



GEMEINDE AEGERTEN

Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

1. Juli 2017

Die Einwohnergemeinde Aegerten erlässt gestützt auf Art. 142 Abs. 3 des Baugesetzes¹ und gestützt auf Artikel 47 Bst. f des Organisationsreglements² nachfolgendes Reglement:

Mehrwertabgabereglement (Reglement über die Mehrwertabgabe MWAR)

I. Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Art. 1

Gegenstand
der Abgabe

¹ Sofern ein Mehrwert anfällt, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe:

- a. bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung)
- b. bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten (Umzonung)
- c. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (Aufzonung).

² Beträgt der Mehrwert weniger als 20'000 Franken, so wird keine Abgabe erhoben³.

Art. 2

Bemessung der
Abgabe

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt:

- a) bei Einzonungen⁴: bei Fälligkeit der Abgabe während der ersten fünf Jahren ab Rechtskraft der Einzonung 40 % des Mehrwerts, ab dem sechsten bis zehnten Jahr ab Rechtskraft der Einzonung 45 % des Mehrwerts und ab dem elften Jahr 50 % des Mehrwerts;
- b) bei Umzonungen⁵: 40 % des Mehrwerts;
- c) bei Aufzonungen⁶: 40 % des Mehrwerts.

² Der Mehrwertabgabebetrag ist nach dem Stand der Baupreise für das Baugewerbe total des Bundesamtes für Statistik zu indexieren.

Art. 3

Bemessung
a) Grundsatz

¹ Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit oder ohne Planänderung.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

² Organisationsreglement der Gemeinde Aegerten vom 25. Juni 2001

³ Art. 142a BauG; kein Freibetrag: Übersteigt der Mehrwert 20'000.-- Franken, wird der ganze Betrag erhoben.

⁴ Art. 1 Abs. 1 Bst. a MWAR; Art. 142a Abs. 1 BauG

⁵ Art. 1 Abs. 1 Bst. b MWAR, Art. 142 a Abs. 2 BauG

⁶ Art. 1 Abs. 1 Bst. c MWAR, Art. 142 a Abs. 2 BauG

² Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen (Berechnungen nach Lageklassen, Renditerechnung nach Bruttogeschoss oder Geschossflächen, etc.).

Art. 4

b) Schätzung

Können sich Gemeinde und die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer nicht auf eine anerkannte Liegenschaftsschätzerin oder einen Liegenschaftsschätzer einigen, wird die zuständige kantonale Gültsschätzungskommission mit der Schätzung beauftragt.

Art. 5

c) Kosten

¹ Die Kosten der Liegenschaftsschätzung trägt die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer zur Hälfte.

² Der Betrag an die Schätzungskosten wird mit Rechtskraft der Planänderung in Rechnung gestellt, nötigenfalls verfügt.

³ Nach Rechnungsstellung bzw. nach Rechtskraft der Verfügung ist der Beitrag an die Schätzungskosten innert 30 Tagen zahlbar.

⁴ Im Verzugsfall wird ein Verzugszins von 5 % erhoben.

Art. 6

Fälligkeit
entgeltliche Veräusserung

¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch entgeltliche Veräusserung realisiert wird⁷.

² Als entgeltliche Veräusserung gelten sinngemäss die in Art. 130 StG⁸ genannten Vorgänge.

Art. 7

b) unentgeltliche
Veräusserungen

¹ Die Erhebung der Mehrwertabgabe wird bei Handänderung durch Schenkung, Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) oder Erbvorbezug im Sinne von Art. 131 Abs. 2 StG aufgeschoben.

² Die Erwerberinnen oder Erwerber treten in Bezug auf die ausstehenden Mehrwertabgaben in die Rechtsstellung der Rechtsvorgängerinnen bzw. Rechtsvorgänger ein⁹.

⁷ Art. 142 c Abs. 1 BauG

⁸ Steuergesetz; BSG 661.11

⁹ Art. 142 Abs. 2 BauG

- Art. 8**
- c) Überbauung
- ¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung realisiert wird¹⁰.
- ² Als realisiert gilt der Planungsmehrwert mit dem Baubeginn.
- ³ Als Baubeginn gilt die Schnurgerüstabnahme, wo keine solche erforderlich ist, die Vornahme von Arbeiten, Nutzungsänderungen und anderen Massnahmen, die für sich allein betrachtet einer Baubewilligung bedürfen¹¹.

- Art. 9**
- d) Teilweise Veräusserung oder Überbauung
- ¹ Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung wird die Mehrwertabgabe anteilmässig fällig¹².
- ² Die tatsächliche, teilweise bauliche Beanspruchung des Grundstücks beurteilt sich nach den gemäss den geltenden Bauvorschriften verbleibenden Überbaumöglichkeiten.

- Art. 10**
- e) Feststellung
- Wird die Fälligkeit oder die Höhe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

- Art. 11**
- f) Verzugszins
- Im Verzugsfall sind Verzugszinsen in der Höhe von 5 % geschuldet.

- Art. 12**
- Verfahren
- Das Verfahren richtet sich nach Art. 142d BauG.

- Art. 13**
- Sicherung
- ¹ Zur Sicherung der Mehrwertabgabe und der Verzugszinsen besteht zugunsten der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinn von Art. 109a Bst. e EGZGB¹³.
- ² Es ist innert sechs Monaten nach Rechtskraft der Verfügung über die Mehrwertabgabe im Grundbuch einzutragen.

¹⁰ Art. 142c Abs. 1 BauG

¹¹ Art. 2 Abs. 2 Baubewilligungsdekret; BSG 725.1

¹² Art. 142 c Abs. 2 BauG

¹³ BSG 211.1; 142e BauG

II. Verwendung der Erträge

Art. 14

Verwendung der Erträge

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1^{ter} des Raumplanungsgesetzes¹⁴ vorgesehenen Zwecke verwendet werden, insbesondere

- für die Ausrichtung von Entschädigungen aus materieller Enteignung¹⁵;
- für Massnahmen der Raumplanung, welche
 - die Erhaltung genügender Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen¹⁶,
 - die Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräumen¹⁷,
 - die bessere Nutzung der brachliegenden oder ungenutzten Flächen der Bauzone und die Verdichtung von Siedlungsflächen¹⁸ sowie
 - die Ausstattung von Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen¹⁹ bezwecken.

Art. 15

Spezialfinanzierung

¹ Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff Gemeindeverordnung²⁰.

² Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch sämtliche Erträge aus der Mehrwertabgabe²¹, die der Gemeinde zufallen²² und zudem die ganzen Erträge der Lenkungsabgabe gemäss Art. 126 d Abs. 4 BauG²³.

³ Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet unabhängig von der Höhe der Gemeinderat.

⁴ Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein.

III. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 16

Vollzug

Der Gemeinderat vollzieht dieses Reglement und erlässt die gestützt auf dieses Reglement erforderlichen Verfügungen.

¹⁴ Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979; RPG; SR 700

¹⁵ Art. 5 Abs. 2 RPG

¹⁶ Art. 3 Abs. 2 Bst. a RPG

¹⁷ Art. 3 Abs. 2 Bst. d RPG

¹⁸ Art. 3 Abs. 3 Bst. a^{bis} RPG

¹⁹ Art. 3 Abs. 3 Bst. e RPG

²⁰ Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998; GV; BSG 170.111

²¹ Art. 2 MWAR

²² Art. 142 f BauG: 90 % fallen der Gemeinde, 10 % dem Kanton zu.

²³ Art. 126d Abs. 5 BauG

Art. 17

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. Juli 2017 in Kraft.

Genehmigungsvermerk

Vom Gemeinderat an der Sitzung vom 1. Mai 2017 genehmigt.

Gemeinde Aegerten

Gemeinderat



Stefan Krattiger
Gemeindepräsident



Uli Hess
Gemeindeverwalter

Publikationszeugnis / fakultatives Referendum

Gestützt auf Art. 45 der kantonalen Gemeindeverordnung (GV) wurde das Inkraftsetzen und die öffentliche Auflage des Mehrwertabgabereglements im Nidauer Anzeiger vom 4. Mai 2017 bekannt gegeben. Gemäss Art. 38 lit. d des Organisationsreglements der Einwohnergemeinde Aegerten unterliegt dieser Beschluss dem fakultativen Referendum. Die Referendumsfrist dauerte 30 Tage; d.h. vom 4. Mai 2017 bis 6. Juni 2017 und ist unbenützt abgelaufen.

Gemeinde Aegerten

Gemeindeschreiberei



Uli Hess
Gemeindeverwalter

Aegerten 8. Juni 2017