grundstücksteils aus dem Geltungsbe-  
reich des bäuerlichen Bodenrechts gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht.
- <sup>3</sup> Die Pflicht zur Leistung der Mehrwertabgabe entsteht mit Eintritt der Rechtskraft der raumplanerischen Massnahme.
- <sup>4</sup> Nicht der Mehrwertabgabe unterstehen folgende raumplanerischen Massnahmen:
- a. die Zuweisung von Land der politischen Gemeinden oder des Kantons in die Zone für öffentliche Bau-  
ten und Anlagen;
  - b. die Anpassung von Nutzungsvorschriften im kommunalen Baureglement bzw. in der übergeordneten  
Gesetzgebung.

### **Art. 33c RBG/GL – Abgabepflicht (Abgabesubjekt)**

- <sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe ist von den Grundeigentümern zu entrichten, welche als Folge einer raumplaneri-  
schen Massnahme einen Mehrwert erlangen.
- <sup>2</sup> Mehrere Grundeigentümer haften solidarisch.
- <sup>3</sup> Alle Rechtsnachfolger haften solidarisch für die im Zeitpunkt des Grundstückerwerbs noch ausstehenden  
Mehrwertabgaben.

### **Art. 33d RBG/GL – Abgabebefreiung**

- <sup>1</sup> Der Landrat legt den Betrag des Mehrwerts in einer Verordnung fest, unterhalb dessen infolge Geringfü-  
gigkeit keine Mehrwertabgabe zu entrichten ist.

### **Art. 33e RBG/GL – Abgabehöhe**

- <sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt mindestens 20 Prozent des Mehrwerts.
- <sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe wird auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der raumplanerischen Massnahme berech-  
net.

### **Art. 33f RBG/GL – Berechnung des Mehrwerts**

- <sup>1</sup> Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Bodens vor und nach Rechtskraft  
der raumplanerischen Massnahme. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde ermittelt den Mehrwert. Sie kann dafür externe Fachpersonen beauftragen.
- <sup>3</sup> Der Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der zur Beschaffung oder zum Bau einer landwirtschaftlichen  
Ersatzbaute im Sinne von Artikel 5 Absatz 1quater des Raumplanungsgesetzes verwendet wird, wenn die  
Investition in den folgenden fünf Jahren seit Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme erfolgt.

### **Art. 33g RBG/GL – Festlegung der Mehrwertabgabe**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat verfügt die zu leistende Mehrwertabgabe. Die Verfügung richtet sich an die abgabe-  
pflichtigen Grundeigentümer und bezeichnet die zugrundeliegende raumplanerische Massnahme, den Be-  
rechnungszeitpunkt, die Abgabenhöhe und den Zeitpunkt der Fälligkeit.
- <sup>2</sup> Der Rechtsschutz richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.

### **Art. 33h RBG/GL – Vertragliche Regelung zur Mehrwertabgabe**

- <sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe kann im Sinne von Artikel 33 auch vertraglich geregelt werden.
- <sup>2</sup> Neben der Höhe der Mehrwertabgabe kann der Vertrag weitere Leistungen der Grundeigentümer im öf-  
fentlichen Interesse beinhalten, insbesondere die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes, öffentlich zu-  
gänglicher Parkplätze oder eine Landabtretung.
- <sup>3</sup> Leistungen nach Absatz 2 können bei der Bemessung des Mehrwertausgleichs angemessen berücksich-  
tigt werden.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

### **Art. 33i RBG/GL – Sicherung der Forderung**

<sup>1</sup> Zur Sicherung der Forderungen aus einer Mehrwertabgabe besteht gemäss Artikel 227 f. des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu Gunsten der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht.

<sup>2</sup> Das gesetzliche Grundpfandrecht entsteht mit Eintritt der Rechtskraft der raumplanerischen Massnahme und ist im kantonalen Grundbuch anzumerken.

<sup>3</sup> Die Gemeinde meldet das Grundpfandrecht zur Anmerkung im kantonalen Grundbuch an.

### **Art. 33j RBG/GL – Fälligkeit**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Veräusserung oder Überbauung realisiert wird.

<sup>2</sup> Als Veräusserung gilt jeder Eigentumswechsel und jede Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt. Die Bestimmungen von Artikel 106 des Steuergesetzes betreffend die steuerbegründenden Veräusserungen bei der Erhebung der Grundstücksgewinnsteuer sind sinngemäss anwendbar.

<sup>3</sup> Als Zeitpunkt der Überbauung gilt die Bauabnahme.

<sup>4</sup> Bei Veräusserung oder Überbauung eines Teils des Grundstücks wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig. Ist eine Etappierung vorgesehen, wird die Abgabe anteilmässig fällig.

<sup>5</sup> Nicht als Veräusserung gelten die Vererbung oder die Schenkung von Grundstücken.

<sup>6</sup> Ist streitig, ob die Fälligkeit eingetreten ist, erlässt der Gemeinderat eine Feststellungsverfügung.

<sup>7</sup> Die Gemeindebuchhaltung stellt die gestützt auf die Verfügung oder den Vertrag geschuldete Mehrwertabgabe in Rechnung. Gegen die Höhe der Abgabe kann zu diesem Zeitpunkt kein Rechtsmittel mehr ergriffen werden.

### **Art. 33k RBG/GL – Stundung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann die Zahlung der Mehrwertabgabe in Härtefällen auf begründetes Gesuch hin maximal fünf Jahre stunden oder eine Ratenzahlung zulassen.

<sup>2</sup> Eigentümer, welche den Boden im Baurecht abgeben, können auf Antrag die Abgabe über die Laufzeit des Baurechts jährlich abzahlen. Bei einem allfälligen Bodenverkauf wird der Restbetrag fällig.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann allfällige Mehraufwendungen in Rechnung stellen.

### **Art. 33l RBG/GL – Meldepflichten**

<sup>1</sup> Das kantonale Grundbuchamt meldet der Gemeinde die Veräusserung von Grundstücken, bei welchen im Grundbuch eine Mehrwertabgabe angemerkt ist.

<sup>2</sup> Die Behörde, welche die Entlassung von Grundstücken oder Grundstücksteilen aus dem Geltungsbereich des bürgerlichen Bodenrechts bewilligt, meldet dies dem zuständigen Gemeinderat, damit dieser die Mehrwertabgabe verfügen kann.

<sup>3</sup> Die kommunale Baubewilligungsbehörde meldet der Gemeindebuchhaltung, wenn eine Baubewilligung auf einem mehrwertabgabepflichtigen Grundstück erteilt wird.

<sup>4</sup> Die Gemeindebuchhaltung meldet nach Eingang der Zahlung die Löschung des Grundpfandrechts im kantonalen Grundbuch an.

### **Art. 33m RBG/GL – Verwendung der Erträge**

<sup>1</sup> Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe ist zweckgebunden zur Finanzierung von Entschädigungen bei materieller Enteignung aufgrund einer raumplanerischen Massnahme und allfälliger Rückerstattung von Mehrwertabgaben oder für weitere Massnahmen der Raumplanung im Sinne des Raumplanungsgesetzes zu verwenden.

<sup>2</sup> Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe verbleibt der jeweiligen Gemeinde, welche auch über die zweckgebundene Verwendung entscheidet.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

**Bauverordnung vom 23.02.2011 (BauV/GL, GS VII B/1/2)**

Stand 3.11.2021

## **2.4. Mehrwertabgabe \***

### **Art. 30a BauV/GL – Abgabebefreiung**

<sup>1</sup> Beträgt der Mehrwert weniger als 30 000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.

.....

## **Kanton Graubünden**

**Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden vom 06.12.2004 (KRG, BR/GR 801.100)**

Stand 1.4.2019

### **4.1.3. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile**

#### **Art. 19i KRG – Mehrwertabgabe – 1. Abgabepflicht**

<sup>1</sup> Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Artikel 19j einen Mehrwert erlangen, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

<sup>2</sup> Die Abgabehoheit liegt bei den Gemeinden.

<sup>3</sup> Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Mehrere Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haften solidarisch.

<sup>4</sup> Bei Grundstücken, die beim Inkrafttreten der Planung mit Baurechten belastet sind, ist abgabepflichtig:

1. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer, wenn sie oder er das Grundstück überbaut oder das Baurecht veräussert;
2. die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer, wenn sie oder er das Grundstück veräussert.

<sup>5</sup> Keine Abgabe wird erhoben bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlichrechtlichen Aufgabe besteht.

<sup>6</sup> Mehrwerte von weniger als 20 000 Franken pro Grundstück sind von der Abgabepflicht ausgenommen. Werden im Zuge des Planungsprozesses Grundstücksteilungen vorgenommen, bezieht sich die Freigrenze auf das Stammgrundstück.

#### **Art. 19j KRG – 2. Abgabetatbestände**

<sup>1</sup> Der Abgabe unterliegen Mehrwerte aus der Zuweisung von Grundstücken von einer Nichtbauzone zu einer Bauzone nach diesem Gesetz (Einzonung).

<sup>2</sup> Die Gemeinden können im Baugesetz zusätzliche Abgabetatbestände vorsehen und für diese die Freigrenze nach Artikel 19i Absatz 6 erhöhen oder senken.

<sup>3</sup> Sofern die Gemeinden im Baugesetz die Zuweisung von Land in eine Materialabbau-, Materialablagerungs- oder Deponiezone als zusätzlichen Abgabetatbestand vorsehen, können sie mit den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen vereinbaren.

#### **Art. 19k KRG – 3. Entstehung und Bemessung, Kosten des Gutachtens**

<sup>1</sup> Massgebend für die Entstehung der Abgabe und für die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

<sup>2</sup> Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Er ist nach anerkannten Methoden zu bestimmen. Die Veranlagungsbehörde holt zu diesem Zweck beim Amt für Immobilienbewertung ein Bewertungsgutachten ein.

<sup>3</sup> Die Kosten des Gutachtens gehen zu Lasten der Gemeinde.



Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

#### **Art. 19i KRG – 4. Höhe der Abgabe –**

<sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen beträgt 30 Prozent des Mehrwerts.

<sup>2</sup> Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 bis auf maximal 50 Prozent erhöhen.

<sup>3</sup> Die Gemeinden können im Baugesetz den Abgabesatz gemäss Absatz 1 im Hinblick auf Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, bis auf 20 Prozent senken.

<sup>4</sup> Die Gemeinden legen für zusätzliche Abgabebetragbestände den Abgabesatz fest.

#### **Art. 19m KRG – 5. Veranlagung der Abgabe, Teuerung**

<sup>1</sup> Der Gemeindevorstand veranlagt die Mehrwertabgabe gegenüber den Abgabepflichtigen unmittelbar nach Rechtskraft der Planungsmassnahme, wobei er die Betroffenen vorgängig anhört. Dem Kanton steht das Beschwerderecht zu.

<sup>2</sup> Die Genehmigung der Planungsmassnahme erfolgt unter der Bedingung, dass die Abgabe veranlagt wird.

<sup>3</sup> Die Abgabe wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt.

<sup>4</sup> Bei Vereinbarungen nach Artikel 19j Absatz 3 sowie bei Vereinbarungen im Zusammenhang mit Planungen, die von den Gemeinden vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 beschlossen worden sind, erfolgen die Veranlagung und der Bezug der Abgabe nach Massgabe der Vereinbarung.

#### **Art. 19n KRG – 6. Fälligkeit der Abgabe**

<sup>1</sup> Die Abgabe wird bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig.

<sup>2</sup> Bei der Überbauung tritt die Fälligkeit mit der Rechtskraft der Baubewilligung ein.

<sup>3</sup> Für die Veräusserung gilt sinngemäss Artikel 42 des Steuergesetzes 1. Als Veräusserung gilt insbesondere auch die Einräumung eines Baurechts. Keine Veräusserung stellen Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar. Diesfalls geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolgenden über, welche für die Mehrwertabgabe bis zum Wert des empfangenen Grundstücksteils solidarisch haften.

<sup>4</sup> Bei Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe anteilmässig fällig. Bei Überbauung eines Teils des Grundstücks wird die Abgabe für das ganze Grundstück fällig. Bei etappierten Bauvorhaben wird die Abgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappen fällig.

#### **Art. 19o KRG – 7. Bezug der fälligen Abgabe**

<sup>1</sup> Der Gemeindevorstand stellt den Abgabepflichtigen die Abgabe unmittelbar nach Eintritt der Fälligkeit in Rechnung. Er erlässt bei Unklarheiten über die Fälligkeit nach Anhören von Betroffenen eine Verfügung.

<sup>2</sup> Die Abgabe ist der Gemeinde innert 60 Tagen seit Rechnungsstellung oder Rechtskraft der Verfügung zu bezahlen.

#### **Art. 19p KRG – 8. Zuweisung der Erträge aus der Abgabe**

<sup>1</sup> Zur Bewirtschaftung der Mehrwertabgabe führen der Kanton und die Gemeinden je eine Spezialfinanzierung gemäss den Bestimmungen der kantonalen Finanzhaushaltsgesetzgebung.

<sup>2</sup> Die Erträge der Mehrwertabgabe aus Einzonungen, berechnet auf der Basis des kantonalen Mindestabgabesatzes gemäss Artikel 191 Absatz 1, gehen zu 75 Prozent in die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kantonaler Fonds) und zu 25 Prozent in die kommunale Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich (kommunaler Fonds). Alle weiteren Erträge fliessen vollumfänglich in den kommunalen Fonds.

<sup>3</sup> Die Ertragszuweisung in den kantonalen Fonds dauert so lange, bis dessen Verwendungszweck gemäss Artikel 19q Absatz 1 erfüllt und eine allfällige Fondsschuld abgetragen ist. Danach fliessen alle Erträge ausschliesslich in den jeweiligen kommunalen Fonds.

<sup>4</sup> Die Fachstelle stellt der Gemeinde den Kantonsanteil unmittelbar nach Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe in Rechnung.

<sup>5</sup> Fondssaldi sind marktkonform zu verzinsen.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

### **Art. 19q KRG – 9. Verwendungszweck des kantonalen Fonds**

<sup>1</sup> Die Mittel im kantonalen Fonds werden ausschliesslich zur Finanzierung von Auszonungskosten der Gemeinden verwendet, abzüglich allfälliger gegenwärtiger oder zukünftiger Mehrwertabgabeerträge, welche nach Massgabe von Artikel 19p Absatz 2 in den kommunalen Fonds fliessen.

<sup>2</sup> Die Auszonungskosten müssen Auszonungsplanungen betreffen, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht.

<sup>3</sup> Zu den Auszonungskosten gehören:

1. Zahlungen der Gemeinden aufgrund der Artikel 19s bis Artikel 1 9t;
2. Zahlungen der Gemeinden aufgrund allfälliger Vergleiche, die sie mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern und mit Genehmigung des Departements im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung nach Artikel 98 abgeschlossen haben;
3. Anwalts- und Verfahrenskosten, soweit diese den Gemeinden in Verbindung mit der Abwehr unrechtmässiger Entschädigungs- und Vergütungsforderungen anfallen.

<sup>4</sup> Soweit sich im kantonalen Fonds vorübergehend zu wenig Mittel befinden, um seinen Verwendungszweck zu erfüllen, werden aus allgemeinen kantonalen Staatsmitteln Vorschüsse bis zu einer Fondsschuld von maximal 80 Millionen Franken geleistet.

<sup>5</sup> Der Fonds wird mit Beschluss der Regierung aufgelöst, sobald sein Verwendungszweck gemäss Artikel 1 9q Absatz 1 erfüllt und eine allfällige Fondsschuld abgetragen ist. Ein allfälliges Fondsvermögen wird anteilmässig auf diejenigen Gemeinden verteilt, welche Mehrwertabgabeerträge in den kantonalen Fonds überwiesen haben.

### **Art. 19r KRG – 10. Verwendungszwecke des kommunalen Fonds**

<sup>1</sup> Die Mittel im kommunalen Fonds sind zu verwenden:

1. in erster Linie für Auszonungskosten gemäss Artikel 1 9q Absatz 3 und Artikel 1 9u;
2. in zweiter Linie für die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Veranlagung und dem Bezug der Mehrwertabgabe;
3. in dritter Linie für Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Die Gemeinden können im Baugesetz weitere Verwendungszwecke vorsehen, wobei sie sicherstellen müssen, dass die Zwecke nach Absatz 1 dadurch nicht gefährdet werden.

### **Art. 19s KRG – Entschädigung von Planungsnachteilen**

#### **1. Materielle Enteignung**

<sup>1</sup> Planungsnachteile werden nur entschädigt, wenn sie eine materielle Enteignung nach Artikel 98 darstellen.

<sup>2</sup> Sofern es sich um Planungsnachteile wegen Auszonungsplanungen handelt, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, verjähren Entschädigungsansprüche innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

### **Art. 19t KRG – 2. Vergütung von Erschliessungsaufwendungen**

<sup>1</sup> Bei Auszonungen, deren Hauptzweck in der Reduktion überdimensionierter Bauzonen besteht, haben die Betroffenen gegenüber der Gemeinde einen Anspruch auf Vergütung nachgewiesener Auslagen im Zusammenhang mit Erschliessungen nach Artikel 60 ff., soweit die Erschliessung innerhalb der letzten 15 Jahre vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 realisiert worden ist.

<sup>2</sup> Die Vergütung wird auf Gesuch hin durch den Gemeindevorstand mittels Verfügung festgesetzt.

<sup>3</sup> Vergütungsansprüche bestehen nur, wenn die Auszonung keine materielle Enteignung darstellt. Sie verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

**Art. 19u KRG – 3. Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen**

<sup>1</sup> Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer haben gegenüber der Gemeinde Anspruch auf Rückerstattung geleisteter Mehrwertzahlungen, sofern die Planungsmassnahme wieder rückgängig gemacht wird.

<sup>2</sup> Rückerstattungsansprüche verjähren innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Planung.

## 4.1.4. Finanzierungsansprüche der Gemeinden

**Art. 19v KRG – Bedingungen, Modalitäten, Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Will eine Gemeinde gegenüber dem kantonalen Fonds Auszonungskosten im Sinn von Artikel 19q geltend machen, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

1. die Gemeinde hat der Fachstelle ein entsprechendes Gesuch einzureichen;
2. die Auszonungskosten müssen Planungen betreffen, die von den Gemeinden bis am 31. Dezember 2035 der Regierung zur Genehmigung eingereicht worden sind. Die Regierung kann diese Frist aus triftigen Gründen um maximal zwei Jahre verlängern. Bei Planungen, die nach dem 31. Dezember 2035 beziehungsweise einer verlängerten Frist eingereicht werden, reduziert sich der Finanzierungsanspruch der Gemeinde jährlich um 20 Prozent;
3. sofern das Gesuch eine Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung betrifft, müssen der rechtskräftige Entscheid der zuständigen Enteignungskommission oder ein allfälliger vom Departement genehmigter Vergleich zwischen der Gemeinde und Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern über die Entschädigung wegen materieller Enteignung vorliegen;
4. sofern das Gesuch eine Vergütung nachgewiesener Erschliessungsauslagen betrifft, muss eine rechtskräftige Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands vorliegen.

<sup>2</sup> Gesuche sind innert 60 Tagen seit Vorliegen des rechtskräftigen Entscheids der Enteignungskommission oder der Genehmigung eines Vergleichs beziehungsweise seit Vorliegen der rechtskräftigen Vergütungsverfügung des Gemeindevorstands einzureichen.

<sup>3</sup> Sofern Finanzierungsgesuche von Gemeinden vorübergehend nicht befriedigt werden können, wird ihnen später der noch offene Betrag nachgezahlt.

<sup>4</sup> Die Fachstelle ist zuständig für Auszahlungen.

<sup>5</sup> Zahlungen aus dem kantonalen Fonds werden nach Anhören der Gemeinde verweigert, gekürzt oder zurückgefordert, wenn die Gemeinde Auszonungskosten durch eigenes Fehlverhalten mitverursacht hat. Bei Differenzen entscheidet das Departement.

## 4.1.5. Gemeinsame Bestimmung

**Art. 19w KRG – Zuständige kommunale Behörde, Anmerkungen und Eintrag im Grundbuch**

<sup>1</sup> Das Gemeinderecht kann anstelle des Gemeindevorstands andere Behörden mit dem Vollzug der Artikel 19 bis Artikel 19v betrauen.

<sup>2</sup> Der Gemeindevorstand weist das Grundbuchamt an, folgende Tatbestände im Grundbuch anzumerken:

1. vertragliche Bauverpflichtungen und Kaufrechte gemäss Artikel 1 9b, unmittelbar nach Vertragsabschluss;
2. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 1 9c, unmittelbar nach Rechtskraft der Einzonung;
3. Nachfristen gemäss Artikel 19d Absatz 2 Ziffer 2;
4. gesetzliche Bauverpflichtungen gemäss Artikel 19g, unmittelbar nach Rechtskraft der Bauverpflichtung;
5. die Überbauungsfrist bei der befristeten Einzonung gemäss Artikel 1 9h, unmittelbar nach Rechtskraft der Planung;
6. die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe gemäss Artikel 1 9m, unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>3</sup> Der Gemeindevorstand weist das Grundbuchamt unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverflüchtung zudem an, das gesetzliche Pfandrecht gemäss Artikel 131 Absatz 1 Ziffer 3 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch<sup>3</sup>) in das Grundbuch einzutragen.

## **Art. 108a KRG – Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 25. Oktober 2018 –**

1. Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile

<sup>1</sup> Artikel 19i bis Artikel 19r über die Mehrwertabgabe sind auf alle Planungen anwendbar, welche die Gemeinden nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 beschlossen haben. Allfällige Verträge über Mehrwertabgaben bezüglich solcher neuen Planungen sind nichtig, dies vorbehaltlich Verträge nach Artikel 19j Absatz 3. Verträge bezüglich vorher beschlossener Planungen bleiben gültig.

<sup>2</sup> Artikel 19s bis Artikel 19v sind anwendbar auf Aussonnungen, welche die Gemeinden nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 25. Oktober 2018 beschlossen haben.

## **II.**

Der Erlass Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch 2 (EGZZGB) BR 210.100 (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

### **Art. 131 Abs. 1 EGZZGB/GR**

Ein gesetzliches Pfandrecht besteht:

3. (neu) für die von den Gemeinden gestützt auf Artikel 19m des kantonalen Raumplanungsgesetzes veranlagten Mehrwertabgaben.

## **Kanton Jura**

**Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT/JU, RS/JU 701.1) du 25 juin 1987**  
état 1.2.2021

### **Art. 111 LCAT/JU – Principe**

Les avantages et les inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement ou de l'octroi d'autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir font l'objet d'une compensation.

### **Art. 111a LCAT/JU – Avantage**

<sup>1</sup> L'augmentation de la valeur d'un bien-fonds est réputée constituer un avantage majeur lorsqu'elle résulte:

- a) de l'affectation du bien-fonds à la zone à bâtir;
- b) d'un changement d'affectation ou d'une augmentation des possibilités d'utilisation
- c) l'intérieur de la zone à bâtir;
- d) d'une autorisation exceptionnelle hors de la zone à bâtir liée à un changement d'affectation, à l'exclusion de celles fondées sur l'article 24b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

<sup>2</sup> La plus-value est la différence entre la valeur vénale estimée du bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement ou l'octroi de l'autorisation exceptionnelle. Lorsque plusieurs biens-fonds bénéficiant de la mesure d'aménagement appartiennent à un même propriétaire, la plus-value est calculée sur l'ensemble desdits biens-fonds.

### **Art. 111b LCAT/JU – Contribution a) Principe et taux**

<sup>1</sup> En cas de plus-value, l'Etat perçoit une contribution comme il suit:

- a) 30% lorsque la plus-value résulte de l'affectation du bien-fonds à la zone à bâtir ou d'une autorisation exceptionnelle hors de la zone à bâtir;
- b) 20% lorsqu'elle résulte d'un changement d'affectation ou d'une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir.

<sup>2</sup> Le Gouvernement fixe le montant de la plus-value en-deçà duquel aucune contribution n'est perçue.

<sup>3</sup> La contribution est due :

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

a) en cas d'affectation à la zone à bâtir, de changement d'affectation ou d'augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir, par le propriétaire du bien-fonds au moment où la contribution est fixée;

b) en cas d'autorisation exceptionnelle hors de la zone à bâtir, par son bénéficiaire.

<sup>4</sup> Les collectivités publiques et leurs établissements ne sont pas assujettis à la contribution lorsque la plus-value est réalisée sur un bien-fonds leur appartenant et nécessaire à l'accomplissement de tâches publiques.

<sup>5</sup> La perception d'un impôt sur les gains immobiliers est réservée.

#### **Art. 111c LCAT/JU – b) Taxation et perception**

<sup>1</sup> Après consultation de la commune, le Service du développement territorial arrête le montant de la plus-value et celui de la contribution au moment où la mesure d'aménagement ou l'autorisation exceptionnelle entre en force.

<sup>2</sup> Dans l'exercice de cette tâche, le Service du développement territorial peut faire appel à des estimateurs externes, indemnisés selon les mêmes principes que les estimateurs cantonaux collaborant à l'évaluation et au contrôle des valeurs officielles.

<sup>3</sup> La contribution est exigible dès le moment où le bien-fonds est construit ou aliéné.

<sup>4</sup> En règle générale, est réputé aliénation tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers. Un immeuble est réputé construit dès le moment où il est fait usage du permis de construire ou de l'autorisation exceptionnelle.

<sup>5</sup> Lorsque des circonstances particulières le justifient, le Service du développement territorial peut, à la demande du débiteur, accorder des facilités de paiements. Dans tous les cas, l'aliénation du bien-fonds ou l'utilisation de l'autorisation exceptionnelle rend la contribution exigible.

<sup>6</sup> En cas de retard dans le paiement, la créance porte intérêt au taux fixé par le Gouvernement.

#### **Art. 111d LCAT/JU – c) Bâtiments agricoles**

Le montant utilisé pour l'acquisition ou la construction d'un bâtiment agricole de remplacement comparable au sens de l'article 5, alinéa 1<sup>quater</sup>, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire est déduit de la plus-value lorsque l'investissement intervient dans les trois ans dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement. Le Service du développement territorial peut prolonger ce délai pour de justes motifs, notamment lorsqu'une procédure de permis de construire est en cours.

#### **Art. 111e LCAT/JU – d) Exonération**

Le Gouvernement peut exonérer de la plus-value les personnes qui aliènent leur bien-fonds sans bénéfice dans un but d'utilité publique ou lorsque le bien-fonds appartient à une personne chargée d'une tâche publique et qu'il est affecté à cette tâche.

#### **Art. 111f LCAT/JU – e) Prescription**

Le droit de fixer la contribution se prescrit par deux ans dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement ou l'autorisation exceptionnelle, celui de la percevoir par cinq ans dès son exigibilité.

#### **Art. 111g LCAT/JU – f) Hypothèque légale**

<sup>1</sup> La contribution est garantie par une hypothèque légale conformément à l'article 88 de la loi d'introduction du Code civil suisse.

<sup>2</sup> L'hypothèque légale est inscrite au registre foncier.

#### **Art. 111h LCAT/JU – Fonds de compensation 5 LAT**

<sup>1</sup> Les contributions de plus-value perçues sont versées dans le fonds de compensation 5 LAT. L'article 12 de la loi sur les forêts est réservé.

<sup>2</sup> Le fonds est utilisé pour l'octroi de subventions fondées sur l'article 113 ainsi que pour couvrir les charges liées à la taxation et à la perception des contributions.

#### **Art. 111i LCAT/JU – Inconvénient majeur**

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

Une restriction du droit de propriété consécutive à une mesure d'aménagement est réputée inconvénient majeur lorsqu'elle constitue une expropriation matérielle.

#### **Art. 111j LCAT/JU – Indemnisation a) Principe**

<sup>1</sup> En cas d'expropriation matérielle, une juste indemnité est accordée.

<sup>2</sup> La loi sur l'expropriation et les articles 102 à 105 de la présente loi sont au surplus applicables.

<sup>3</sup> La commune et le propriétaire du bien-fonds peuvent convenir de l'indemnité par contrat de droit administratif. Le contrat doit être approuvé par le Service du développement territorial.

#### **Art. 111k LCAT/JU – b) Ayant droit**

<sup>1</sup> L'indemnité est versée à la personne qui était propriétaire du bienfonds touché au moment où son montant a été définitivement fixé.

<sup>2</sup> Si, dans le cadre d'un transfert du bien-fonds, les parties au contrat en ont convenu autrement, l'indemnité est versée à la personne désignée dans le contrat.

#### **Art. 113 LCAT/JU – 2. Subventions**

<sup>1</sup> L'Etat octroie aux communes des aides financières pour les indemnités à verser aux propriétaires fonciers pour les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire.

<sup>2</sup> L'Etat peut verser des aides financières aux collectivités publiques ainsi qu'aux particuliers pour:

- a) l'établissement et la révision des plans d'aménagement régional;
- b) l'établissement et la révision des plans d'aménagement local présentant un intérêt régional;
- c) les mesures de protection des sites et du paysage;
- d) les programmes visant à l'utilisation rationnelle du territoire, s'ils sont conformes au plan directeur cantonal.

<sup>3</sup> Ces subventions sont exclusivement à la charge du fonds de compensation 5 LAT (art. 111h). Sous réserve d'une période initiale de dix ans pendant laquelle la fortune du fonds pourra être négative, elles ne seront versées que dans la mesure des disponibilités du fonds.

#### **Art. 114a LCAT/JU – Voies de droit**

Sauf dispositions contraires, les décisions rendues en application de la présente loi sont susceptibles d'opposition et de recours conformément au Code de procédure administrative.

#### **Article 116, alinéa 2, lettre k LCAT/JU (nouvelle)**

<sup>2</sup> Il peut en particulier régler par voie d'ordonnance les matières suivantes:

k) les modalités d'octroi de subventions.

#### **Arrêté du 24.11.2015 fixant le montant de la plus-value en deçà duquel aucune contribution au sens de l'article 111b de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire n'est perçue (RJ 702.61)**

En vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016

**Article premier** Le montant de la plus-value en deçà duquel aucune contribution au sens de l'article 111b de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire n'est perçue est fixé à 10 000 francs.

**Art. 2** Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 2016.



Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

## Kanton Luzern

### Planungs- und Baugesetz vom 7.3.1989 (PBG/LU, SRL/LU 735)

Stand: 1.1.2021

#### § 105 PBG/LU – Abgabepflicht

<sup>1</sup> Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert erfährt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Alle Rechtsnachfolger haften solidarisch für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgaben.

<sup>2</sup> Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer sind von der Abgabe befreit.

<sup>3</sup> Bei einer neuen und dauerhaften Zuweisung von Land in eine Bauzone (Einzonung) wird eine Mehrwertabgabe erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 50 000 Franken anfällt.

<sup>3bis</sup> Sofern ein Mehrwert von mehr als 100 000 Franken anfällt, wird eine Mehrwertabgabe erhoben:

- a. bei der Umzonung von Land von einer Bauzone in eine andere Bauzonenart (Umzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
- b. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften (Aufzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht,
- c. beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplanes.

<sup>4</sup> \* (aufgehoben)

<sup>5</sup> Parzellierungen zur Umgehung der Abgabepflicht bleiben unbeachtlich.

#### § 105a PBG/LU – Vertraglicher Mehrwertausgleich

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung des Bebauungsplanes anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

<sup>2</sup> Solche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und des zuständigen Gemeinwesens im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Gegenstand solcher Verträge können sein:

- a. die Beteiligung an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit seiner Haltestellen,
- b. die Beteiligung an der Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere an der Erstellung und Gestaltung von Parks, Plätzen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen,
- c. die Beteiligung an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit, Bildung und erneuerbare Energien,
- d. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,
- e. die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum,
- f. die Verpflichtung zur Überbauung innert einer bestimmten Frist,
- g. die Vereinbarung eines Kaufrechts zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung,
- h. die Verteilung der Planungskosten, die Finanzierung von Machbarkeitsstudien, Studienaufträgen und Wettbewerben

<sup>3</sup> Sind die Grundeigentümer mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, können sie die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

### § 105b PBG/LU – Höhe und Bemessung der Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen, bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 20 Prozent des Mehrwerts.

<sup>2</sup> Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

<sup>3</sup> Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung im Sinne von Art. 5 Absatz 1<sup>quater</sup> des Bundesgesetzes über die Raumplanung verwendet wird. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens oder eines Zivilverfahrens ist nicht mitzurechnen.

### § 105c PBG/LU – Fälligkeit der Mehrwertabgabe und Rückerstattung

<sup>1</sup> Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig:

- a. bei Überbauung des Grundstücks nach Rechtskraft der Baubewilligung,
- b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage

<sup>2</sup> Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die Mehrwertabgabe fällig

- a. bei Neubauten oder erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung,
- b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage..

<sup>3</sup> Bei teilweiser Überbauung eines eingezonten Grundstücks und – auch wenn nur ein Teil der neu insgesamt zulässigen Nutzung realisiert wird – bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie beim Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig.

<sup>4</sup> Es besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe bei einer späteren Nutzungsplanänderung.

### § 105d PBG/LU – Verteilung und Verwendung der Erträge

<sup>1</sup> Die Erträge aus der Mehrwertabgabe für Einzonungen werden einem vom Kanton verwalteten Fonds zugewiesen. Die Fondsmittel sind in erster Linie zur Finanzierung von Entschädigungen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Rückzonungen), inklusive Verfahrenskosten und Zinskosten bei Vorfinanzierung durch die Gemeinde, zu verwenden. Die überschüssigen Mittel sind hälftig für weitere kantonale Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes und für die Rückverteilung an die Gemeinden nach einem vom Regierungsrat festzusetzenden Schlüssel zu verwenden.

<sup>2</sup> Einigen sich Kanton, Gemeinde und betroffene Grundeigentümer bei kompensatorischen Auszonungen gütlich über die dafür zu leistende Entschädigung, kann der als Mehrwertabgabe für die gleichzeitige Einzonung geschuldete Betrag dafür eingesetzt werden.

<sup>3</sup> Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie für den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes fällt der Standortgemeinde zu und ist für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes, insbesondere für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden.

<sup>4</sup> Der Mittelbedarf für die Aufgaben nach Absatz 1 ist periodisch zu überprüfen. Die Mittelaufteilung ist anzupassen, wenn der Bedarf für die Äufnung von Mitteln zur Finanzierung der Entschädigungen nach Absatz 1 kein Bedarf mehr besteht. Nicht für Entschädigungen benötigte Fondsmittel werden an die Gemeinden rückverteilt.

<sup>5</sup> Die Aufwendungen des Kantons für die Verwaltung des Fonds werden diesem vorab belastet.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

### § 105e PBG/LU – Verfahren

<sup>1</sup> Die Gemeinde veranlagt die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Planänderung, welche einen Mehrwert des Grundstücks zur Folge hat. Die Gemeinde kann die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erforderlich ist..

<sup>2</sup> Gegen die Veranlagung kann bei der Veranlagungsbehörde innert 30 Tagen nach Zustellung der Verfügung schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Bestimmungen von § 154 des Steuergesetzes<sup>6</sup> gelten sinngemäss. Gegen die Einspracheentscheide der Veranlagungsbehörde ist innert 30 Tagen seit Zustellung die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu-lässig. Dem Kantonsgericht steht auch die Ermessenskontrolle zu.

<sup>3</sup> Wird die verfügte Mehrwertabgabe fällig, stellt die Gemeinde den Betrag in Rechnung. Bei der Fälligkeit infolge Überbauung des Grundstücks nach § 105c Absätze 1a und 2a kann die Gemeinde eine Zahlungsfrist von maximal 12 Monaten gewähren. Ist der Eintritt der Fälligkeit strittig, kann der Grundeigentümer innert 30 Tagen seit Zustellung der Rechnung einen mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde anfechtbaren Entscheid zur Fälligkeit verlangen. Der Abgabebetrag ist nach Ablauf von 30 Tagen seit Rechnungstellung nach einem vom Regierungsrat festzusetzenden Zinssatz zu verzinsen. Eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde hemmt den Zinsenlauf nicht.

<sup>4</sup> Soweit in diesem Gesetz nichts anderes geregelt wird, gelten für die Veranlagung und den Bestand der Forderung sinngemäss die §§ 25, 27 Absätze 2 und 3, 28 Absätze 2 und 3, 32 Absatz 3, 33 Absätze 1 und 2 sowie 34 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer.

<sup>5</sup> Der Gemeinde steht bei Einzonungen fünf Prozent des Abgabebetrag als pauschale Entschädigung für ihren Veranlagungs- und Bezugsaufwand zu.

<sup>6</sup> Dem Kanton steht ein Einsichtsrecht in die kommunalen Akten der Veranlagungsverfahren für Einzonungen zu. Dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement steht die Einsprache gegen Veranlagungsverfügungen und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen Einspracheentscheide der Gemeinde zu.

<sup>7</sup> Der Status des Grundstücks bezüglich Mehrwertabgabe ist öffentlich.

### § 105f –PBG/LU – Gesetzliches Pfandrecht

Zur Sicherung der Forderungen und Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe besteht zugunsten des Kantons und der Gemeinden je ein den übrigen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht, und zwar für die Dauer von zwei Jahren seit Fälligkeit. Unter Vorbehalt von Artikel 836 Absatz 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) ist kein Eintrag im Grundbuch erforderlich.

### § 105g –PBG/LU – Verhältnis zum Steuerrecht

<sup>1</sup> Mehrwertabgaben sind anrechenbare Aufwendungen bei der Grundstücksgewinnsteuer und geschäftsmässig begründeter Aufwand bei den ordentlichen Steuern.

<sup>2</sup> Das gilt auch für einen vertraglich festgelegten Mehrwertausgleich bis höchstens 30 Prozent des Mehrwerts der Planänderung.

### § 105h –PBG/LU – Ergänzendes Recht

Der Regierungsrat regelt das Nähere mit Verordnung.

---

## Kanton Neuenburg

**Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT/NE, rsn/NE 701.0) du 2 octobre 1991**

**Révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT/NE)**

Stand 22.1.2024

Mehrwertabgabe in Kraft seit 1986 mit La loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 24 juin 1986

### Art. 33 LCAT/NE – Principe

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

Les avantages et les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation s'ils sont majeurs.

### **Art. 34 LCAT/NE – Avantage (al. 1 et 2 ; 3 nouveau)**

<sup>1</sup> Est considérée comme un avantage majeur, l'augmentation de valeur d'un bien–fonds consécutive à :

- a. son affectation durable à la zone à bâtir ou à une zone spécifique au sens des articles 15 et 18 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire;
- b. son passage de la zone d'utilisation différée à une zone à bâtir ou à une zone spécifique au sens des articles 15 et 18 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (nouvelle affectation);
- c. son changement d'affectation d'une zone à bâtir à un autre type de zone à bâtir de plus grande valeur;
- d. l'augmentation conséquente d'au moins 50 % des droits à bâtir d'un bien–fonds sans aucun changement d'affectation dans les limites fixées par le Conseil d'État (densification).

<sup>2</sup> L'augmentation de valeur d'un bien–fonds est la différence présumée entre la valeur d'un bien–fonds avant et après la mesure d'aménagement.

<sup>3</sup> Ne constitue en principe pas un avantage majeur :

- a. le classement d'un bien–fonds de la zone agricole à la zone d'utilisation différée ;
- b. le classement d'un bien–fonds de la zone agricole à la zone d'utilité publique ;
- c. le classement d'un bien–fonds de la zone agricole à une zone à bâtir à constructibilité restreinte.

### **Art. 35 LCAT/NE – a) Montant (note marginale, al. 1 et 2 ; 3 nouveau)**

<sup>1</sup> Le montant de la contribution s'élève à 30 % de la plus–value.

<sup>2</sup> La contribution de plus–value est considérée comme une impense dans le calcul de l'impôt sur les gains immobiliers.

<sup>3</sup> Lors du calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai de 5 ans pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'augmentation de valeur du bien–fonds. Ce délai peut être prolongé pour de justes motifs, notamment lorsqu'une procédure de permis de construire est en cours.

## **Contribution de plus–value**

### **Art. 36 LCAT/NE – b) Décision (al. 2 à 4 nouveaux)**

<sup>2</sup> Sauf convention contraire, le débiteur de la contribution de plus–value est le propriétaire du bien–fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement.

<sup>3</sup> Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien–fonds, elles sont solidairement obligées.

<sup>4</sup> Le droit de procéder à la taxation se prescrit par cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement, mais, dans tous les cas, au plus tard 15 ans à compter de ce jour. Pour la suspension et l'interruption de la prescription la législation fiscale cantonale s'applique par analogie.

### **Art. 36a LCAT/NE – c) Contrat (nouveau)**

Le canton et les communes peuvent convenir avec les propriétaires concernés de régler la compensation complète ou partielle entre la contribution de plus–value et l'indemnisation de l'expropriation matérielle dues pour leurs biens–fonds concernés par contrat de droit administratif.

### **Art. 37 LCAT/NE – d) Exigibilité et perception (note marginale, al. 2 à 4 ; 5 et 6 nouveaux)**

<sup>2</sup> La perception peut être différée ou échelonnée au maximum de 10 ans à la demande d'un propriétaire qui justifie de circonstances particulières.

<sup>3</sup> Elle intervient cependant au plus tard :

- a. lors de l'aliénation du bien–fonds; est réputée aliénation tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers au sens des articles 57 et 58 de la loi sur les contributions directes (LCdir), du 21 mars 2000, même si ce dernier est différé ;

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

- b. lors de la construction du bien fonds, soit dans les 90 jours dès l'entrée en force du permis de construire octroyé pour la première construction autorisée sur le bien-fonds considéré.

<sup>4</sup> En cas d'aliénation partielle ou d'un échelonnement de la construction du bien-fonds, la contribution est due au prorata des surfaces aliénées ou construites.

<sup>5</sup> Le département peut différer la perception de la contribution ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard par contrat de droit administratif aux conditions alternatives suivantes :

- a. la contribution met en péril l'activité économique du débiteur ;
- b. la construction est retardée pour des raisons indépendantes de la volonté du débiteur.

<sup>6</sup> En cas de retard dans le paiement, la créance porte intérêt au taux de 5% l'an dès l'exigibilité de la créance.

### **Art. 37a LCAT/NE – e) Dispense (nouveau)**

Le département peut dispenser le propriétaire du bien-fonds de la contribution de plus-value si :

- a. le bien-fonds est affecté en zone d'utilité publique ou en zone à constructibilité restreinte ;
- b. le produit escompté de la contribution de plus-value est insuffisant au regard du coût de son prélèvement. Le Conseil d'État fixe les limites de la dispense.

### **Art. 37b LCAT/NE – Mentions et inscriptions au registre foncier (nouveau)**

<sup>1</sup> En vue d'informer le propriétaire ou l'acquéreur potentiel qu'une procédure pouvant donner lieu à la perception d'une contribution de plus-value est en cours, le service fait inscrire des mentions au registre foncier :

- a. Dès la signature du plan communal d'affectation des zones, du plan d'affectation cantonal ou du plan spécial par le département ;
- b. Après une décision de non perception ou de dispense de la contribution de plus-value qui précise qu'elle n'est valable que tant et aussi longtemps que l'affectation du bien-fonds ne change pas.

<sup>2</sup> Le paiement de la contribution de plus-value est garanti par une hypothèque légale de premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public, et prime tout autre gage immobilier.

<sup>3</sup> L'hypothèque est radiée d'office au paiement complet de la contribution.

### **Art. 38 LCAT/NE – Inconvénient (al. 2 à 4 nouveaux)**

<sup>2</sup> Le déclassement d'un bien-fonds affecté à la zone d'utilisation différée, à la zone agricole ou à toute autre zone non constructible ne constitue pas un inconvénient majeur équivalant à une expropriation matérielle s'il n'était pas affecté à la zone à bâtir dans les 15 années qui précèdent.

<sup>3</sup> Le déclassement d'un bien-fonds de la zone à bâtir à la zone d'utilisation différée ne peut constituer un inconvénient majeur équivalant à une expropriation matérielle que s'il dure plus de 15 ans ou s'il est déclassé en zone agricole ou en zone non constructible dans le même délai.

<sup>4</sup> Les cas de non classement ne sont pas des inconvénients majeurs pouvant donner lieu à une indemnisation.

### **Art. 39 LCAT/NE – Indemnisation (al. 2 ; 3 et 4 nouveaux)**

<sup>2</sup> La commune, le canton et le propriétaire du bien-fonds peuvent convenir de l'indemnité par contrat de droit administratif.

<sup>3</sup> Pour bénéficier d'une subvention du fonds d'aménagement du territoire, le contrat doit être approuvé par le département.

<sup>4</sup> L'article 84 est au surplus applicable.

## **Fonds cantonal**

### **Art. 40 LCAT/NE – a) Création et moyens financiers**

Il est créé un fonds cantonal d'aménagement du territoire, alimenté par le produit de la contribution de plus-value.



Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

#### **Art. 41 LCAT/NE – b) Affectation (al. 1, let. abis nouvelle, let. c ; al. 2 et 3 nouveaux)**

- a. <sup>bis</sup> aux dépenses convenues par l'État et les communes avec les propriétaires dans le cadre d'un contrat de droit administratif réglant la compensation entre la contribution de plus-value et l'indemnisation de l'expropriation matérielle ;
- b. à la prise en charge d'intérêts de fonds empruntés par des exploitants pour l'achat de terres agricoles à des prix non spéculatifs ;
- c. à d'autres mesures d'aménagement prises par l'Etat ou les communes.
- d. à d'autres mesures d'aménagement prises par le canton ou les communes qui visent à assurer le respect des principes de l'article 3 LAT.

<sup>2</sup>Sauf convention contraire ou cas particulier, le taux de la participation du fonds pour les cas de l'alinéa 1, lettre a est de :

- a. 100 % lors d'une révision générale du plan d'affectation des zones ;
- b. 75 % lors d'une révision partielle du plan d'affectation des zones ou d'une planification de détail.

<sup>3</sup>Le Conseil d'État fixe le taux de la participation du fonds pour les autres cas de l'alinéa 1.

#### **Art. 42 LCAT/NE – c) Comptes**

Le résumé des comptes du fonds cantonal est publié chaque année avec le compte général de l'Etat.

.....

## **Kanton Nidwalden**

### **Einführungsgesetz zum Raumplanungsgesetz betreffend Mehrwertabgabe vom 12. April 2017 (Mehrwertabgabegesetz, MWAG/NW, NG/NW 611.3)**

Stand 1.8.2017

#### **Art. 1 MWAG/NW – Gegenstand**

Dieses Gesetz regelt die Mehrwertabgabe gemäss der Raumplanungsgesetzgebung.

#### **Art. 2 MWAG/NW – Mehrwertabgabe 1. Pflicht, Befreiung**

<sup>1</sup> Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten, wenn ihr Boden durch eine Neueinzonung einen Planungsvorteil erlangt.

<sup>2</sup> Von der Abgabepflicht befreit sind:

1. der Kanton, die Gemeinden und die Gemeindezweckverbände, wenn die Zone, in die der betroffene Boden eingezont wird, unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken dient;
2. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer für Bodenflächen bis 50 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 3 MWAG/NW – 2. Höhe**

<sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 Prozent des Mehrwerts.

<sup>2</sup> Der Mehrwert entspricht der Differenz des Verkehrswerts des Bodens unmittelbar vor und jenem nach der rechtskräftigen Neueinzonung.

<sup>3</sup> Der bei einer Neueinzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der binnen zweier Jahre zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

#### **Art. 4 MWAG/NW – 3. Festsetzung**

<sup>1</sup> Die Baudirektion hat die Mehrwertabgabe festzusetzen und diese im Grundbuch anmerken zu lassen.

<sup>2</sup> Sie stützt sich dabei auf die Schätzung der Verkehrswerte durch das kantonale Steueramt.

<sup>3</sup> Beschwerden gegen die Festsetzungsverfügung haben keine aufschiebende Wirkung.



Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

#### **Art. 5 MWAG/NW – 4. Fälligkeit**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird fällig:

1. mit der Abnahme der Bauten und Anlagen vor dem Bezug beziehungsweise vor der Inbetriebnahme gemäss der Planungs- und Baugesetzgebung; oder
2. mit der Veräusserung des Grundstücks; dieser sind die Vorgänge gemäss Art. 136 Abs. 2 des Steuergesetzes (StG) gleichgestellt.

<sup>2</sup> Sie wird gesamthaft fällig, wenn von einem Grundstück nach erfolgter Neueinzonung nur ein Teil überbaut oder veräussert wird; bei einer in einem Sondernutzungsplan vorgesehenen Etappierung wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig.

#### **Art. 6 MWAG/NW – 5. Meldepflicht**

<sup>1</sup> Das Grundbuchamt hat der Baudirektion binnen 10 Tagen schriftlich zu melden, wenn ein Grundstück veräussert worden ist, auf dem eine Mehrwertabgabe angemerkt ist.

<sup>2</sup> Die Baubewilligungsbehörde hat der Baudirektion binnen 10 Tagen schriftlich zu melden, wenn bei einem Grundstück, auf dem eine Mehrwertabgabe angemerkt ist, eine Abnahme der Bauten und Anlagen vor dem Bezug beziehungsweise vor der Inbetriebnahme gemäss der Planungs- und Baugesetzgebung erfolgt ist.

<sup>3</sup> Die Baudirektion verfügt den Bezug der fälligen Mehrwertabgabe.

#### **Art. 7 MWAG/NW – 6. Bezug**

<sup>1</sup> Die Baudirektion verfügt den Bezug der fälligen Mehrwertabgabe.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat kann bei Baurechtsverträgen auf Gesuch hin eine Zahlung in Raten während höchstens zehn Jahren bewilligen, wenn die fristgerechte Leistung der Mehrwertabgabe für die Zahlungspflichtigen eine besondere Härte bedeuten würde.

<sup>3</sup> Die Ratenzahlungen sind nach Ablauf der ordentlichen Zahlungsfrist für die Mehrwertabgabe zu verzinsen. Der Zinssatz entspricht dem im Zeitpunkt der Fälligkeit gültigen Zins der Nidwaldner Kantonalbank für neue erstrangige Hypothekendarlehen.

#### **Art. 8 MWAG/NW – 7. Sicherstellung**

Der Kanton hat für die Mehrwertabgabe ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch im Sinne von Art. 117 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB).

#### **Art. 9 MWAG/NW – Aufwandabgeltung**

Zur Deckung des Aufwandes für Verfügung und Bezug der Mehrwertabgabe steht dem Kanton eine Pauschale von Fr. 1'000.– je eingezontes Grundstück zu, die von der eingezogenen Mehrwertabgabe in Abzug gebracht wird.

#### **Art. 10 MWAG/NW – Verwendung 1. Fonds**

<sup>1</sup> Der Kanton weist die Erträge aus der Mehrwertabgabe zweckgebunden einem Fonds zu.

<sup>2</sup> Entnahmen aus dem Fonds sind für Entschädigungen der Gemeinden bei Auszonungen zu verwenden.

<sup>3</sup> Sind im Fonds mehr Mittel vorhanden als für Entschädigungen bei Auszonungen längerfristig notwendig sind, hat der Regierungsrat die Verwendung für weitere Massnahmen gemäss Art. 5 Abs. 1ter RPG in einer Verordnung zu regeln.

#### **Art. 11 MWAG/NW – 2. Einlagen des Kantons**

<sup>1</sup> Die Verbindlichkeiten des Fonds sind ausschliesslich aus den Erträgen der Mehrwertabgabe zu decken.

<sup>2</sup> Ergibt sich ein negativer Saldo, weil für die Entschädigung von Auszonungen nicht genügend Mittel vorhanden sind, stellt der Kanton dem Fonds die finanziellen Mittel zur Verfügung.

#### **Art. 12 MWAG/NW – 3. Ansprüche der Gemeinden**

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>1</sup> Die Gemeinden können beim Kanton beantragen, von ihnen zu leistende Entschädigungen für Auszonungen aus dem Fonds abzugelten.

<sup>2</sup> Die Finanzdirektion richtet an die Gemeinden Abgeltungen aus dem Fonds aus, wenn:

1. die Höhe der Entschädigung in einer rechtskräftigen Verfügung im Enteignungsverfahren festgesetzt worden ist; oder
2. Gemeinde und Grundeigentümerin beziehungsweise Grundeigentümer eine Einigung erzielt haben, die:
  - a) auf einer materiellen Enteignung basiert;
  - b) eine angemessene Entschädigung aufweist; und
  - c) vom Regierungsrat genehmigt worden ist.

### **Art. 13 MWAG/NW – Änderung des Steuergesetzes**

Das Gesetz vom 22. März 2000 über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz, StG) wird wie folgt geändert:

### **Gesetz über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (StG/NW) vom 22.03.2000, 521.1**

Stand 01.01.2023

### **Art. 148 StG/NW – 4. Aufwendungen**

<sup>1</sup> Als Aufwendungen sind anrechenbar:

1. Aufwendungen für Bauten, Umbauten, Meliorationen und andere dauernde Verbesserungen des Grundstückes, nach Abzug allfälliger Versicherungsleistungen und Beiträge von Bund, Kanton oder Gemeinde;
2. Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs- oder Perimeterbeiträge;
3. übliche Mäklerprovisionen und Insertionskosten für Erwerb und Veräusserung;
4. mit der Veräusserung und dem Erwerb verbundene Abgaben;
- 4a. die entrichtete Mehrwertabgabe gemäss Art. 5 des Raumplanungsgesetz (RPG);
5. Baukreditzinsen bei Grundstücken.

<sup>2</sup> Natürliche und juristische Personen, welche mit Grundstücken gewerbsmässig handeln, können weitere mit dem Grundstück zusammenhängende Aufwendungen geltend machen, soweit sie auf deren Berücksichtigung bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer ausdrücklich verzichtet haben.

<sup>3</sup> Anrechenbar sind die in der massgebenden Besitzesdauer gemachten Aufwendungen.

<sup>4</sup> Insbesondere folgende Aufwendungen sind nicht abziehbar:

1. der Wert der eigenen Arbeit, der nicht als Einkommen oder Ertrag (Gewinn) während einer ganzen Steuerperiode in der Schweiz versteuert worden ist oder wird;
2. Aufwendungen, die bei der Einkommens- oder Gewinnsteuer als Abzüge oder Aufwand steuermindernd berücksichtigt worden sind.

### **Art. 14 MWAG/NW – Übergangsbestimmung**

Planungsvorteile sind auszugleichen, wenn der Beschluss der Gemeindeversammlung über Einzonungen nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt ist.

### **Art. 15 MWAG/NW – Vollzug**

Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Bestimmungen in einer Verordnung.

### **Art. 16 MWAG/NW – Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup> Art. 8 bedarf gestützt auf Art. 52 Abs. 3 des Schlusstitels zum Zivilgesetzbuch 6 der Genehmigung durch den Bund.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>3</sup> Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.

.....

## Kanton Obwalden

### Baugesetz vom 12.6.1994 (BauG/OW, GDB/OW 710.1)

Stand 1.9.2020

#### Art. 28a BauG/OW – Vertragliche Mehrwertbeteiligung

<sup>1</sup> Die Gemeinden können mit den Grundeigentümern im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, in denen besondere Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung festgelegt sind.

<sup>2</sup> Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile zur Ein- oder Aufzoning verschafft werden, können vertraglich verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes zur Sicherstellung oder Steigerung der Baulandverfügbarkeit zur Verfügung zu stellen.

#### Art. 28b BauG/OW – Mehrwertabgabe bei Neueinzonungen

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die durch neue und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen entstehen. Eine Umzoning innerhalb der Bauzone ist der Einzoning gleichgestellt, wenn das Grundstück vor der Umzoning in einer Zone lag, die das Bauen einschränkt oder nur für öffentliche Zwecke zulässt.

<sup>2</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt 20 Prozent des planungsbedingten Bodenmehrwerts.

<sup>3</sup> Der planungsbedingte Bodenmehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Landwert unmittelbar vor und jenem nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone.

<sup>4</sup> Mit der Genehmigung der Planänderung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht fest und lässt diese im Grundbuch anmerken.

#### Art. 28c BauG/OW – Festsetzung

<sup>1</sup> Die Steuerverwaltung schätzt den Landwert und legt die Mehrwertabgabe oder eine Befreiung nach Art. 28h Abs. 2 dieses Gesetzes mittels Verfügung unmittelbar nach der Genehmigung der abgaberelevanten Planänderung fest.

<sup>2</sup> Der Rechtsmittelweg gegen die Verfügung der Mehrwertabgabe richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Gesetzes über die amtliche Schätzung der Grundstücke und das Grundpfandrecht.

#### Art. 28d BauG/OW – Fälligkeit

<sup>1</sup> Bei Veräusserung des Grundstücks oder einer Teilfläche davon wird die gesamte Mehrwertabgabe mit der Eintragung im Grundbuch fällig. Schenkung und Erbfolge gelten nicht als Veräusserung.

<sup>2</sup> Wird das Grundstück oder eine Teilfläche davon überbaut, wird die gesamte Mehrwertabgabe mit Rechtskraft der Bauabnahme fällig. In Härtefällen können Ratenzahlungen gewährt und Abgaben gestundet werden. Die Stundungsdauer darf in der Regel fünf Jahre nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Eine spätere Änderung des Nutzungsplans begründet keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Zahlung.

**Art. 28e BauG/OW – Abgabepflichtige**

<sup>1</sup> Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden Planänderung Grundeigentümer der Liegenschaft ist. Mehrere Grundeigentümer haften solidarisch.

<sup>2</sup> Für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgabeforderungen haften alle Rechtsnachfolger solidarisch.

**Art. 28f BauG/OW – Meldepflicht und Bezug**

<sup>1</sup> Bei Veräusserungen meldet das Grundbuchamt und bei der Erteilung von Baubewilligungen die Bewilligungsbehörde die Fälligkeit der Mehrwertabgabe der Finanzverwaltung. Diese ist für das Inkasso zuständig.

<sup>2</sup> Die Bestimmungen über die Erhebung der kantonalen Steuern gelten für die Erhebung der Mehrwertabgabe sinngemäss; anderslautende Bestimmungen dieses Gesetzes bleiben vorbehalten.

**Art. 28g BauG/OW – Gesetzliches Grundpfandrecht**

<sup>1</sup> Die Forderung aus der Mehrwertabgabe entsteht im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planänderung.

<sup>2</sup> Zur Sicherung der Forderung und der Verzugszinsen aus der Erhebung der Mehrwertabgabe steht dem Gemeinwesen am betroffenen Grundstück ab Rechtskraft der Planänderung ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht (Art. 836 Abs. 2 ZGB).

<sup>3</sup> Die zuständige kantonale Behörde meldet das Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung an, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden ist. Wird der Mehrwert vertraglich abgeschöpft, ist das Grundpfandrecht sogleich nach Eintritt der Rechtskraft der Planänderung durch den Kanton bzw. die Gemeinde zur Eintragung anzumelden.

**Art. 28h BauG/OW – Kürzung und Befreiung**

<sup>1</sup> Der planungsbedingte Bodenmehrwert wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Rechtskraft der Zuweisung des Bodens zu Bauzonen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens ist nicht mitzurechnen.

<sup>2</sup> Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet:

a. wenn der planungsbedingte Bodenmehrwert unter Fr. 30 000.– liegt;

b. wenn Grundstücke eingezont werden, die dem Verwaltungsvermögen des Kantons oder einer Einwohnergemeinde angehören.

<sup>3</sup> In Bezug auf die Freigrenze gemäss Absatz 2 Buchstabe a ist der planungsbedingte Bodenmehrwert der gesamten eingezonten Fläche massgebend. Spätere Parzellierungen und der parzellenweise Verkauf bleiben ohne Beachtung.

**Art. 28i BauG/OW – Zweckbindung und Mittelverwendung**

<sup>1</sup> Der Kanton weist die Mehrwertabgabe einem zweckgebundenen Fonds zu.

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe ist vorab für die Finanzierung von Entschädigungen bei planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, zu verwenden.

<sup>3</sup> Die nicht gemäss Absatz 2 verwendeten Mittel können für raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 RPG verwendet werden. Der Regierungsrat entscheidet über die Verwendung und die Verteilung der überschüssigen Mittel. Er erlässt hierzu Ausführungsbestimmungen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Ausrichtung von Beiträgen.

**Art. 64c BauG/OW – Übergangsrecht zum Nachtrag vom 15. März 2018.**

<sup>1</sup> Die Bestimmungen über die Mehrwertabgabe nach Art. 28b ff. dieses Gesetzes sind anwendbar, wenn die zu einem Mehrwert führende Beschlussfassung der Stimmberechtigten nach dem Inkrafttreten der Änderung vom ... erfolgt.

II. Keine Fremdänderungen.

## Kanton Schwyz

### Planungs- und Baugesetz vom 14.5.1987 (PBG/SZ, SR/SZ 400.100)

Stand 1.3.2024

#### § 36d PBG/SZ – 2. Mehrwertabgabe – a) Allgemeine Bestimmungen

<sup>1</sup> Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist eine Mehrwertabgabe geschuldet. Bei der Einzonung von Wald richtet sich die Mehrwertabgabe nach den Bestimmungen der Waldgesetzgebung.

<sup>2</sup> Die Gemeinden können für Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe einführen.

<sup>3</sup> Erfolgt die Ein-, Um- oder Aufzonung für ein Gemeinwesen, ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.

#### § 36e PBG/SZ – b) Entstehung und Abgabepflicht

<sup>1</sup> Der Anspruch auf die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung.

<sup>2</sup> Mit der Genehmigung der Zonenplanung stellt der Regierungsrat die Abgabepflicht fest und lässt diese im Grundbuch anmerken.

<sup>3</sup> Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder der Baurechtsnehmer zu diesem Zeitpunkt. Bei einem Eigentumswechsel, welcher die Fälligkeit nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolger über.

#### § 36f PBG/SZ – c) Höhe und Bemessung

<sup>1</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt für Einzonungen 20 % und für Um- oder Aufzonungen maximal 20 % des Mehrwerts. Beträgt der Mehrwert bei einer Ein-, Um- oder Aufzonung weniger als Fr. 30 000.–, wird keine Abgabe erhoben.

<sup>2</sup> Der Mehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Nutzungsplanänderung. Er wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt.

<sup>3</sup> Der bei der Einzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert fünf Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

<sup>4</sup> Die Mehrwertabgabe bei Einzonungen steht zu einem Drittel dem Kanton und zu zwei Dritteln derjenigen Gemeinde zu, in der das betreffende Grundstück liegt. Bei Um- oder Aufzonungen steht die Mehrwertabgabe der Gemeinde zu.

#### § 36g PBG/SZ – d) Festlegungsverfahren

<sup>1</sup> Gestützt auf die amtliche Verkehrswertschätzung legt der Gemeinderat die Höhe der Mehrwertabgabe fest. Der Gemeinderat hört den Abgabepflichtigen an, bevor er die Höhe der Mehrwertabgabe verfügt.

<sup>2</sup> Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabeverfügung des Gemeinderates kann beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

#### § 36h PBG/SZ – e) Infrastrukturverträge mit der Gemeinde

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann bei Einzonungen sowie Um- oder Aufzonungen anstatt den Gemeindeanteil der Mehrwertabgabe zu erheben, einen gleichwertigen Infrastrukturvertrag mit dem Abgabepflichtigen abschliessen.

<sup>2</sup> Ist der Abgabepflichtige mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, kann er die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.

<sup>3</sup> Die Infrastrukturverträge sind öffentlich und den Auflageakten beizulegen.

#### § 36i PBG/SZ – f) Sicherung, Fälligkeit und Verjährung

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>1</sup> Zur Sicherung der Mehrwertabgabe besteht zu Gunsten des Kantons und der Gemeinden ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von § 77a EGzZGB2. Das Pfandrecht ist ohne Eintrag im Grundbuch gültig.

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe wird bei der Veräusserung des Grundstücks oder nach der Bauabnahme durch die Gemeinde fällig. Als Veräusserung gelten ebenfalls Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie eine Veräusserung wirken. Die steueraufschiebenden Veräusserungstatbestände nach § 107 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 lösen die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht aus. Die Notariate teilen dem Gemeinderat den Zeitpunkt der Veräusserung mit.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe verjährt zehn Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem sie fällig wurde.

### **§ 36j PBG/SZ – g) Verwendung der Mittel und Rückerstattung**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgaben sind zweckgebunden für Beiträge an Entschädigungen aus materieller Enteignung gemäss § 36k, an Landumlegungen und an die Kosten raumplanerischer Massnahmen zu verwenden.

<sup>2</sup> Raumplanerische Massnahmen sind abschliessend:

- a) Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen;
- b) Schaffung von Grünanlagen und Aufwertung von öffentlichem Raum;
- c) Lärmschutzmassnahmen;
- d) Verkehrsprojekte;
- e) Revitalisierungen von Fliessgewässern;
- f) Planungskosten im Zusammenhang mit einer Zonenplanrevision;
- g) Erwerb von Grundstücken zur Umsetzung raumplanerischer Ziele.

<sup>3</sup> Die Erträge der Mehrwertabgaben sind einem Spezialfonds zuzuweisen.

<sup>4</sup> Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausrichtung von Beiträgen. Eine Rückerstattung bereits geleisteter Mehrwertabgaben erfolgt nur ausnahmsweise.

### **§ 36k PBG/SZ – 3. Ersatz für planerische Nachteile – a) Entschädigung**

<sup>1</sup> Führen Planungen zu erheblichen Eigentumsbeschränkungen, sind sie dem Grundeigentümer angemessen zu entschädigen.

<sup>2</sup> Die Entschädigung bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Planungsmassnahme. Sie wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung bestimmt.

### **§ 36l PBG/SZ – b) Verfahren nach Enteignungsgesetz**

Das Verfahren für die Festlegung der Entschädigung richtet sich nach dem Enteignungsgesetz vom 22. April 2009.

### **§ 93 Abs. 2 V–PBG/SZ – Bst. m**

<sup>2</sup> Die nachstehenden Erlasse werden wie folgt geändert:

Steuergesetz des Kantons Schwyz vom 9. Februar 2000:

### **§ 116 Abs. 1 Bst. g StG/SZ**

<sup>1</sup> (Als Aufwendungen sind anrechenbar, soweit sie in der massgebenden Besitzesdauer angefallen sind):

- g) bezahlte Mehrwertabgaben gemäss §§ 36d ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987.



Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

## Kanton Schaffhausen

### Mehrwertausgleichsgesetz vom 2. Juli 2018 (MAG, RB/SH 700.200)

Stand 1.1.2019

#### I. Grundlagen

##### Art. 1 MAG/SH – Gegenstand

Gestützt auf das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Dezember 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) regelt dieses Gesetz den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Planungen im Sinne des RPG entstehen.

##### Art. 2 MAG/SH – Begriffe

In diesem Gesetz bedeuten:

- a) Planungsmassnahmen: Planungen im Sinne des RPG
- b) Einzonung: die Ausscheidung einer neuen Bauzone
- c) Aufzonung: die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten in einer Bauzone durch eine Planungsmassnahme
- d) Umzonung: die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart
- e) Auszonung: die Zuweisung einer Bauzone zu einer Nichtbauzone.

#### II. Kantonaler Mehrwertausgleich

##### Art. 3 MAG/SH – Kantonale Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Kantonale Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die durch die neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder zu Materialabbau- und Deponiezonen entstehen.

<sup>2</sup> Kantonale Mehrwertabgaben gleichen zudem Vorteile aus, die durch Umzonungen von einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besserer Nutzungsmöglichkeit entstehen.

##### Art. 4 MAG/SH – Höhe der kantonalen Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt bei Neueinzonungen 30 Prozent des Bodenmehrerts, bei Umzonungen 20 Prozent.

<sup>2</sup> Der Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen den amtlich geschätzten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme.

<sup>3</sup> Beträgt der Mehrert weniger als 10'000 Franken, wird keine Abgabe erhoben. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörende Grundstücke gilt die Grenze für die Abgabebhebung insgesamt.

##### Art. 5 MAG/SH – Erhebung

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss Art. 3. Sie wird vom zuständigen Departement verfügt und beim Grundeigentümer erhoben. Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird im Grundbuch vorgemerkt. Die Abgabe wird bei Überbauung des Grundstückes oder dessen Veräusserung fällig. Die Gemeindebehörde bzw. das Grundbuchamt teilt dem zuständigen Departement diesen Zeitpunkt mit.

<sup>2</sup> Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert fünf Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

<sup>3</sup> Gegen die Mehrwertabgabeverfügung kann innert 20 Tagen ab Erhalt beim Regierungsrat Rekurs erhoben werden. Das Verfahren richtet sich nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen.

<sup>4</sup> Grundeigentum der öffentlichen Hand ist von der Abgabepflicht befreit.

##### Art. 6 MAG/SH – Zweckbindung

<sup>1</sup> Die kantonalen Mehrwertabgaben stehen dem Kanton zu.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>2</sup> Sie sind einem Mehrwertausgleichsfonds zuzuweisen und für die Finanzierung von entschädigungspflichtigen Planungen im Sinne von Abs. 4 sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen der Gemeinden gemäss Art. 3 RPG zu verwenden.

<sup>3</sup> Im Fall einer Unterdeckung zufolge entschädigungspflichtiger Planungen ist die Liquidität des Fonds durch unverzinsliche Vorschüsse über den Staatshaushalt sicherzustellen. 4 Der Fonds trägt die Kosten für allfällige Entschädigungszahlungen bei Eigentumsbeschränkungen, die einer materiellen Enteignung gemäss Art. 5 Abs. 2 RPG gleichkommen.

### **Art. 7 MAG/SH – Sicherstellung der Forderung**

<sup>1</sup> Für Mehrwertabgaben hat der Kanton ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB.

<sup>2</sup> Das zuständige Departement hat das Pfandrecht bei Fälligkeit im Grundbuch eintragen zu lassen.

### **Art. 8 MAG/SH – Verjährung**

Die Abgabeforderung verjährt 10 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Mehrwertabgabe fällig wurde.

## **III. Kommunaler Mehrwertausgleich**

### **Art. 9 MAG/SH – Kompetenzen der Gemeinden**

<sup>1</sup> Die Gemeinden können zusätzlich zum kantonalen Mehrwertausgleich den Ausgleich von Planungsvorteilen regeln, die durch Aufzonungen entstehen.

<sup>2</sup> Sie können mittels kommunalen Mehrwertabgaben die Erhebung von höchstens 20 Prozent des Mehrwerts vorsehen oder den Ausgleich mittels städtebaulichen Verträgen zulassen.

<sup>3</sup> Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und zuständigem Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Die Gemeinden können Detailvorschriften zu den städtebaulichen Verträgen erlassen. Bei Streitigkeiten aus städtebaulichen Verträgen kann von der betroffenen Gemeinde eine anfechtbare Verfügung verlangt werden.

<sup>4</sup> Sieht eine Gemeinde einen Mehrwertausgleich vor, kommen die Bestimmungen zur kantonalen Mehrwertabgabe sinngemäss zur Anwendung, soweit die Gemeinde keine abweichenden Regelungen getroffen hat.

### **Art. 10 MAG/SH – Kommunaler Fonds**

Gemeinden, die eine Mehrwertabgabe erheben, legen diese in einen Fonds, der für kommunale Planungsmassnahmen im Sinne von Art. 3 RPG verwendet werden muss.

### **Art. 11 MAG/SH – Pfandrecht**

Für die Mehrwertabgabe haben die Gemeinden an den betreffenden Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB.

## **IV. Änderungen weiterer Gesetze**

### **1. Änderung des Steuergesetzes**

Das Gesetz über die direkten Steuern vom 20. März 2000 wird wie folgt geändert:

Art. 118 Abs. 1 lit. c 1 Als Aufwendungen sind anrechenbar:

c) Der geleistete Mehrwertausgleich für Planungsvorteile und Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Kanalisations- oder Perimeterbeiträge.

### **2. Änderung des Enteignungsgesetzes**

Das Enteignungsgesetz für den Kanton Schaffhausen vom 21. Dezember 1964 wird wie folgt geändert:

Art. 47a Abs. 1

<sup>1</sup> Entschädigungspflichtig ist das Gemeinwesen, das die Eigentumsbeschränkung erlassen hat. Vorbehalten bleibt Art. 6 Abs. 4 Mehrwertausgleichsgesetz.

Art. 47b Abs. 1

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>1</sup> Zur Einleitung des Verfahrens sind sowohl der von der Eigentumsbeschränkung Betroffene als auch das entschädigungs-pflichtige oder das die Eigentumsbeschränkung erlassende Gemeinwesen berechtigt.

V. 1 Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum. 2 Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten. 3 Das Gesetz ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die kantonale Gesetzessammlung aufzunehmen.

## Kanton Solothurn

### Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG/SO, BGS/SO 711.18)

Stand 1.7.2018

Eine Gesetzesrevision wurde am 23.4.2024 in Vernehmlassung gegeben (vgl. [Vorgesehene Bestimmungen – Kanton Solothurn](#))

I.

#### 1. Allgemeine Bestimmungen

##### § 1 PAG/SO – Zweck und Gegenstand

<sup>1</sup> Das Gesetz regelt den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen, welche durch raumplanerische Massnahmen nach eidgenössischem und kantonalem Recht entstehen.

<sup>2</sup> Es betrifft das Verhältnis zwischen Grundeigentümer oder Grundeigentümerin einerseits und Einwohnergemeinde oder Kanton andererseits.

##### § 2 PAG/SO – Mittel

<sup>1</sup> Der Ausgleich erfolgt durch eine Abgabe auf dem Mehrwert, den ein Grundstück aufgrund der Nutzungsplanung erfährt, und durch die Abgeltung von aus gleichen Gründen entstandenen Nachteilen.

<sup>2</sup> Eine Regelung des Ausgleichs mittels verwaltungsrechtlicher Verträge ist zulässig. In diesem Fall kann der Ausgleich auch in Sachleistungen bestehen.

##### § 3 PAG/SO – Planungsbedingte Vorteile

<sup>1</sup> Der für den Ausgleich bedeutsame Mehrwert besteht in den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks, welche sich aufgrund von raumplanerischen Massnahmen ergeben.

<sup>2</sup> Bei Erschliessungsplänen erfolgt der Vorteilsausgleich nach dem Erschliessungsbeitragsrecht gemäss §§ 108 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 [BGS 711.1].

<sup>3</sup> Der Ausgleich von erheblichen Vorteilen durch Rodungsbewilligungen richtet sich nach dem kantonalen Waldgesetz vom 29. Januar 1995[BGS 931.11], sofern sich der Mehrwert nicht aus der Nutzungsplanung ergibt.

<sup>4</sup> Die Rückforderung von Beiträgen für landwirtschaftliche Strukturverbesserungen erfolgt unabhängig von Ausgleichsabgaben nach diesem Gesetz.

##### § 4 PAG/SO – Planungsbedingte Nachteile

<sup>1</sup> Die Entschädigung für erhebliche planungsbedingte Nachteile richtet sich nach den Bestimmungen über die materielle Enteignung gemäss §§ 237 ff. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 4. April 1954 [BGS 211.1].

#### 2. Ausgleichsabgabe

##### § 5 PAG/SO – Abgabetatbestand

<sup>1</sup> Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>2</sup> Die Vorteile aus Umzonungen von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe-, Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftlichen Kernzonen sowie analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- oder Kernzonen sind ebenfalls auszugleichen.

### § 6 PAG/SO – Abgabesubjekt

<sup>1</sup> Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme.

<sup>2</sup> Der Kanton und die Einwohnergemeinden sind von der Abgabepflicht befreit.

### § 7 PAG/SO – Berechnungsgrundlage

<sup>1</sup> Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme.

### § 8 PAG/SO – Abgabesatz

<sup>1</sup> Der zu erfassende Planungsvorteil wird mit einem Satz von 20 Prozent ausgeglichen.

<sup>2</sup> Die Gemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement maximal einen zusätzlichen Satz von bis zu 20 Prozentpunkten festlegen.

### § 9 PAG/SO – Entstehung der Forderung

<sup>1</sup> Die Forderung über die Ausgleichsabgabe entsteht mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung.

### § 10 PAG/SO – Fälligkeit

<sup>1</sup> Die Ausgleichsabgabe wird mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig.

<sup>2</sup> Die Zahlung hat innert 30 Tagen nach Zustellung der Rechnung zu erfolgen. Nach diesem Zeitpunkt wird die Forderung zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern verzinslich.

### § 11 PAG/SO – Grundpfandrecht

<sup>1</sup> Für die Ausgleichsabgabe besteht am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch gemäss §§ 283 f. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 4. April 1954 [BGS 211.1], das jeder eingetragenen Belastung vorgeht.

<sup>2</sup> Das Pfandrecht bietet Sicherheit für die Ausgleichsabgabe, die Kosten der Betreuung und die Verzugszinsen.

### § 12 PAG/SO – Verwendung

<sup>1</sup> Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung, sodann für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a<sup>bis</sup>, des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 verwendet.

## 3. Vollzug

### § 13 PAG/SO – Abgabeheheit und Kostentragung bei Entschädigungen für Planungsmassnahmen

<sup>1</sup> Die Festsetzung der Ausgleichsabgabe erfolgt bei kommunalen Nutzungsplänen durch die Einwohnergemeinde, bei kantonalen Planungen durch den Kanton.

<sup>2</sup> Die Abgabeerträge aus Einzonungen von kommunaler Bedeutung, aus Umzonungen und Aufzonungen sowie die Anteile über 20 Prozent der Erträge aus den übrigen Einzonungen fliessen an die Einwohnergemeinden. Die übrigen Erträge gelangen zweckgebunden an den Kanton.

<sup>3</sup> Die Entschädigungen aus materieller Enteignung trägt unter Vorbehalt von Absatz 5 der Kanton ausschliesslich mit den ihm zugeflossenen zweckgebundenen Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung.

<sup>4</sup> Der Kanton richtet zum Vollzug des Planungsausgleichs einen zweckgebundenen Fonds ein.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>5</sup> Ist die Entschädigung für eine kompensatorische Auszonung aufgrund einer Einzonung von kommunaler Bedeutung geschuldet, trägt sie die Einwohnergemeinde.

#### **§ 14 PAG/SO – Zuständigkeit und Verfahren bei der Ausgleichsabgabe**

<sup>1</sup> Für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags ist bei kommunalen Nutzungsplänen das im Gemeindereglement bestimmte Organ zuständig, bei kantonalen Plänen der Regierungsrat.

<sup>2</sup> Über die Verwendung der Erträge beschliesst dasjenige Gemeinwesen, an das die Erträge gemäss § 13 Absatz 2 fliessen.

<sup>3</sup> Die Entscheide nach den Absätzen 1 und 2 setzen die Rechtskraft der ihnen zu Grunde liegenden Nutzungspläne voraus.

<sup>4</sup> Die Einwohnergemeinde regelt den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement. Für den Vollzug durch den Kanton kann der Regierungsrat ausführende Bestimmungen in einer Verordnung erlassen.

### **4. Rechtsschutz, Übergangs- und Schlussbestimmungen**

#### **§ 15 PAG/SO – Rechtsschutz**

<sup>1</sup> Gegen Entscheide der zuständigen kommunalen Organe und des Regierungsrats über die Erhebung und die Berechnung der Ausgleichsabgabe kann bei der Kantonalen Schätzungskommission und gegen deren Entscheide beim Kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

<sup>2</sup> Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 15. November 1970 [BGS 124.11].

#### **§ 16 PAG/SO – Hängige Verfahren**

<sup>1</sup> Dieses Gesetz ist nicht anwendbar auf Planverfahren, die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens öffentlich aufgelegt, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind.

#### **II.**

1. Der Erlass Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (Steuergesetz) vom 1. Dezember 1985 (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

§ 56 Abs. 1

<sup>1</sup> Als Aufwendungen gelten

c) (geändert) Kosten und Abgaben, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstückes verbunden sind, mit Einschluss der üblichen Provisionen und Vermittlungsgebühren;

d) (neu) Ausgleichsabgaben nach dem Planungsausgleichsgesetz (PAG) vom 31. Januar 2018.

2. Der Erlass Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. April 2014) wird wie folgt geändert:

§ 77 Aufgehoben.

**III.** Keine Fremdaufhebungen.

**IV.** Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.

.....

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

## Kanton St. Gallen

### Planungs- und Baugesetz vom 27. April 2016 (PBG/SG, sGS/SG 731.1)

Stand 1.3.2023

#### Art. 58 PBG/SG – Bemessung

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe gleicht den Bodenmehrwert aus, der durch dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone nach den Bestimmungen des Bundesrechts entsteht.

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 20 Prozent des Bodenmehrerts.

#### Art. 59 PBG/SG – Bodenmehrwert

<sup>1</sup> Der Bodenmehrwert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert. Das Schätzungsverfahren erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 9. November 2000.

<sup>2</sup> Vom Bodenmehrwert werden Aufwendungen abgezogen, die innert fünf Jahren seit Rechtskraft der Einzonung für die Beschaffung von landwirtschaftlichen Ersatzbauten für die Selbstbewirtschaftung anfallen. Der Antrag auf Abzug ist innert 90 Tage seit dem Erwerb der zuständigen Stelle des Kantons einzureichen.

<sup>3</sup> Planungsbedingte Bodenmehrerte bis Fr. 30'000.– werden von der Mehrwertabgabe nicht erfasst.

#### Art. 60 PBG/SG – Abgabepflicht

<sup>1</sup> Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung.

<sup>2</sup> Mehrere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haften solidarisch.

#### Art. 61 PBG/SG – Veranlagung

<sup>1</sup> Die zuständige Stelle des Kantons veranlagt nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung die Mehrwertabgabe. Der Rechtsschutz richtet sich gemäss den Bestimmungen des Steuergesetzes vom 9. April 1998.

<sup>2</sup> Die für die Grundstückschätzung zuständige Stelle des Kantons wird für die Schätzungstätigkeit angemessen entschädigt.

<sup>3</sup> Dem Kanton steht für die Mehrwertabgabe ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht. Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Rechtskraft der Einzonung. Die Eintragung im Grundbuch obliegt der zuständigen Stelle des Kantons.

#### Art. 62 PBG/SG – Fälligkeit

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird fällig:

- a) bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, die wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkommen ;
- b) bei Beginn einer durch die Einzonung ermöglichten Nutzung.

<sup>2</sup> Die Feststellung des Eintritts der Fälligkeit erfolgt durch:

- a) das Grundbuchamt bei Eigentumswechseln nach Abs. 1 Bst. a dieser Bestimmung;
- b) das kantonale Steueramt bei der Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt nach Abs. 1 Bst. a dieser Bestimmung;
- c) die politische Gemeinde bei entgeltlichen Belastungen mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen einer Überbauung nach Abs. 1 Bst. a dieser Bestimmung und einer Nutzung nach Abs. 1 Bst. b dieser Bestimmung.

<sup>3</sup> Die zuständigen Stellen, die den Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe feststellen, klären beim zuständigen Grundbuchamt ab, ob auf dem betreffenden Grundstück ein Pfandrecht für eine Mehrwertabgabe eingetragen ist und teilen den Eintritt der Fälligkeit der zuständigen Stelle des Kantons innert 14 Tagen seit Kenntnis mit.



Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

### **Art. 63 PBG/SG – Erhebung**

- <sup>1</sup> Die zuständige Stelle des Kantons erhebt die Mehrwertabgabe nach Eintritt der Fälligkeit.
- <sup>2</sup> Sie meldet nach Eingang der Zahlung die Löschung des Pfandrechts an.
- <sup>3</sup> Sie kann die Erhebung in Härtefällen oder zur Förderung der Überbauung von Schwerpunktzonen auf begründetes Gesuch hin bis höchstens fünf Jahre stunden.

### **Art. 64 PBG/SG – Ertrag**

- <sup>1</sup> Der Ertrag der Mehrwertabgabe fliesst zweckgebunden in eine kantonale Spezialfinanzierung.
- <sup>2</sup> Er wird verwendet zur Deckung der Kosten von raumplanerischen Massnahmen von Kanton und politischen Gemeinden und insbesondere für Entschädigungszahlungen von politischen Gemeinden als Folge von raumplanungsrechtlich erforderlichen Auszonungen.
- <sup>3</sup> Die Spezialfinanzierung kann einen Negativbestand von höchstens 5 Mio. Franken aufweisen.

### **Art. 65 PBG/SG – Verwaltungsrechtliche Verträge**

- <sup>1</sup> Kanton und politische Gemeinde können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen insbesondere über:
- a) (...)
  - e) Zurverfügungstellung von Anteilen an Planungsmehrwerten für bestimmte Aufgaben im öffentlichen Interesse;
  - f) (...)
- <sup>2</sup> Eigentumsbeschränkungen aus den Verträgen werden im Grundbuch angemerkt.

## **Kanton Tessin**

### **Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST/TI, RL/TI 701.100)**

Stand 1.1.2022

## **TITOLO IV – Finanziamento della pianificazione**

### **Capitolo primo – Norme generali**

#### **Art. 88 – 91**

Invariati

### **Capitolo secondo – Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (nuovo)**

#### **Art. 92 LST – Principio**

I vantaggi e gli svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione sono oggetto di compensazione.

#### **Art. 93 LST – Compensazione di vantaggi rilevanti**

- <sup>1</sup> È considerato vantaggio rilevante soggetto a contributo l'aumento di valore di un terreno superiore a fr. 30'000.– che deriva:
- a) dalla sua assegnazione alla zona edificabile;
  - b) da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità;
  - c) da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.
- <sup>2</sup> L'aumento di valore di un terreno sino a fr. 30'000.– è esente da contributo.

\*Art. modificato dalla L 21.1.2019; in vigore dal 1.4.2019 – BU 2019, 107; precedenti modifiche: BU 2015, 40; BU 2017, 308.

### **Art. 94 LST – Contributo di plusvalore**

1 Il contributo è dovuto dal proprietario del terreno e ammonta:

- a) al 30% del plusvalore nei casi di assegnazione del terreno alla zona edificabile,
- b) al 20% del plusvalore:

– nei casi modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità, oppure  
– nei casi di cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.

2 Il plusvalore corrisponde alla differenza di valore del terreno prima e dopo la misura pianificatoria.

### **Art. 95 LST – Procedura**

1 Il contributo di plusvalore è stabilito mediante estimo peritale a cura del Comune di situazione del terreno; il regolamento disciplina i dettagli.

2 Il Municipio incarica un perito di stabilire, per ogni terreno, il plusvalore ed il contributo; esso notifica ai proprietari dei terreni interessati la decisione sul contributo, con l'indicazione dei rimedi di diritto.

3 Contro la decisione sul contributo è dato ricorso al Tribunale di espropriazione entro trenta giorni dalla notificazione; contro la decisione del Tribunale di espropriazione è dato ricorso entro trenta giorni al Tribunale cantonale amministrativo.

4 Per la procedura si applicano gli articoli 37 ss. della legge sulla stima ufficiale della sostanza immobiliare del 13 novembre 1966

### **Art. 96 LST – Esenzione**

La Confederazione, il Cantone, i Comuni, le loro istituzioni autonome e gli altri enti pubblici non soggiacciono al contributo, relativamente ai loro beni amministrativi.

### **Art. 97 LST – Esigibilità e prelievo**

1 Il contributo di plusvalore è esigibile al momento della costruzione o della vendita del terreno.

2 Esso è prelevato dal Comune di situazione del terreno ed indicizzato secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo; il regolamento disciplina i dettagli.

3 Il diritto di riscossione del contributo si prescrive in dieci anni dalla sua esigibilità.

### **Art. 98 LST – Titolarità e impiego**

1 I proventi del contributo di plusvalore sono ripartiti fra Comune di situazione del terreno per i 2/3 e Cantone per 1/3.

2 Essi sono destinati a misure di sviluppo territoriale qualificate, in particolare interventi di valorizzazione territoriale e del paesaggio o ad indennità d'espropriazione materiale.

3 Il Comune di situazione del terreno ed il Cantone allestiscono periodicamente un rapporto.

### **Art. 99 LST – Rapporti con altri tributi**

1 Nel calcolo dell'imposta sugli utili immobiliari il contributo di plusvalore è detratto dall'utile immobiliare come costo d'investimento.

2 Restano riservati i contributi di miglioria e di costruzione.

3 Il contributo pagato dal proprietario in base all'articolo 11 della legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1998 è detratto dal plusvalore.

### **Art. 100 LST – Garanzia**

1 A garanzia del contributo sussiste, a carico del terreno che beneficia dell'aumento di valore, un'ipoteca legale ai sensi dell'art. 836 del Codice civile svizzero.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>2</sup> Si applicano gli articoli 183 – 183e della legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911.

### **Art. 101 LST – Indennizzo di svantaggi rilevanti**

<sup>1</sup> È considerato svantaggio rilevante soggetto a piena indennità ogni restrizione della proprietà equivalente a espropriazione.

<sup>2</sup> Si applica la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971.

### **Art. 122 LST – (nuovo) Contributo di plusvalore**

La compensazione di vantaggi rilevanti si applica alle misure pianificatorie dell'art. 93 adottate dal Legislativo comunale dopo l'entrata in vigore degli articoli 92 – 101 LST.

A seguito dell'inserimento degli articoli 92–101 vengono rinumerati gli attuali articoli 92–112

## **Capitolo terzo – Finanziamento**

### **Art. 112 LST – Principio**

Il Cantone e i Comuni finanziano, nell'ambito delle rispettive competenze, misure di tutela e di valorizzazione del paesaggio, beneficiando dei sussidi in base alla legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio.

### **Art. 113 LST – Misure di tutela a) oggetti d'importanza nazionale e cantonale**

<sup>1</sup> Il Cantone finanzia misure di tutela di oggetti d'importanza nazionale e cantonale.

<sup>2</sup> Per gli oggetti d'importanza cantonale i Comuni, dopo essere stati sentiti, possono essere chiamati a partecipare alla spesa in base alla loro capacità finanziaria, sino ad un massimo del 25%; il contributo è stabilito dal Consiglio di Stato.

### **Art. 114 LST – b) oggetti d'importanza locale**

I Comuni finanziano misure di tutela di oggetti d'importanza locale, cui il Cantone può partecipare accordando contributi sino ad un massimo del 50% della spesa.

### **Art. 115 LST – Misure di valorizzazione**

<sup>1</sup> I Comuni finanziano l'elaborazione del progetto di paesaggio comprensoriale, cui il Cantone può contribuire nella misura del 50% della spesa.

<sup>2</sup> L'attuazione delle misure decise nel quadro del progetto di paesaggio è finanziata in base alle leggi settoriali.

<sup>3</sup> Il Cantone può eccezionalmente finanziare misure di valorizzazione di oggetti meritevoli, con un contributo massimo del 50% della spesa.

### **Art. 116 LST – Condizioni del contributo cantonale**

<sup>1</sup> Sino ad un importo di fr. 500.000.–, il contributo cantonale è stabilito dal Consiglio di Stato.

<sup>2</sup> Esso è stabilito in base al tipo di intervento, alla capacità finanziaria del beneficiario ed alla copertura proveniente da altre fonti, alla partecipazione della Confederazione ed alla disponibilità dei relativi crediti.

## **TITOLO VI – Norme transitorie e finali**

### **Art. 117 LST – Procedure in corso**

Le procedure in corso prima dell'entrata in vigore di questa legge sono concluse secondo il diritto anteriore.

### **Art. 118 LST – Tecnici qualificati**

Per il riconoscimento della qualifica di tecnici restano riservati i diritti acquisiti.

### **—Art. LST – 121 Piano di quartiere facoltativo**

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>1</sup> Le norme d'attuazione di piano regolatore in vigore o già adottate e pubblicate dal legislativo, che contengono un piano di quartiere facoltativo ed enunciano chiari requisiti di qualità paesaggistica, architettonica ed urbanistica vanno uniformate al nuovo diritto entro il termine stabilito dal Consiglio di Stato.

<sup>2</sup> Le domande di piano di quartiere facoltativo pubblicate prima dell'entrata in vigore della modificativa del 19 ottobre 2009 sono decise in base al diritto previgente.

### **Art. 123 LST – Entrata in vigore**

<sup>1</sup> Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, questa legge ed il suo allegato di abrogazione e modifica di leggi sono pubblicati nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.

<sup>2</sup> Il Consiglio di Stato ne fissa la data di entrata in vigore.

Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, la presente modifica di legge, unitamente al suo allegato di modifica di altre leggi, è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra immediatamente in vigore.

## **Kanton Thurgau**

### **Planungs- und Baugesetz vom 21.12.2011 (PBG/TG, RB/TG 700)**

Stand 1.4.2022

#### **§ 63 PBG/TG – Mehrwertabgaben**

Mehrwertabgaben gleichen Vorteile aus, die durch neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen entstehen.

#### **§ 64 PBG/TG – Höhe**

<sup>1</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrerts.

<sup>2</sup> Der Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone.

<sup>3</sup> Er wird durch eine amtliche Liegenschaftenschätzung gemäss Schätzungsverordnung bestimmt.

#### **§ 65 PBG/TG – Ertragshoheit – Erhebung**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe steht je zur Hälfte dem Kanton und derjenigen Gemeinde zu, in der das belastete Grundstück liegt.

<sup>2</sup> Sie entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung gemäss § 63, wird durch die Steuerverwaltung veranlagt und beim Grundeigentümer erhoben. Die Abgabe wird bei Handänderung oder mit Rechtskraft des Erschliessungsprojekts oder mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig. Die Gemeindebehörde teilt der Steuerbehörde diesen Zeitpunkt mit.

<sup>3</sup> Das Verfahren richtet sich sinngemäss nach den Vorschriften des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern.

#### **§ 66 PBG/TG – Zweckbindung**

Die Mehrwertabgaben sind einem Spezialfinanzierungsfonds zuzuweisen und insbesondere für die Rückerstattungen gemäss § 68 sowie zur Leistung von Beiträgen an die Kosten zur Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen zu verwenden.

#### **§ 67 PBG/TG – Stundung**

<sup>1</sup> Auf begründetes Gesuch hin kann die Steuerverwaltung Abgabepflichtigen eine Stundung bis zu acht Jahren gewähren:

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

1. sofern es ihnen ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihren Verpflichtungen sofort nachzukommen;

2. bei Zuweisung von Grundstücken zu strategischen Arbeitszonen.

<sup>2</sup> Bei Handänderung oder mit der Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung dahin.

### § 68 PBG/TG – Rückerstattung

<sup>1</sup> Die nach § 64 geleisteten Mehrwertabgaben sind bei Auszonung durch das Gemeinwesen zurückzuerstatten.

<sup>2</sup> Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, richten sich nach dem Gesetz über die Enteignung.

### § 69 PBG/TG – Anspruch – Gesuche

<sup>1</sup> Der Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe steht dem jeweiligen Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Auszonung zu.

<sup>2</sup> Rückerstattungsbegehren sind innerhalb eines Jahres an die Steuerverwaltung zu stellen.

### § 70. PBG/TG – Rechtsmittel

Gegen Veranlagungsentscheide der Steuerverwaltung kann innert 30 Tagen ab Zustellung bei der Steuerrekurskommission Rekurs erhoben werden. Diese entscheidet endgültig.

## Kanton Uri

### Planungs- und Baugesetz vom 13.6.2010 (PBG/UR, RB/UR 40.1111)

Stand 1.1.2022.

#### Artikel 45d PBG/UR – Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Zum Ausgleich von erheblichen Vorteilen, die durch Planungsmassnahmen entstehen, erhebt der Kanton eine Mehrwertabgabe.

<sup>2</sup> Die Abgabe beträgt 20 Prozent des Mehrwerts der entsteht:

a) bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung); oder

b) bei der Zuweisung von Land von einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung).

<sup>3</sup> Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks unmittelbar vor und nach der Planänderung.

<sup>4</sup> Der errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

#### Artikel 45e PBG/UR – Abgabeschuldner

<sup>1</sup> Abgabepflichtig sind die Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Planänderung.

<sup>2</sup> Alle Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger haften solidarisch für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgaben.

#### Artikel 45f PBG/UR – Befreiung von der Abgabe

Keine Abgabe wird erhoben:

a) von öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Anstalten, wenn die betroffene Fläche unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient;

b) für Flächen unter 50 m<sup>2</sup>.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

### **Artikel 45g PBG/UR – Veranlagung**

<sup>1</sup> Nach der Genehmigung des Nutzungsplans stellt das zuständige Amt durch Verfügung fest, ob eine Mehrwertabgabepflicht besteht.

<sup>2</sup> Besteht eine Mehrwertabgabepflicht, veranlagt das für die steueramtliche Schätzung von Grundstücken zuständige Amt die Mehrwertabgabe. Das Verfahren und der Rechtsschutz richten sich nach der Schätzungsverordnung.

### **Artikel 45h PBG/UR – Grundpfandrecht**

<sup>1</sup> Zur Sicherung der Mehrwertabgabe sowie allfälliger Verzugszinsen und Betreuungskosten steht dem Kanton an den betreffenden Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht nach Artikel 836 des Zivilgesetzbuches zu.

<sup>2</sup> Das Pfandrecht entsteht mit der Genehmigung der Planungsmassnahme ohne Eintrag im Grundbuch. Die zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch bereits eingetragenen Grundpfandrechte gehen im Rang vor.

<sup>3</sup> Das für die Veranlagung zuständige Amt meldet das Grundpfandrecht zur Eintragung im Grundbuch an, sobald die Veranlagungsverfügung rechtskräftig geworden ist.

### **Artikel 45i PBG/UR – Fälligkeit**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird fällig bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks:

- a) bei der Überbauung mit der Bauabnahme;
- b) bei der Veräusserung mit der Änderung der Rechtslage.

<sup>2</sup> Als Veräusserung gilt jede Übertragung des Grundeigentums oder von Anteilen davon.

<sup>3</sup> Bei der Überbauung oder Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig.

### **Artikel 45j PBG/UR – Verfahren**

<sup>1</sup> Wird die Mehrwertabgabe fällig, stellt das zuständige Amt den Betrag in Rechnung.

<sup>2</sup> Ist die Fälligkeit streitig, erlässt es eine Feststellungsverfügung.

<sup>3</sup> Zahlungserleichterungen sind nach den Bestimmungen des Gesetzes über die direkten Steuern im Kanton Uri möglich.

<sup>4</sup> Nach der vollständigen Bezahlung der Mehrwertabgabe ist das gesetzliche Grundpfandrecht zu löschen.

### **Artikel 45k PBG/UR – Verwendungszweck a) im Allgemeinen**

<sup>1</sup> Der Kanton weist die Einnahmen aus der Mehrwertabgabe einem Mehrwertabgabefonds zu.

<sup>2</sup> Der Mehrwertabgabefonds ist zweckgebunden für die Finanzierung von Entschädigungen bei materiellen Enteignungen.

<sup>3</sup> Zeichnet sich ab, dass die Einnahmen die Ausgaben langfristig übersteigen, kann der Überschuss auch für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes verwendet werden.

### **Artikel 45l PBG/UR – b) Entschädigung bei materieller Enteignung**

<sup>1</sup> Führen Planungsmassnahmen, die der Kanton verfügt oder genehmigt hat, zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, leistet der Kanton dafür die Entschädigung.

<sup>2</sup> Können sich die Beteiligten über das Vorliegen einer materiellen Enteignung oder die Höhe der Entschädigung nicht einigen, kann bei der kantonalen Schätzungskommission die Durchführung des Schätzungsverfahrens verlangt werden. Die Vorschriften des Expropriationsgesetzes sind sinngemäss anzuwenden.

### **Artikel 45m PBG/UR – c) Finanzierung weiterer Massnahmen**

Über die Finanzierung weiterer Massnahmen der Raumplanung entscheidet der Regierungsrat. Er hat die Gemeinden in geeigneter Weise in den Entscheid miteinzubeziehen.

.....



**Kanton Waadt****Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC/VD, RSV/VD 700.11)**

Stand 1.10.2020

## TITRE VII COMPENSATION ET INDEMNISATION

## Chapitre I Compensation de la plus-value

**Art. 64 LATC/VD – Principe**

<sup>1</sup> Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value.

<sup>2</sup> Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte :

- a. du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale ;
- b. du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.

<sup>3</sup> Le classement temporaire d'un bien-fonds en zone à bâtir, en vue par exemple de l'exploitation d'une gravière ou d'une carrière, est exempté de la taxe.

**Art. 65 LATC/VD – Taux et calcul de la taxe sur la plus-value**

<sup>1</sup> Le taux de prélèvement est de 20% de la plus-value.

<sup>2</sup> La plus-value correspond, dans les cas prévus à l'article 64, alinéa 2, à la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire.

**Art. 66 LATC/VD – Principes de calcul**

<sup>1</sup> Peuvent être déduits du montant de la plus-value:

- a. les frais d'étude au sens de l'article 35 ;
- b. les frais d'équipements techniques et de fouilles archéologiques ;
- c. les frais découlant d'un syndicat d'améliorations foncières ;
- d. la taxe d'équipement communautaire ;
- e. le montant utilisé dans un délai de cinq ans pour l'acquisition et la construction d'un bâtiment agricole de remplacement, destiné à être exploité à titre personnel, lorsque la plus-value résulte du classement du bien-fonds en zone à bâtir ou en zone spéciale.

<sup>2</sup> Si la plus-value est inférieure à CHF 20'000.–, la taxe de plus-value n'est pas prélevée.

**Art. 67 LATC/VD – Affectation des recettes**

<sup>1</sup> Le produit de la taxe alimente un fonds géré par le département et destiné, outre la couverture des frais liés au prélèvement de la taxe et à la gestion de ce fonds, dans l'ordre de priorité défini ci-dessous :

- a. au versement de l'indemnité due au titre d'expropriation matérielle ;
- b. aux mesures de protection et de reconversion de terres en surfaces d'assolement ;
- c. aux mesures de protection ou de valorisation de la forêt en cas de défrichement.

<sup>2</sup> En cas de manque momentané de trésorerie, l'Etat avance les ressources nécessaires.

**Art. 68 LATC/VD – Taxation**

<sup>1</sup> Le département rend une décision de taxation motivée lorsque la mesure d'aménagement du territoire est mise en vigueur. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

<sup>2</sup> La taxe est due par le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire selon l'article 64, alinéa 2.

<sup>3</sup> Tous les propriétaires ou bénéficiaires répondent solidairement de la taxe sur la plus-value.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>4</sup> Les collectivités publiques qui sont propriétaires des terrains faisant l'objet d'une des mesures d'aménagement du territoire prévues à l'article 64, alinéa 2, sont exemptes de la taxe sur la plus-value lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de tâches publiques qu'elles accomplissent elles-mêmes. Sont notamment considérés comme tels les logements d'utilité publique.

<sup>5</sup> La taxe sur la plus-value fait l'objet d'une mention inscrite au registre foncier, sur réquisition du département.

<sup>6</sup> Le montant de la taxe sur la plus-value est considéré comme une impense déductible de l'assiette de l'impôt sur les gains immobiliers.

#### Art. 69 LATC/VD – Exigibilité de la taxe sur la plus-value

<sup>1</sup> La taxe sur la plus-value est exigible:

- a. 90 jours après l'entrée en force du permis de construire ;
- b. en cas d'aliénation du bien-fonds, ou lors de la conclusion de tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers.

<sup>2</sup> La perception de la taxe sur la plus-value est différée en cas de transfert de propriété par succession, d'avancement d'hoirie ou de donation.

<sup>3</sup> La perception de la taxe sur la plus-value est différée en cas de fouilles archéologiques d'une durée supérieure à 90 jours.

<sup>4</sup> Le département rend une décision relative à la perception de la taxe lorsque les conditions prévues à l'alinéa 1 sont remplies. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

#### Art. 70 LATC/VD – Prescription

<sup>1</sup> Le droit de procéder à la taxation, selon l'article 68, se prescrit par cinq ans à partir de la mise en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire.

<sup>2</sup> Le droit de percevoir la taxe, selon l'article 69, se prescrit par cinq ans dès son exigibilité.

<sup>3</sup> La législation sur les impôts directs cantonaux s'applique par analogie s'agissant de la prescription.

### Loi sur les impôts communaux du 5 décembre 1956 (LICom/VD, RSV/VD 650.11)

Stand 1.1.2022

#### Art. 4 b LICom – Taxe pour l'équipement communautaire

<sup>1</sup> Les communes peuvent prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal lié à des mesures d'aménagement du territoire.

<sup>2</sup> Les montants prélevés ne peuvent excéder au total le 50% des dépenses mentionnées à l'alinéa premier.

<sup>3</sup> Le prélèvement de la taxe se base sur un règlement communal approuvé par le département en charge des relations avec les communes et pour les modalités de paiement prévues à l'article 4e alinéa 2 sur une convention entre la commune et le débiteur de la taxe.

<sup>4</sup> Pour compenser les pertes de l'Etat en matière d'impôt sur les gains immobiliers, 5% de cette taxe lui est accordé lors de la perception de celle-ci.

<sup>5</sup> La taxe ne concerne pas l'équipement technique au sens de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire.

#### Art. 4 c LICom – Mesures d'aménagement du territoire

<sup>1</sup> Les mesures d'aménagement du territoire doivent augmenter sensiblement la valeur d'un bien-fonds et peuvent prévoir notamment :

- a. le classement d'une zone inconstructible en zone à bâtir ou en zone spéciale;
- b. la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir.

#### Art. 4 d LICom – Cercle des assujettis

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>1</sup> La taxe est due à la commune par le propriétaire du fonds.

<sup>2</sup> Les contribuables mentionnés à l'article 90, alinéa 1, lettres a à d et i, de la loi sur les impôts directs cantonaux sont exonérés de la taxe.

#### **Art. 4 e LICom – Notification et perception de la taxe**

<sup>1</sup> La décision fixant la taxe est notifiée dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire ou de l'entrée en force de la décision de la commune relative à une zone à option.

<sup>2</sup> Par voie conventionnelle, la commune peut différer la perception de la taxe ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard.

<sup>3</sup> Le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée conformément aux articles 87 à 89 du code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010. Le délai de l'extinction de l'hypothèque légale ne commence à courir que dès la fin du différé de perception.

## **Kanton Wallis**

### **Ausführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 23. Januar 1987 (kRPG/VS, SGS/VS 701.1)**

Stand 15.4.2019

B. Ausgleich des Mehr– und Minderwerts (einzufügen vor Art. 10b)

#### **Art. 10b kRPG/VS – Grundsatz**

Erhebliche Vor– und Nachteile, die durch Raumplanungsmassnahmen entstehen, sind angemessen auszugleichen.

#### **Art. 10c kRPG/VS – Erheblicher Vorteil und Erhebung der Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Als erheblicher Vorteil gilt die Erhöhung des Bodenwerts, die sich ergibt aus:

- a,) einer dauerhaften Zuweisung eines Bodens in die Bauzone;
- á,) einer Umnutzung innerhalb der Bauzone;
- c) einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Bauzone.

<sup>2</sup> Für Grundstücke, die der Zone mit späterer Nutzungszulassung zugewiesen oder ausgezont wurden und innerhalb von 30 Jahren nach Genehmigung des Zonennutzungsplans nach Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes wieder in die Bauzone eingezont werden, wird kein Mehrwert erhoben, es sei denn, sie waren Gegenstand einer Entschädigung aufgrund materieller Enteignung.

<sup>3</sup> Der Staatsrat legt den Betrag des Mehrwerts fest, unterhalb dessen keine Mehrwertabgabe erhoben wird.

<sup>4</sup> Das Verwaltungsvermögen öffentlich–rechtlicher Körperschaften unterliegt nicht der Mehrwertabgabe.

#### **Art. 10d kRPG/VS – Berechnung des Mehrwerts**

<sup>1</sup> Der Mehrwert ist die Differenz zwischen dem Verkehrswert des Bodens mit und ohne Raumplanungsmassnahme.

<sup>2</sup> Der Betrag, der zur Beschaffung oder zum Bau einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute im Sinne von Artikel 5 Absatz 1quater RPG verwendet wird, ist vom Mehrwert in Abzug zu bringen, wenn die Investition innerhalb von drei Jahren seit Inkrafttreten der Raumplanungsmassnahme erfolgt. Der Staatsrat kann diese Frist aus wichtigen Gründen um zwei Jahre verlängern.

#### **Art. 10e kRPG/VS – Abgabesatz**

<sup>1</sup> Der Abgabesatz beträgt 20 Prozent des Mehrwerts in den Fällen von Artikel 10c Absatz 1 Buchstaben a und b.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>2</sup> Im Fall von Artikel 10c Absatz 1 Buchstabe c kann die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von maximal 20 Prozent erheben.

<sup>3</sup> Der Betrag der Mehrwertabgabe gilt als Aufwendung im Sinne von Artikel 51 des Steuergesetzes.

#### **Art. 10f kRPG/VS – Fälligkeit**

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird fällig ab Bekanntgabe des Arbeitsbeginns im Fall einer Überbauung, ab Grundbucheintrag im Fall einer Veräusserung und ab der effektiven Nutzung im Fall einer Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Bauzone. Die Gemeinde teilt dies der Dienststelle für Raumentwicklung mit.

<sup>2</sup> Als Veräusserung gilt jeder Rechtsakt, der eine Handänderung im Grundbuch zur Folge hat, sowie die Einräumung eines Baurechts.

<sup>3</sup> Schuldner der Mehrwertabgabe ist, wer zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungsmassnahme Eigentümer des Grundstücks ist.

<sup>4</sup> Sind mehrere Personen Eigentümer eines Grundstücks, haften sie solidarisch für die Mehrwertabgabe.

#### **Art. 10g kRPG/VS – Besteuerung und Erhebung**

<sup>1</sup> Sobald die Raumplanungsmassnahme rechtskräftig ist, setzt der Staatsrat auf Vorschlag der durch das Büro des Expertenkollegiums in Sachen Enteignung ernannten Schätzungskommission den Mehrwert und den Betrag der Mehrwertabgabe in Form einer Verfügung fest. Gegen diese Verfügung kann Einsprache erhoben werden und der Einspracheentscheid unterliegt der Beschwerde an das Kantonsgericht.

<sup>2</sup> Nach Eintritt der Fälligkeit wird der Betrag der Mehrwertabgabe in den Fällen von Artikel 10c Absatz 1 Buchstaben a und b von der Dienststelle für Raumentwicklung erhoben. Die Gemeinde ist die Behörde, welche im Fall von Artikel 10c Absatz 1 Buchstabe c den Betrag der Mehrwertabgabe erhebt.

<sup>3</sup> Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe kann beim Staatsrat bestritten werden, der eine Feststellungsverfügung erlässt, gegen welche Einsprache erhoben werden kann. Der Einspracheentscheid unterliegt der Beschwerde an das Kantonsgericht.

#### **Art. 10h kRPG/VS – Anmerkung im Grundbuch**

<sup>1</sup> Die Dienststelle für Raumentwicklung lässt auf allen Parzellen, die von einem Mehrwertabgabeverfahren betroffen sind, eine Anmerkung im Grundbuch eintragen.

<sup>2</sup> Diese Anmerkung hat spätestens zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Raumplanungsmassnahme zu erfolgen und bleibt bis zur vollständigen Zahlung der Mehrwertabgabe eingetragen.

<sup>3</sup> Die Anmerkung wird gelöscht, sobald die Dienststelle für Raumentwicklung feststellt, dass die Voraussetzungen für die Eintragung nicht mehr erfüllt sind.

#### **Art. 10i kRPG/VS – Zahlungsgarantie**

Die Mehrwertabgabe samt Verzugszins ist durch ein gesetzliches Grundpfandrecht entsprechend Artikel 177 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch sichergestellt.

#### **Art. 10j kRPG/VS – Verwendung des Ertrags**

<sup>1</sup> Der Ertrag der Mehrwertabgabe in den Fällen von Artikel 10c Absatz 1 Buchstaben a und b geht zu 50 Prozent an den Kanton und zu 50 Prozent an die betreffende Gemeinde.

<sup>2</sup> Der Ertrag der Mehrwertabgabe im Fall von Artikel 10c Absatz 1 Buchstabe c geht an die betreffende Gemeinde.

<sup>3</sup> Er wird primär für die Finanzierung der Entschädigungen aufgrund materieller Enteignung und anderer Massnahmen im Sinne von Artikel 3 RPG verwendet.

<sup>4</sup> Die Einnahmen aus der Erhebung fliessen in einen spezifischen kantonalen beziehungsweise kommunalen Ausgleichsfonds.

<sup>5</sup> Ein Reglement des Staatsrates bestimmt die Modalitäten der Öffnung und Führung des kantonalen Fonds.

#### **Art. 10k kRPG/VS – Erheblicher Nachteil**

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>1</sup> Eine volle Entschädigung ist für Raumplanungsmassnahmen, die Eigentumsbeschränkungen mit sich bringen, welche einer Enteignung gleichkommen, geschuldet.

<sup>2</sup> Wenn keine Entschädigung gemäss Absatz 1 geschuldet ist, wird in jedem Fall eine Entschädigung im Falle der Rückzonung von erschlossenen Bauzonen vorgesehen. Sie entspricht dem von der Gemeinde effektiv einkassierten Erschliessungsmehrwert.

<sup>3</sup> Die Entschädigung wird zu 50 Prozent durch den Kanton über den kantonalen Fonds und zu 50 Prozent durch die betreffende Gemeinde geleistet.

<sup>4</sup> Im Übrigen ist das Enteignungsgesetz anwendbar.

## **Reglement betreffend die Förderungsmassnahmen und die Ausgleichsregelung in Sachen Raumplanung vom 27.03.2019 (Regl/V, SGS/VS 701.101)**

Stand: 19.04.2019

3.2 Mehrwert

### **Art. 14 Regl/V – Der Erhebung des Mehrwerts unterliegende Fälle**

<sup>1</sup> Die verschiedenen Fälle nach Artikel 10c Absatz 1 Buchstaben a, b und c kRPG sind nicht kumulierbar; eine eventuelle Erhebung des Mehrwerts nach Buchstabe c kommt nur zur Anwendung, wenn keine Umnutzung vorliegt.

### **Art. 15 Regl/V – Freigrenze (Art. 10c kRPG)**

<sup>1</sup> Der Betrag des Mehrwerts, unterhalb dessen keine Mehrwertabgabe erhoben wird (Freigrenze), wird auf 20'000 Franken festgelegt.

<sup>2</sup> Dieser Betrag wird auf Basis des Gebiets berechnet, welches von der Raumplanungsmassnahme betroffen ist, die Vorteile verursacht. Unter Gebiet versteht sich die Gesamtheit der von derselben Raumplanungsmassnahme betroffenen Parzellen.

### **Art. 16 Regl/V – Verfahren**

<sup>1</sup> Im Rahmen der Genehmigung der Zonennutzungspläne und der Bau- und Zonenreglemente müssen die Auswirkungen der Raumplanungsmassnahmen hinsichtlich Ausgleich und Entschädigung im Bericht gemäss Artikel 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) beurteilt werden.

<sup>2</sup> Bei Eingang der Unterlagen zur Genehmigung lässt die für die Raumplanung zuständige Dienststelle durch die für das Grundbuch zuständige Dienststelle eine Anmerkung eintragen, wonach für die Parzellen, die von durch Raumplanungsmassnahmen entstehenden erheblichen Vorteilen betroffen sind, ein Mehrwertabgabeverfahren im Gange ist.

<sup>3</sup> Bei der Konsultation der vom Projekt betroffenen Dienststellen und gemäss Artikel 10g Absatz 1 kRPG beauftragt die für die Raumplanung zuständige Dienststelle das Expertenkollegium in Sachen Enteignung mit der Schätzung der Beträge des Mehrwerts (Art. 10d kRPG). Die Schätzung ist Gegenstand eines Berichts.

<sup>4</sup> Gestützt auf die Abgabeverfügung des Staatsrats wird ein gesetzliches Grundpfandrecht eingetragen.

<sup>5</sup> Die von den Grundeigentümern geschuldeten Beträge werden ausser im Fall nach Artikel 10c Absatz 1 Buchstabe c kRPG durch die für die Raumplanung zuständige Dienststelle gemäss den Bestimmungen der Verordnung zum Inkasso- und Eintreibungsverfahren vom 28. Juni 2006 einkassiert. Nach Abzug des in Artikel 21 dieses Reglements festgelegten Beitrags geht der Restbetrag gemäss Artikel 10j Absatz 1 kRPG zu 50 Prozent an den Kanton und zu 50 Prozent an die Gemeinde.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

## Kanton Zug

Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG/ZG, BGS/ZG 721.11)

Stand 23.10.2021

### 7a.1. Planungsmehrwert

#### § 52a PBG/ZG – Mehrwertabgabe

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die ausschliesslich entstehen durch

- a) erstmalige und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen;
- b) Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen.

<sup>2</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrerts.

<sup>2a</sup> Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen festlegen, dass sie mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 20 % des Bodenmehrerts erheben können bei

- a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass;
- b) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1,2 vorliegt.

<sup>3</sup> Der Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert unmittelbar vor und jenem unmittelbar nach der rechtskräftigen Zonenplanänderung bzw. nach der Rechtskraft des Bebauungsplans.

#### § 52a PBG/ZG – Mehrwertabgabe als Sachleistung

<sup>1</sup> Anstelle einer Barleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und vertraglich gesichert, auch als Sachleistung erfolgen.

<sup>2</sup> Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig als Sachleistung, muss der geschätzte Geldwert dieser Sachleistung dem Geldwert der Mehrwertabgabe entsprechen.

<sup>3</sup> Erfolgt die Mehrwertabgabe teilweise als Sachleistung, ist die Forderung aus der Mehrwertabgabe nur bis zum geschätzten Geldwert dieser Sachleistung gedeckt. Der Restbetrag wird in Geld bezahlt.

#### § 52a PBG/ZG – Veranlagung

<sup>1</sup> Die kantonale Schätzungskommission ist zuständig für die Ermittlung des Mehrerts sowie die Festlegung der Mehrwertabgabe innerhalb Jahresfrist seit Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat meldet die Rechtskraft der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen, die Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen sowie – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – von entsprechenden Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen der kantonalen Schätzungskommission, worauf diese die Veranlagung einleitet.

<sup>3</sup> Das Verfahren und die Kostenauflegung richten sich nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes sowie nach § 61 ff. PBG.

<sup>4</sup> Gegen die Veranlagung kann bei der kantonalen Schätzungskommission Einsprache gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz erhoben werden.

<sup>5</sup> Im Veranlagungs- und Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben.

#### § 52b PBG/ZG – Erhebung, Fälligkeit, Sicherung

<sup>1</sup> Die Gemeinde, in der das belastete Grundstück liegt, erhebt nach Eintritt der Fälligkeit die Mehrwertabgabe und

- a) behält bei der erstmaligen und dauerhaften Zuweisung von Boden zu Bauzonen sowie bei der Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen 60 % der Abgabe für sich und überweist 40 % der Abgabe dem Kanton;



Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

b) behält bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen – sofern ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag besteht – 100 % der Abgabe für sich.

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe, geschuldet von der Grundeigentümerschaft im Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans – bei einer Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern entsprechend ihren Anteilen –, wird fällig 30 Tage nach

a) Bauabnahme durch die Baupolizeibehörde bei Überbauung des Grundstücks;

b) Eintragung im Grundbuch bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentümerwechsel, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt oder Einräumung von Baurechten.

<sup>3</sup> Bei teilweiser Überbauung oder partieller Veräusserung eines mit einer Mehrwertabgabe belasteten Grundstücks wird die Mehrwertabgabe nur anteilmässig fällig.

<sup>4</sup> Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt nicht ein bei

a) Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung;

b) Eigentumswechsel unter Eheleuten im Zusammenhang mit dem Güterrecht sowie zur Abgeltung ausserordentlicher Beiträge eines Eheteils an den Unterhalt der Familie (Art. 165 ZGB) und scheidungsrechtlicher Ansprüche, sofern beide Eheleute einverstanden sind;

c) Landumlegungen zwecks Güterzusammenlegung, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung, Grenzberichtigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen in einem Enteignungsverfahren oder angesichts drohender Enteignung;

d) Umstrukturierungen im Sinne von § 62 des Steuergesetzes<sup>1)</sup> von juristischen Personen, die nach § 57 Abs. 1 Bst. e–h des Steuergesetzes von der Steuerpflicht befreit sind.

<sup>5</sup> Den Gemeinwesen steht für die Mehrwertabgabe einschliesslich der Verzinsung im Umfang des Zinssatzes der Zuger Kantonalbank für variable Hypotheken seit Fälligkeit ohne Eintragung im Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht<sup>2)</sup>. Das gesetzliche Pfandrecht entsteht mit der Rechtskraft der Zonenplanänderung bzw. des Bebauungsplans.

### § 52c PBG/ZG – Kürzung, Befreiung

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe für Einzonungen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

<sup>2</sup> Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für

a) dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen und Umzonungen sowie Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als 30 % bzw. eine Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 30 % zur Folge haben;

b) Arrondierungen mit einem ermittelten Mehrwert von weniger als Fr. 30 000.–. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammenhängende Grundstücke gilt die Grenze für die Abgabbeerhebung insgesamt.

### § 52d PBG/ZG – Zweckbindung

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe fliesst in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet wird.

<sup>2</sup> Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig oder teilweise als Sachleistung, muss

a) diese Leistung vertraglich gesichert werden und raumplanerischen Massnahmen dienen oder dafür verwendet werden;

b) der als Geldwert geleistete Restbetrag in die Spezialfinanzierung fliessen.

### § 71 Abs. 4 PBG/ZG

<sup>4</sup> Massgebend für die Anwendung der Vorschriften über die Mehrwertabgabe ist das Datum des gemeindlichen Beschlusses über die Zonenplanänderung oder den Bebauungsplan.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

II.

### Steuergesetz vom 25. Mai 2000 (BGS/ZG 632.1)

Stand 1.1.2024

#### § 196 Abs. 1

##### 1 Als Aufwendungen sind anrechenbar:

k) Die gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung vom Liegenschaftenkanton im interkantonalen Verhältnis zu übernehmenden Aufwendungen, soweit sich deren Anrechnung nicht schon aufgrund der vorstehenden Vorschriften ergibt;

##### l) (neu) Die Mehrwertabgabe gemäss §§ 52a ff. des Planungs- und Baugesetzes<sup>2</sup>.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 34 der Kantonsverfassung<sup>3</sup>. Es tritt nach unbenützter Referendumsfrist oder nach der Annahme durch das Volk an dem vom Regierungsrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft<sup>4</sup>.

## Kanton Zürich

### Mehrwertausgleichsgesetz (MAG/ZH, LS/ZH 700.9) vom 28.10.2019

Stand: 11.11.2021

A. Grundlagen

Begriffe

#### § 1. MAG/ZH – In diesem Gesetz bedeuten:

- a. Planungsmassnahme: Planung im Sinne des Bundesgesetzes vom 22. Dezember 1979 über die Raumplanung (RPG),
- b. Einzonung: Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) oder die Festsetzung eines Gestaltungsplans im Sinne von § 84 Abs. 2 PBG,
- c. Aufzonung: Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone,
- d. Umzonung: Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart,
- e. Auszonung: Zuweisung einer Bauzone zu einer Nichtbauzone.

B. Kantonaler Mehrwertausgleich

#### § 2. MAG/ZH – Abgabetatbestände

<sup>1</sup> Der Kanton erhebt eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen, die entstehen durch:

- a. Einzonung,
- b. Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten.

<sup>2</sup> Auf Planungsvorteile, die durch die Festsetzung von Gestaltungsplänen im Sinne von § 44 a PBG entstehen, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

### § 3. MAG/ZH – Bemessung des Mehrwerts

<sup>1</sup> Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme.

<sup>2</sup> Massgeblich für die Entstehung der Mehrwertabgabeforderung und die Bemessung des Mehrwerts ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

<sup>3</sup> Der bei einer Einzonung entstandene Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert dreier Jahre zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat regelt die Bemessung des Mehrwerts in einer Verordnung. Zur gleichmässigen Bemessung kann eine schematische, formelmässige Bewertung vorgesehen werden.

### § 4. MAG/ZH – Höhe der Abgabe

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des Mehrwerts.

<sup>2</sup> Beträgt der Mehrwert weniger als Fr. 30 000, wird keine Abgabe erhoben.

<sup>3</sup> Bei wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörenden Grundstücken ist die Summe der Mehrwerte aller Grundstücke massgebend.

Abgabepflicht

### § 5. MAG/ZH – a. im Allgemeinen

<sup>1</sup> Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer.

<sup>2</sup> Bei Grundstücken, die bei der Inkraftsetzung dieses Gesetzes mit Baurechten belastet sind, ist abgabepflichtig:

a. die Baurechtsnehmerin oder der Baurechtsnehmer, wenn sie bzw. er das Grundstück überbaut oder das Baurecht veräussert,

b. die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer, wenn sie bzw. er das Grundstück veräussert.

<sup>3</sup> Abgabepflichtig ist die Rechtsinhaberin oder der Rechtsinhaber im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

### § 6. MAG/ZH – b. Rechtsnachfolge

<sup>1</sup> Bei einem Eigentumswechsel, der gemäss § 10 die Fälligkeit nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger über. Diese haften solidarisch für die Mehrwertabgabe bis zum Wert des empfangenen Grundstückteils.

<sup>2</sup> Stirbt die oder der Abgabepflichtige gemäss § 5 nach Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe, treten die Erbinnen und Erben in ihre oder seine Rechte und Pflichten ein. Sie haften solidarisch für die von der Erblasserin oder vom Erblasser geschuldete Abgabe bis zur Höhe ihrer Erbteile, einschliesslich der Vorempfänge.

### § 7. MAG/ZH – Festsetzung der Abgabe

<sup>1</sup> Die Direktion bestimmt die Höhe der Mehrwertabgabe und die Abgabepflichtige oder den Abgabepflichtigen nach dem Inkrafttreten der Planungsmassnahme in einer Verfügung.

<sup>2</sup> Sind Grundstücke bei Inkrafttreten dieses Gesetzes mit einem Baurecht belastet, wird die Verfügung sowohl der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer als auch der Baurechtsnehmerin oder dem Baurechtsnehmer unter Hinweis auf die Regelung gemäss § 5 Abs. 2 zugestellt.

<sup>3</sup> Die rechtskräftig festgesetzte Mehrwertabgabe wird im Grundbuch angemerkt.

### § 8. MAG/ZH – Teuerungsausgleich

Die Mehrwertabgabe wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt.

### § 9. MAG/ZH – Pfandrecht

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

Für die Mehrwertabgabe steht dem Kanton an den von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht zu.

### § 10. MAG/ZH – Fälligkeit

<sup>1</sup> Bei der Überbauung wird die Mehrwertabgabe mit der Baufreigabe oder mit der Rechtskraft einer nachträglichen Baubewilligung fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus.

<sup>2</sup> Bei etappierten Bauvorhaben wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappe fällig, spätestens aber zehn Jahre nach der Baufreigabe für die erste Etappe.

<sup>3</sup> Bei der Veräusserung wird die Mehrwertabgabe mit dem Übergang des Eigentums oder des Baurechts auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger fällig. Keine Veräusserung stellen Eigentümerwechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar.

<sup>4</sup> Bei der Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil des veräusserten Teils fällig.

### § 11. MAG/ZH – Meldepflicht

<sup>1</sup> Die örtliche Baubehörde meldet der Direktion unentgeltlich die Baufreigabe oder die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung in den Fällen von § 10 Abs. 1.

<sup>2</sup> Die Notariate und Grundbuchämter melden der Direktion bzw. der Gemeinde unentgeltlich die öffentliche Beurkundung eines auf die Veräusserung eines Grundstücks gerichteten Vertrags und die Handänderung, sofern eine Mehrwertabgabe angemerkert ist.

### § 12. MAG/ZH – Bezug

<sup>1</sup> Die Direktion stellt nach Eintritt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe Rechnung mittels Verfügung.

<sup>2</sup> Die Mehrwertabgabe ist ab Fälligkeit zu verzinsen (Ausgleichszins). Der Regierungsrat regelt den Zinssatz in einer Verordnung.

<sup>3</sup> Zahlungsfrist, Mahnung und Verzugszins richten sich nach § 29 a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959.

<sup>4</sup> Liegen besondere Verhältnisse vor, können fällige Beträge gestundet oder Ratenzahlungen bewilligt werden.

<sup>5</sup> Zahlungserleichterungen gemäss Abs. 4 werden widerrufen, wenn ihre Voraussetzungen wegfallen oder wenn die Bedingungen, an die sie geknüpft sind, nicht erfüllt werden.

### § 13. MAG/ZH – Verjährung

Die Mehrwertabgabeforderung verjährt 15 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Mehrwertabgabe fällig wurde.

C. Kantonaler Mehrwertausgleichsfonds

Äufnung

### § 14. MAG/ZH – Äufnung

Die Erträge aus dem kantonalen Mehrwertausgleich fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

### § 15. MAG/ZH – Verwaltung

<sup>1</sup> Der Fonds wird von der Direktion verwaltet.

<sup>2</sup> Die Kosten für die Äufnung der Fondserträge und der Fondsverwaltung werden dem Fonds belastet. Dafür ist eine vorübergehende Verschuldung zulässig.

Verwendung der Fondsmittel

### § 16. MAG/ZH – a. Fondszweck und Verfahren

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>1</sup> Die Fondsmittel werden verwendet für:

- a. Entschädigungen der Gemeinden bei Auszonungen,
- b. Massnahmen der Raumplanung von Kanton, regionalen Planungsverbänden und Gemeinden nach Art. 3 Abs. 2 Bst. a–d und Abs. 3 Bst. abis und e RPG.

<sup>2</sup> Die Direktion entscheidet über die Zusicherung der Beiträge unabhängig von deren Höhe.

<sup>3</sup> Die Gemeinde entscheidet über die Verwendung der Beiträge bei Auszonungen unabhängig von deren Höhe.

### § 17. MAG/ZH – b. Voraussetzungen und Höhe

<sup>1</sup> Beiträge werden ausgerichtet, sofern die Aufwendungen nicht vollständig durch anderweitige Beiträge des Bundes, des Kantons oder Dritter gedeckt sind.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt die Höhe der Beiträge in einer Verordnung. Für Entschädigungen gemäss § 16 Abs. 1 lit. a kann auf eine schematische, formelmässige Bewertung abgestellt werden. Bei Massnahmen nach § 16 Abs. 1 lit. b ist die Bedeutung der Massnahme zu berücksichtigen.

### § 18. MAG/ZH – Staatsbeitragsrecht

Das Verhältnis zwischen Fonds und regionalen Planungsverbänden sowie Gemeinden richtet sich im Übrigen nach den Bestimmungen der Staatsbeitragsgesetzgebung.

## D. Kommunalen Mehrwertausgleich

### § 19. MAG/ZH – Regelungen der Gemeinden

<sup>1</sup> Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung. Ausgenommen sind Umzonungen gemäss § 2 Abs. 1 lit. b.

<sup>2</sup> Die Gemeinde legt eine Freifläche von 1200 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup> fest. Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen.

<sup>3</sup> Die Gemeinden können die Erhebung einer Abgabe von höchstens 40% des um Fr. 100 000 gekürzten Mehrwerts vorsehen.

<sup>4</sup> Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Abs. 2 von der Abgabe befreit wären, mehr als Fr. 250 000, wird der Mehrwert trotzdem bemessen. Beträgt der Mehrwert tatsächlich mehr als Fr. 250 000, wird eine Abgabe gemäss Abs. 3 erhoben.

<sup>5</sup> Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen.

<sup>6</sup> Der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist zulässig. Der Ausgleich kann von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen.

### § 20. MAG/ZH – Zuständigkeit und Verfahren

<sup>1</sup> Die Gemeinden bemessen die Mehrwerte gemäss § 19, setzen die Abgaben fest und beziehen diese.

<sup>2</sup> Sie verwenden zur gleichmässigen Bemessung die schematische, formelmässige Bewertung, welche die Direktion gegen eine Nutzungsgebühr zur Verfügung stellt. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

<sup>3</sup> §§ 3 Abs. 1 und 2, 4 Abs. 3, 5–8, 10 Abs. 1 und 2, 11 Abs. 2, 12 und 13 kommen analog zur Anwendung.

## Städtebauliche Verträge

### § 21. MAG/ZH – a. Inhalt

<sup>1</sup> Städtebauliche Verträge regeln Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens.

<sup>2</sup> Gegenstand der Verträge können insbesondere sein:

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

- a. die Beteiligung der Bauherrschaft an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit der Haltestellen,
- b. die Beteiligung der Bauherrschaft an der Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere an der Erstellung und Gestaltung von Parks, Plätzen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen,
- c. die Beteiligung der Bauherrschaft an öffentlichen Einrichtungen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung,
- d. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,
- e. die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum,
- f. die Frist zur Überbauung,
- g. das Kaufrecht zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung,
- h. die Verpflichtung zur Etappierung des Bauvorhabens.

## § 22. MAG/ZH – b. Verfahren

<sup>1</sup> Die Verträge werden zusammen mit der Planungsmassnahme gemäss § 7 Abs. 2 und § 5 Abs. 3 PBG veröffentlicht bzw. aufgelegt.

<sup>2</sup> Weicht die rechtskräftige Planungsmassnahme erheblich von den Annahmen ab, die dem städtebaulichen Vertrag zugrunde lagen, kann jede Partei vom Vertrag zurücktreten.

<sup>3</sup> Rechtskräftige städtebauliche Verträge werden im Grundbuch angemerkt.

## § 23. MAG/ZH – Kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

<sup>1</sup> Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Fondsmittel werden für kommunale Planungsmassnahmen gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet.

<sup>2</sup> Die Gemeindeordnung legt die Zuständigkeit zum Erlass des Fondsreglements fest.

## § 24. MAG/ZH – Pfandrecht

Für die Mehrwertabgabe und Ansprüche aus städtebaulichen Verträgen steht den Gemeinden an den von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht zu.

## E. Rechtsschutz

### § 25. MAG/ZH – Rekursinstanz

<sup>1</sup> Anordnungen über die Festsetzung oder den Bezug der Mehrwertabgabe können beim Baurekursgericht angefochten werden.

<sup>2</sup> Gegen Anordnungen über den Bezug der Mehrwertabgabe können keine Rügen erhoben werden, die bereits gegen die Festsetzung hätten vorgebracht werden können.

<sup>3</sup> Städtebauliche Verträge können von Dritten im Anschluss an die Veröffentlichung und Auflage gemäss § 5 Abs. 3 PBG wie Planungsmassnahmen angefochten werden, soweit damit Regelungen getroffen werden, die Anordnungen im Sinne von § 329 Abs. 1 PBG entsprechen.

<sup>4</sup> Für die Anfechtung von Anordnungen über Beiträge aus einem Mehrwertausgleichsfonds gelten die Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.

### § 26. MAG/ZH – Behördenbeschwerde

<sup>1</sup> Gegen Rekursentscheide, die Anordnungen im Zuständigkeitsbereich der Direktion ganz oder teilweise aufheben, kann diese zur Wahrung öffentlicher Interessen Beschwerde erheben.

<sup>2</sup> Ausgenommen sind Verfahren gemäss § 25 Abs. 4.

## F. Wirkungskontrolle



Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

## § 27. MAG/ZH

Der Regierungsrat erstattet im Rahmen der Berichterstattung gemäss § 10 PBG Bericht über die Auswirkungen dieses Gesetzes. Er legt die massgeblichen Indikatoren in einer Verordnung fest.

G. Schlussbestimmungen

Änderung bisherigen Rechts

## § 28. MAG/ZH – Die nachstehenden Gesetze werden wie folgt geändert:

### a. Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 (LS 230):

§ 194. Von Gesetzes wegen bestehen folgende Pfandrechte:

lit. a–g unverändert.

h. zugunsten des Kantons und der Gemeinden für den Mehrwertausgleich (§§ 9 und 24 Mehrwertausgleichsgesetz).

### b. Steuergesetz vom 8. Juni 1997 (LS 631.1):

3. Aufwendungen

§ 221. 1 Als Aufwendungen sind anrechenbar:

lit. a–e unverändert.

f. der geleistete Mehrwertausgleich für Planungsvorteile.

Abs. 2 und 3 unverändert.

## § 29. MAG/ZH – Übergangsbestimmungen

<sup>1</sup> Dieses Gesetz ist anwendbar auf Planungsmassnahmen, die nach dessen Inkrafttreten festgesetzt werden.

<sup>2</sup> Vor dem Inkrafttreten bestehende Ausgleichsregelungen oder auf Übung beruhende Ausgleichsinstrumente der Gemeinden sind nach Inkrafttreten und bis zu einem Beschluss der Gemeindelegislative im Sinne von § 19 nicht mehr anwendbar. Davon ausgenommen sind rechtsgültige städtebauliche Verträge.

<sup>3</sup> Vor dem Inkrafttreten vereinbarte oder geleistete Ausgleichsleistungen, die Planungsmassnahmen betreffen, die nach dem Inkrafttreten festgesetzt werden und eine Mehrwertabgabe zur Folge haben, werden vollständig angerechnet.

<sup>4</sup> Die Gemeinden ändern ihre Bau- und Zonenordnungen gemäss § 19 bis 1. März 2025.

Verschiedene Gesetzesbestimmungen des MAG/ZH sehen ausführende Regelungen in einer Verordnung vor, vgl. Mehrwertausgleichsverordnung vom 30. September 2020 ([MAV/ZH, LS-ZH 700.91](#)).

## Vorgesehene Bestimmungen

### Kanton Basel-Landschaft

Vernehmlassungsentwurf vom 14.12.2022

Änderung/Teilrevision Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27.9.2018 (SGS-BL 404)

Das Gesetzgebungsverfahren wurde im Anschluss an die Vernehmlassung sistiert: Auf Grund der Revision des RPG im Rahmen von RPG2 wurde in der Bundesversammlung als Reaktion auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts auch das Thema Mehrwertabgabe nochmals präzisiert. Verschiedene Stellungnahmen zum Entwurf des revidierten Gesetzes über die Planungsmehrwertabgabe (GAP) forderten, die Revision zu sistieren, bis klar sei, wie im RPG die Mehrwertabgabe neu geregelt wird. Dem wurde entsprochen. (vgl. [Fragestunde der Landratssitzung vom 7.3.2024](#))

Titel (geändert) Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP)

### § 1 Abs. 2 (geändert) E-GAP/BL – Zweck

<sup>2</sup> Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950.

### § 2 Abs. 1 (geändert), Abs. 1 bis (neu), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert) E-GAP/BL – Abgabepflicht

<sup>1</sup> Nach der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone sowie vorbehältlich Abs. 1 *bis* nach Um- oder Aufzonungen von Bauzonen erheben die Gemeinden eine Abgabe von mindestens 30 % auf den durch eine solche Planung generierten Bodenmehrwert.

<sup>1bis</sup> Sofern das Bundesgesetz über die Raumplanung den Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen bei Um- und Aufzonungen nicht zwingend vorsieht, können die Gemeinden in diesen Fällen auf die Erhebung einer Planungsmehrwertabgabe verzichten.

<sup>2</sup> Die Gemeinden regeln in einem Reglement, sofern sie eine Mehrwertabgabe von mehr als 30 % erheben.

<sup>3</sup> Ausser Erschliessungsbeiträgen und -gebühren sind die Gemeinden nicht berechtigt, weitere Infrastrukturabgaben zu erheben.

### § 3 Abs. 1 (geändert), Abs. 1 bis (neu), Abs. 3 (aufgehoben), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert), Abs. 7 (aufgehoben) E-GAP/BL – Ermittlung des Bodenmehrwerts (Überschrift geändert)

<sup>1</sup> Der Bodenmehrwert bemisst sich auf der Grundlage der beim statistischen Amt des Kantons vorhandenen, aktuellsten Bodenpreise:

a. (neu) bei Ein- und Umzonungen nach der Differenz zwischen den Bodenpreisen der relevanten Zonen unmittelbar vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung;

b. (neu) bei Aufzonungen nach der Differenz zwischen den auf die maximale Nutzungsmöglichkeit bezogenen Bodenpreisen vor und nach Rechtskraft der die Abgabepflicht auslösenden Planung.

<sup>1bis</sup> Die Gemeinden können den Bodenmehrwert mit einem Fachgutachten selbst ermitteln oder lassen ihn zu ihren Lasten auf Antrag der betroffenen Grundeigentümerschaft mit einem Fachgutachten ermitteln.

<sup>3</sup> Aufgehoben.

<sup>4</sup> Der ermittelte Bodenmehrwert wird vom Gemeinderat gleichzeitig mit dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung wird in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt und ist dem Regierungsrat zur Kenntnis zu bringen.

<sup>5</sup> Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, und der Kanton gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrundeliegenden Planungsbeschlusses anordnen.

<sup>7</sup> Aufgehoben.

### § 4 Abs. 2 (geändert) E-GAP/BL – Verfügung der Mehrwertabgabe

<sup>2</sup> Für einen Mehrwert bis CHF 30'000.– wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.

### § 5 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert) E-GAP/BL – Verteilung und Verwendung der Erträge

<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe steht:

a. (neu) für neu eingezontes Land zu 75 % dem Kanton und zu 25 % der Standortgemeinde des Bodens zu;

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

- b. (neu) für Auf- und Umzonungen zu 25 % dem Kanton und zu 75 % der Standortgemeinde des Bodens zu.

<sup>3</sup> Die Erträge des Kantons aus den Mehrwertabgaben werden eingesetzt:

- a. (neu) primär gemäss § 1 Abs. 3;  
 b. (neu) für die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets; sowie  
 c. (neu) für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung

<sup>4</sup> Die dem Kanton zustehende Mehrwertabgabe wird als Spezialfinanzierung geführt, der auch die Aufwendungen des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe belastet werden.

<sup>5</sup> Der Regierungsrat regelt die Details zu Abs. 3.

## **§ 6 (neu) E-GAP/BL Übergangsbestimmung zur Änderung vom xx**

<sup>1</sup> Für erlassene Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, für die ein gültiger, verwaltungsrechtlicher Vertrag über einen Infrastrukturbeitrag vorliegt, gilt für die Erhebung und Verwendung der Mehrwertabgabe bei Inkrafttreten dieser Revision das alte, in allen anderen Fällen das revidierte Gesetz.

<sup>2</sup> Die Verwendung bereits erhobener Infrastrukturbeiträge richtet sich nach dem vertraglich geregelten Verwendungszweck.

---

## **Kanton Solothurn**

**Vernehmlassungsentwurf vom 23.4.2024**

**Änderung/Teilrevision Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG/SO, BGS/SO 711.18)**

### **§ 2 Abs. 3 (neu) E-PAG/SO – Mittel**

<sup>3</sup> Fliessen die Erträge an den Kanton (§ 13 Abs. 2), bedürfen die Verträge der Zustimmung des Departements. Wird die Zustimmung verweigert, erlässt die Einwohnergemeine eine Verfügung (§ 9).

### **§ 5 Abs. 3 (neu) E-PAG/SO – Abgabetatbestand**

<sup>3</sup> Die Einwohnergemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement auch den Ausgleich der Mehrwerte aus der Erhöhung der Nutzungsziffern für Bauzonen, welche zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten führt (Aufzonungen), als abgabepflichtig erfassen. Dabei gelten nicht als abgabepflichtige Aufzonungen Verbesserungen von Nutzungsmöglichkeiten ohne Erhöhung der Nutzungsziffern, welche sich allein aufgrund des Systemwechsels von der Ausnützungsziffer zur Überbauungs-, Geschossflächen- oder Baumassenziffer (§§ 35, 37bis, 37ter kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978) im Rahmen der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ergeben.

### **§ 6 Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu), Abs. 5 (neu), Abs. 6 (neu), Abs. 7 (neu), Abs. 8 (neu) E-PAG/SO – Abgabesubjekt**

<sup>3</sup> Bei Grundstücken, bei welchen Stockwerkeigentum begründet ist respektive wird, ist jede Stockwerkeigentümerin und jeder Stockwerkeigentümer abgabepflichtig.

<sup>4</sup> Bei Baurechtsverhältnissen ist der Baurechtsgeber oder die Baurechtsgeberin abgabepflichtig, auch wenn durch Vereinbarung die Abgabepflicht auf den Baurechtsnehmer oder die Baurechtsnehmerin abgewälzt worden ist.

<sup>5</sup> Sind mehrere Personen Eigentümer oder Eigentümerinnen eines Grundstücks, haften sie solidarisch für die Ausgleichsabgabe.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>6</sup> Bei einem Eigentumswechsel, der gemäss § 10 die Fälligkeit nicht auslöst, geht die Abgabepflicht auf die Rechtsnachfolger und die Rechtsnachfolgerinnen über. Diese haften mit dem bisherigen Grundeigentümer oder der bisherigen Grundeigentümerin solidarisch.

<sup>7</sup> Stirbt der oder die Abgabepflichtige, haften die Erben und Erbinnen solidarisch für die Ausgleichsabgabe bis zur Höhe ihrer Erbteile, einschliesslich der Vorempfänge.

<sup>8</sup> Erfolgt ein Eigentumswechsel, bevor die Ausgleichsabgabe gemäss § 9 festgesetzt worden ist, haften alle Rechtsnachfolger und Rechtsnachfolgerinnen solidarisch mit dem bisherigen Grundeigentümer oder der bisherigen Grundeigentümerin.

### **§ 7 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu) E-PAG/SO – Berechnungsgrundlage**

<sup>1</sup> Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Bodens vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme.

<sup>2</sup> Der bei einer Einzonung entstandene Planungsmehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert dreier Jahre zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.

### **§ 8 Abs. 3 (neu) E-PAG/SO – Abgabesatz**

<sup>3</sup> Beträgt der Planungsmehrwert bei Ein-, Um- oder Aufzonungen weniger als 30'000 Franken (Freigrenze), wird keine Abgabe erhoben. Dabei ist bei wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörenden Grundstücken die Summe der Mehrwerte aller Grundstücke massgebend. Die Feststellung erfolgt mit einer Verfügung.

### **§ 9 Abs. 2 (neu), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu), Abs. 5 (neu) E-PAG/SO – Entstehung der Forderung**

<sup>2</sup> Die zuständige Behörde erlässt innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme eine Verfügung.

<sup>3</sup> Sind Grundstücke mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet, wird die Verfügung dem Baurechtsgeber oder der Baurechtsgeberin eröffnet.

<sup>4</sup> Bei Grundstücken, bei welchen Stockwerkeigentum begründet ist, wird die Verfügung jedem Stockwerkeigentümer und jeder Stockwerkeigentümerin entsprechend seinem oder ihrem Anteil am Wert der Liegenschaft (Wertquote) unter Hinweis auf die Regelung gemäss § 6 Absatz 3 eröffnet.

<sup>5</sup> Die rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsabgabe ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und muss auf Begehren der zuständigen Behörde im Grundbuch angemerkt werden.

### **§ 9bis (neu) E-PAG/SO – Teuerung**

<sup>1</sup> Die Ausgleichsabgabe wird bei Fälligkeit der Teuerung angepasst. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

### **§ 10 Abs. 1 (geändert), Abs. 1 bis (neu), Abs. 1ter (neu), Abs. 1quater (neu), Abs. 3 (neu) E-PAG/SO – Fälligkeit**

<sup>1</sup> Die Ausgleichsabgabe wird bei Einzonungen mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig. Als Veräusserung gilt jeder Rechtsakt, der eine Handänderung im Grundbuch zur Folge hat, sowie die Begründung von selbständigen und dauernden Baurechten. Nicht als Veräusserung gelten der Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbteilung, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Heimfall sowie beim Stockwerkeigentum die Veräusserung von Stockwerkeinheiten.

<sup>1bis</sup> Die Ausgleichsabgabe wird bei Um- und Aufzonungen mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig, wenn sämtliche wertvermehrenden Investitionen, welche ab Inkrafttreten der Planungsmassnahmen realisiert wurden, grösser als 5 Prozent der Gebäudeversicherungssumme sind. Die Veräusserung führt nicht zur Fälligkeit.

<sup>1ter</sup> Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die gesamte Ausgleichsabgabe fällig.

<sup>1quater</sup> Die zuständige Behörde stellt nach Eintritt der Fälligkeit Rechnung mittels Verfügung.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

<sup>3</sup> Fliesen Erträge an den Kanton (§ 13 Abs. 2), überweisen die Einwohnergemeinden die Erträge innert 30 Tagen nach Zahlungseingang an den Kanton.

### **§ 10bis (neu) E-PAG/SO – Meldepflicht**

<sup>1</sup> Die örtliche Baubehörde meldet dem Departement die Erteilung einer Baubewilligung bei Grundstücken, bei welchen die Ausgleichsabgabe festgesetzt ist.

<sup>2</sup> Die Grundbuchämter melden dem Departement die Veräusserung eines Grundstücks, bei welchem die Ausgleichsabgabe angemerkt ist.

### **§ 12 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu), Abs. 3 (neu) E-PAG/SO – Verwendung**

<sup>1</sup> Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird in erster Linie für Entschädigungen aus materieller Enteignung und die Abbruchprämie gemäss Artikel 5a RPG<sup>1</sup>) verwendet. Für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe abis, RPG wird der Ertrag erst verwendet, wenn sich langfristig ein Überschuss abzeichnet.

<sup>2</sup> Die Kosten der Einwohnergemeinden für die Berechnung des Planungsmehrwerts bei Einzonungen von kantonaler und regionaler Bedeutung sowie bei Spezialfällen ohne Kompensationspflicht gemäss dem kantonalen Richtplan werden zu 50 Prozent dem kantonalen Fonds belastet.

<sup>3</sup> Die übrigen Kosten der Einwohnergemeinden für die Äufnung der Fondserträge und der Fondsverwaltung können dem kommunalen Fonds belastet werden.

### **§ 13 Abs. 3 (geändert), Abs. 3bis (neu), Abs. 4bis (neu) E-PAG/SO – Abgabehoheit, Ertrag und Kostentragung bei Entschädigungen von Planungsmassnahmen**

<sup>3</sup> Die Entschädigung aus materieller Enteignung trägt unter Vorbehalt von Absatz 5 der Kanton mit den ihm zugeflossenen zweckgebundenen Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung. Sie wird nur gestützt auf einen Entschädigungsvertrag, welchem der Kanton zugestimmt hat, oder auf einen rechtskräftigen Schätzungsentscheid geleistet.

<sup>3bis</sup> Die Abbruchprämie gemäss Artikel 5a RPG<sup>2</sup>) trägt der Kanton mit den ihm zugeflossenen zweckgebundenen Erträgen aus der Mehrwertabschöpfung. Die Bezahlung einer Abbruchprämie wird im Grundbuch angemerkt.

<sup>4bis</sup> Genügen die Abgabeerträge gemäss Absatz 2 nicht, um die Entschädigungen aus materieller Enteignung gemäss Absatz 3, die Abbruchprämie gemäss Absatz 3bis und die Kosten der Einwohnergemeinden gemäss § 12 Absatz 2 zu decken, so wird der kantonale Fonds mit Mitteln aus dem allgemeinen Finanzhaushalt geäufnet. Diese sind zu verzinsen.

### **§ 14 Abs. 4 (geändert) E-PAG/SO – Zuständigkeit und Verfahren bei der Ausgleichskasse**

<sup>4</sup> Die Einwohnergemeinde regelt ihren Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement. Für den Vollzug durch den Kanton kann der Regierungsrat ausführende Bestimmungen in einer Verordnung erlassen. Er regelt insbesondere:

- a) (neu) die Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung;
- b) (neu) die Verwaltung des kantonalen Fonds;
- c) (neu) die Anforderungen an Gesuche für Zahlungen aus dem kantonalen Fonds;
- d) (neu) die Details der Abbruchprämie.

### **§ 14bis (neu) E-PAG/SO – Berechtigung / Einsichtnahme**

<sup>1</sup> Die zuständige Behörde ist berechtigt bei der Steuerbehörde die zur Verkehrswertermittlung des Bodens benötigten Daten abzurufen.

### **§ 15 Abs. 1bis (neu) E-PAG/SO – Rechtsschutz**

<sup>1bis</sup> Gegen Anordnungen über die Fälligkeit der Ausgleichsabgabe können keine Rügen erhoben werden, welche bereits gegen die Festsetzung hätten vorgebracht werden können.

Mehrwertausgleich in den Kantonen Stand: 12.07.2024

**§ 15bis (neu) E-PAG/SO – Behördenbeschwerden**

<sup>1</sup> Gelangen Abgabeerträge gemäss § 13 Absatz 2 an den Kanton, so ist der Kanton berechtigt, gegen Verfügungen der Einwohnergemeinden in Anwendung dieses Gesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen die Rechtsmittel des kantonalen und eidgenössischen Rechts zu ergreifen.

<sup>2</sup> Gelangen Abgabeerträge gemäss § 13 Absatz 2 an die Einwohnergemeinden, so sind die Einwohnergemeinden berechtigt, gegen Verfügungen des Kantons in Anwendung dieses Gesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen die Rechtsmittel des kantonalen und eidgenössischen Rechts zu ergreifen.

**§ 16 Abs. 2 (neu) E-PAG/SO – Übergangbestimmungen (Sachüberschrift geändert)**

<sup>2</sup> Genehmigte Reglemente der Einwohnergemeinden behalten ihre Gültigkeit.