

Rechtliche Inputs zur Mehrwertabgabe im Kanton Bern

Informationsveranstaltung vom 18. Sept. 2017

Urs Eymann, Fürsprecher
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Advokaturbüro Eymann
Breitenrainstrasse 27, 3013 Bern
Tel.: 031 382 21 51
E-Mail: info@advokatur-eymann.ch

Rechtliche Inputs zur Mehrwertabgabe im Kanton Bern

- Geschichtliches
- Wichtigste Revisionspunkte
- Verfahren der Mehrwertabgabe
- Verwendung der Erträge
- Abgabesätze und Freigrenzen
- Vorgehen in Kirchlindach

Geschichtliches

- Im Raumplanungsgesetz/RPG von 1980 stand, dass das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen, regeln sollte. Nur BS und NE machten dazu ein Gesetz.
- Der Kanton Bern führte per 01.01.1986 den Art. 142 BauG ein, welche die Gemeinden berechtigte, eine vertragliche Mehrwertabschöpfung zu vereinbaren.
- Kirchlindach verlangt mit Richtlinien seit 2009 eine Mehrwertabgabe von 40%. Bestätigt im Baureglement vom 29.03.2010 (Art. 611), genehmigt 12. Juni 2012.
- Per 1. Mai 2014 wurden die Kantone im Rahmen der RPG-Revision I verpflichtet, einen gesetzlichen Mehrwertausgleich bis im Mai 2019 einzuführen, ansonsten in diesen Kantonen keine Einzonungen mehr möglich wären.
- Am 9 Juni 2016 hat der Grossrat des Kantons Bern das kantonale Baugesetz revidiert und die Art. 142a-f BauG neu erlassen.

Kantonaler Minimalausgleich

- Obligatorisch gilt für alle Gemeinden, dass bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwertes erhoben werden muss (Art. 142 Abs. 3 BauG).
- Soweit die Gemeinden einen darüber hinaus gehenden Abgabesatz festsetzen wollen und auch bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erheben wollen, müssen sie ein eigenes Mehrwertabgabereglement erlassen.
- Da Kirchlindach bisher einen Abgabesatz von 40% kannte, muss zur Fortführung dieser Praxis auch Kirchlindach ein eigenes Reglement erlassen.

Rechtliche Inputs zur Mehrwertabgabe im Kanton Bern

Bereits haben andere Gemeinden ein eigenes Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten erlassen

- Vechigen
- Bolligen
- Herzogenbuchsee
- Köniz
- Muri bei Bern
- Münsingen
- Wohlen
- Biglen
- Urtenen-Schönbühl
- Belp
- etc.

In vielen anderen Gemeinden sind Vorarbeiten bekannt.

Wichtigste Revisionspunkte des neuen Baugesetzes (1)

- Der Mehrwertausgleich erfolgt neu immer durch Verfügung.
- Verträge sind nur noch möglich, soweit neue Materialabbau- und Deponiezonen erlassen werden.
- Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt nur ein bei:
 - Veräusserung
 - Überbauung des Landes
- Wird nur ein Teil veräussert oder ein Teil überbaut, wird die Mehrwertabgabe auch nur für diesen Teil verlangt.
- Die Mehrwertabgabe kann neu bei der Grundstückgewinnsteuer abgezogen werden.

Rechtliche Inputs zur Mehrwertabgabe im Kanton Bern

Fälligkeit bei Veräusserung

- Als Veräusserung gelten gemäss Art. 130 Steuergesetz:
 - Verkauf
 - Tausch
 - Enteignung
 - Einbringung in eine Gesellschaft
 - Übertragung von Grundstücken durch eine Gesellschaft auf Inhaberinnen oder Inhaber von Beteiligungsrechten
 - Auflösungen einer Personengesamtheit
 - Beteiligung von Miterben am Gewinn auf einem landwirtschaftlichen Grundstück oder auf öffentlichem Recht beruhende Beteiligung an einem Grundstückgewinn
- Nicht als Veräusserung gilt der blosse Erbgang oder die Einräumung eines Baurechts

Aufschubmöglichkeit bei unentgeltlichen Handänderungen

- Gemäss Art. 131 Abs. 2 Steuergesetz kann die Grundstückgewinnsteuer und damit auch die Mehrwertabgabe aufgeschoben werden, bei unentgeltlichen Handänderungen:
 - Schenkung
 - Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) oder
 - Erbvorbezug
 - Scheidung
- In diesen Fällen wird daher die Mehrwertabgabe nicht fällig und muss erst bei der nächsten Veräusserung oder Überbauung bezahlt werden.

Fälligkeit bei Überbauung

- Massgebend ist beim Ausheben der Baugrube das Datum der Schnurgerüstkontrolle
- Wo keine Schnurgerüstabnahme erforderlich ist, mit Beginn von Arbeiten, die für sich allein betrachtet einer Baubewilligung bedürften

Rechtliche Inputs zur Mehrwertabgabe im Kanton Bern

Weitere wichtigste Punkte

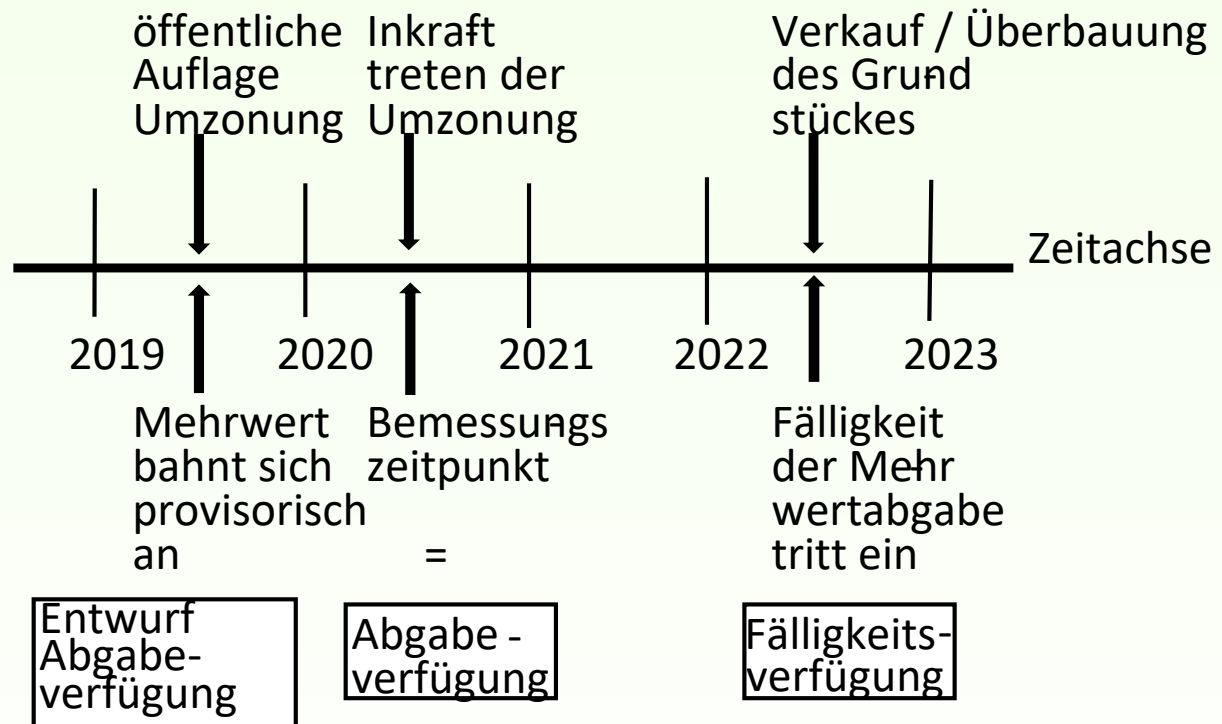
- Bei Einzonungen beträgt die Freigrenze Fr. 20'000.--. Dieser Betrag ist nicht abziehbar, d.h. wenn der Mehrwert Fr. 20'001.-- beträgt, muss die Abgabe auf diesen Fr. 20'001.-- bezahlt werden
- Bei Um- und Aufzonungen ist es wohl möglich, dass die Gemeinden eine eigene höhere Freigrenze erlassen (um die Siedlungsverdichtung nach innen zu fördern und weil diese Planungsmehrwerte generell schwieriger zu realisieren sind)

Verfahren der Mehrwertabgabe

- Bei der Revision von Ortsplanungen muss künftig systematisch geprüft werden, ob abgabepflichtige Mehrwerte geschaffen werden. Es muss eine flächendeckende Schätzung der Mehrwerte vorgenommen werden. Dies erfordert einen grossen zusätzlichen Kreditbetrag.
- Spätestens bei der öffentlichen Auflage der Planung muss den Grundeigentümern der Entwurf einer Abgabeverfügung vorgelegt werden (Wahrung rechtliches Gehör). Die Verfügung ist nicht Teil der öffentlichen Auflage.
- Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung mit Rechtsmittelbelehrung.
- Tritt die Fälligkeit ein, verschickt die Gemeinde eine Rechnung, nötigenfalls erlässt sie eine Fälligkeitsverfügung.

Rechtsmittelweg: Die Mehrwertabgabeverfügung ist beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland und von dort an das Verwaltungsgericht, und an das Bundesgericht weiterziehbar.

Modell Abgabearhebung



Beispiel einer Berechnung

- 5'000 m² Land
- Bisher: Landwirtschaftszone – neu: Wohnzone W 2
- Geschossfläche oberirdisch/GFo: 0.5
- Baulandpreis: 510.--/m²
- Landwirtschaftszone: 10.--/m²
- Mehrwert: 5'000 x Fr. 500.-- = Fr. 2'500'000.—
- Davon Ausgleich von 30% an die Gemeinde, somit ist Mehrwertabgabe = **Fr. 750'000.—**

Grundstückgewinnsteuer einer Privatperson in Stadt Bern (nicht Landwirt)

Verkaufserlös	Fr. 2'550'000.—
- abzügl. Erwerb	Fr. 25'000.—
- abzügl. Mehrwertabgabe	Fr. 750'000.-
- abzügl. Besitzdauer 40 J. = 70% =	<u>Fr. 1'242'500.--</u>
Steuerbarer Gewinn =	Fr. 532'500.—
- Kanton (3.06)	Fr. 123'600.—
- Bern (1.54)	Fr. 62'200.—
- Kirchgemeinde	<u>Fr. 7'400.—</u>
Total	Fr. 193'200.—

Gewinn der Privatperson

Verkaufserlös:		<u>Fr. 2'550'000.--</u>
- abzügl. GSGS		Fr. 193'200.--
- MWA Gemeinde		<u>Fr. 750'000.--</u>
Gewinn	=	Fr. 1'606'800.--

= rund **63% Gewinn verbleibt beim Privaten!**

Soweit das Grundstück im Geschäftsvermögen eines Betriebes liegt, erfolgt eine Besteuerung als Einkommen. Für Landwirte unterliegt der Gewinn auch als Einkommen der Bundessteuer und für den AHV-Beitrag. Die abschliessende rechtliche Behandlung von Landwirten auf Bundesebene ist zurzeit noch offen.

Verwendung des Ertrags

- 10% ist an Kanton abzuliefern. Dem AGR muss die Abgabeverfügung auch zugestellt werden (Art. 120 Abs. 5 BauV).
- Die Mehrwertabgaben sind einer Spezialfinanzierung zuzuführen.
- Gelder aus dieser Spezialfinanzierung dürfen nur nach Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG, d.h. für Entschädigungen aus materieller Enteignung und allgemeine Raumplanungsmassnahmen, wie Förderung zum Erhalt von Fruchtfolgeflächen und Verdichtung nach Innen sowie für steuerfinanzierte Infrastrukturaufgaben verwendet werden.

Zum Abgabesatz

Die Gemeinde kann wählen:

- Bei Einzonungen: zwischen 20-50% des Mehrwertes
- Bei Um- und Aufzonungen: zwischen 20-40% des Mehrwertes
- Erfassung von Materialabbau- und Deponiezonen als Planungsvorteil (Abgabe wird in Vertrag geregelt)

Freigrenzen anderer Gemeinden (Kantone)

Freigrenzen nach neuem Baugesetz			
Einzonung		Um- und Aufzonung	
20'000.-	Nach kantonalem Baugesetz für alle Gemeinden nicht abänderbar	150'000.-	Köniz, Moosseedorf (Entwurf)
		100'000.-	Belp, Ipsach Münchenbuchsee, Kanton Genf, Kanton Tessin und Kanton Luzern
		50'000.-	Münsingen
		20'000.-	Vechigen, Herzogenbuchsee, Bolligen, Ostermundigen, Wohlen

Rechtliche Inputs zur Mehrwertabgabe im Kanton Bern

Wichtigste zu entscheidende Punkte

- Abgabesatz bei Einzonungen
- Abgabesatz bei Einzonungen ansteigend (zur Vermeidung der Baulandhortung)?
- Abgabesatz bei Auf- und Umzonungen
- Höhere Freigrenze bei Auf- und Umzonungen
- Sollen die Schätzerkosten bereits auf die Grundeigentümer überwälzt werden?
- Wer erlässt die Abgabeverfügung (GR)?
- Wer unterzeichnet den Mehrwertabgabevertrag bei Material- und Deponiezonen (GR)?

Hinweis für Landwirte

- Der bei einer Einzonung errechnetem Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert 2 Jahren zu Bewirtschaftung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird (Art 142b Abs. 2 BauG).

Wie ist der allgemeine Verfahrensablauf?

1. Erstbehandlung Mehrwertabgabereglement im Gemeinderat
2. Durchführung einer Vernehmlassung, Mitwirkung bei politischen Parteien
3. Bereinigung
4. Traktandierung an nächster Gemeindeversammlung (vorher 30 Tage auflegen)
5. Keine Vorprüfung und keine Genehmigungsbedürftigkeit dieses Reglementes durch AGR
6. Beschlussfassung an nächste Gemeindeversammlung
7. Inkraftsetzung des Reglementes durch Gemeinderat (Beschwerde vorbehalten)

Rechtliche Inputs zur Mehrwertabgabe im Kanton Bern

Meine Empfehlungen

Einwohnergemeinde Kirchlindach

Baureglement BauR

Einwohnergemeinde Kirchlindach

Baureglement BauR

Art	Normativer Inhalt	Hinweis
Gefahrengbiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	545 In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.	onsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen). Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichen des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.
Planungsmehrwert	611	PLANUNGSMEHRWERT
	1 Die Abschöpfung der Planungsmehrwerte wird in Infrastrukturverträgen zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern geregelt.	Mit dem Planungsausgleich leistet der Grundeigentümer einen Beitrag an die der Gemeinde entstehenden Kosten für Planung, Erschliessung und Infrastruktur. Vgl. Art. 142 BauO
	2 Die Mehrwertabschöpfung beträgt 40 % des Mehrwerts.	
	3 Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.	

GENEHMIGUNGSVERWERKE

Örtliche Mitwirkung vom 02.02.2010 bis 18.03.2009
Kantonale Überprüfung vom 11.09.2010, 30.11.2009, 21.01.2010

Publikation im Anzeiger Kanton Bern vom 08.01.2010, 05.05.2010

1. Örtliche Auflage vom 08.01.2010 bis 06.02.2010
2. Örtliche Auflage vom 05.05.2010 bis 04.08.2010

Rechtsverwahrungen 0
Eingetragte Einsprachen 5
Unverletzte Einsprachen 1. Auflage 22
Unverletzte Einsprachen 2. Auflage 13

Beschlossen durch den Gemeinderat am 10.03.2010, 19.09.2010

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 29.09.2010

Namens der Einwohnergemeinde Kirchlindach
Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindevorstand

Genehmigt durch das Amt für Geneplan und Raumordnung

Kirchlindach, 28.6.2010
12 Juni 2012

A. Pil.

22.05.2010

Selle 30

- Bei Einzonungen: 40%, ansteigend alle 5 Jahre bis 50% (wirkt gegen Baulandhortung), ausser bei Arbeitszonen
- Einzonung in Arbeitszone: fix 40%

Meine Empfehlungen

- Bei Einzonungen: 40%, ansteigend alle 5 Jahre bis 50% (wirkt gegen Baulandhortung), ausser bei Arbeitszonen
- Einzonung in Arbeitszone: fix 40%
- Bei Um- und Aufzonungen: 30%
- Freigrenze bei Um- und Aufzonungen: Fr. 100'000.- (kleine Mehrwerte durch Verkleinerung Grenzabstände oder kleine Masserhöhungen werden nicht abgabepflichtig, Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen, eher schwierig zu realisieren)
- Einzonung in Materialabbau- und Deponiezonen: vertraglicher Mehrwertausgleich vorsehen
- Mehrwerte moderat schätzen! Keine Nachforderungen bei anderem (höheren) Verkaufspreis!

Zeitliche Empfehlung

- Da die Gemeinde vor Anpassungen von Überbauungsordnungen steht, wodurch Planungsvorteile geschaffen werden, muss das Reglement über den Ausgleich der Planungsmehrwerte unbedingt **vorher** beschlossen werden (abschliessende Zuständigkeit der Gemeindeversammlung nach Art. 20 lit. b GO).

Rechtliche Inputs zur Mehrwertabgabe im Kanton Bern

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Gerne stehe ich für Fragen zur Verfügung.