Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

Version 01.05.2017

Gemeinde **Lyss**
Bau + Planung
Bahnhofstrasse 10
Postfach 368
3250 Lyss
T 032 387 03 10
F 032 387 03 03
E bau@lyss.ch
I www.lyss.ch

Impressum

Auftraggeber
Gemeinde Lyss

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80,
Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch,
info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
Christian Kilchhofer, Jurist, Raumplaner MAS ETH

Inhalt

I Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen 4

Art. 1 Gegenstand der Abgabe 4
Art. 2 Bemessung der Abgabe 5
Art. 3 Verfahren, Fälligkeit und Sicherung 6

II. Vertraglicher Mehrwertausgleich bei Materialabbau- und Deponiezonen 7

Art 4 Materialabbau- und Deponiezonen 7

III. Verwendung der Erträge 7

Art. 5 Verwendung der Erträge 7
Art. 6 Spezialfinanzierung «Mehrwertabgaben» 8

IV. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen 8

Art. 7 Vollzug 8
Art. 8 Inkrafttreten 9
Art. 9 Änderungen bisherigen Rechts 9
Art. 10 Aufhebung bisherigen Rechts 11

Anhang A1:BauG Art. 142 ff. 12

Der Grosse Gemeinderat von Lyss erlässt

gestützt auf

- Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700)
- Art. 142 Abs. 3 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.1)
- Art. 45 der Gemeindeordnung vom 1. Januar 1998 (GO)

folgendes

Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)

I Mehrwertabgabe bei Ein-, Um- und Aufzonungen

Art. 1 Gegenstand der Abgabe

[1] Sofern ein Mehrwert anfällt, der die Mehrwertfreigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG überschreitet, 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).

Kommentar:

Nach Art. 142 Abs. 3 BauG regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement.

Art. 142 ff. BauG stützen sich auf Art. 5 RPG und führen das Bundesrecht näher aus.

Die Mehrwertfreigrenze nach Art. 142a BauG beträgt Fr. 20'000.00. Beträgt der planungsbedingte Mehrwert weniger als Fr. 20'000.00, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

[2] Soweit das vorliegende Reglement keine Regelung enthält, gelten Art. 142 ff BauG sinngemäss.

Das BauG (vgl. Anhang A1) regelt z.B. verbindlich:

- wie der Mehrwert bemessen wird (Differenz zwischen Vekehrswert mit und ohne Planänderung),
- der Mehrwert ist nach anerkannter Methode zu bestimmen,
- die Fälligkeit der Mehrwertabgabe
- das Verfahren zur Erhebung der Mehrwertabgabe
- den Verwendungszweck.

Art. 2 Bemessung der Abgabe

[1] Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Ein-, Um- und Aufzonungen nach Artikel 1 dreissig (30) Prozent.

Art. 1 definiert die Begriffe der Ein-, Um- und Aufzonung.

[2] Die Bemessung der Abgabe richtet sich im Übrigen nach Art. 142b Abs. 1 und 2 des Baugesetzes, wobei Nutzungsboni, die nur unter besonderen Voraussetzungen gewährt werden, bei der Ermittlung des Mehrwerts nicht mitberücksichtigt werden dürfen.

[3] Der verfügte Abgabebetrag unterliegt dem Teuerungsausgleich nach Massgabe des Berner Baukostenindexes.

Der Mehrwert berechnet sich aus dem Verkehrswert vor und demjenigen nach der planerischen Massnahme (Ein-, Um- oder Aufzonung).
Nicht zu berücksichtigende Nutzungsboni sind z.B:

- Energieboni, die nur gewährt werden, wenn die reglementarisch festgelegten erhöhten Anforderungen (z.B. an die Wärmedämmung, den Anteil nicht erneuerbarer Energien) erfüllt werden.
- Gestaltungsboni, die nur gewährt werden, wenn ein Bauvorhaben auf der Grundlage eines nach anerkannten Regeln durchgeführten qualifizierten Verfahrens geplant und realisiert wird.

Bei derartigen Nutzungsboni besteht zum Zeitpunkt der Ein-, Um- oder Aufzonung keine Gewähr, dass sie gewährt werden können. Zudem können sie nur gewährt werden, wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin zusätzliche Leistungen erbringt.

Art. 3 Verfahren, Fälligkeit und Sicherung

[1] Das Verfahren, die Fälligkeit der Abgabe und deren Sicherung richten sich in allen Fällen nach Art. 142c bis 142e BauG.

[2] Wird die Fälligkeit oder die Höhe der fällig gewordenen Mehrwertabgabe bestritten, ist der fällig gewordene Betrag mit einer Verfügung festzustellen.

Art. 142c BauG sieht vor, dass die Mehrwertabgabe fällig wird, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD[1]) oder durch Veräusserung realisiert wird. Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung wird die Abgabe anteilsmässig fällig.

Die Mehrwertabgabe ist mit einem gesetzlichen Grundpfandrecht im Sinn von Artikel 109a Buchstabe e EG ZGB[2] gesichert.

[3] Im Verzugsfall sind jährliche Verzugszinsen in derjenigen Höhe geschuldet, wie sie auf Schulden für bernische Steuern zu leisten sind.

Die Höhe der für Schulden auf bernische Steuern geltenden Verzugszinsen werden jeweilen publiziert unter: https://www.fin.be.ch/fin/de/index/steuern/steuern_bezahlen/zinssaetze.html

Zinssätze

Steuer-Jahr	Bernische Steuern		Direkte Bundessteuern	
	Verzugszins Vergütungszins	Vorauszahlungs-zins	Verzugszins Vergütungszins	Vorauszahlungs-zins
2017	3,00%	0%	3,00%	0%
2016	3,00%	0,25%	3.00%	0,25%
2015	3,00%	0,25%	3.00%	0,25%
2014	3,00%	0,25%	3,00%	0,25%
2013	3,00%	0,25%	3,00%	0,25%
2012	3,00%	1,00%	3,00%	1,00%
2011	3,00%	1,00%	3,50%	1,00%
2010	3,25%	—	3,50%	1,00%
2009	3,50%	—	4,00%	1,50%
2008	4,00%	—	4,00%	1,50%
2007	3,50%	—	3,50%	1,00%

[1] Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren; Baubewilligungsdekret; BSG 725.1.

[2] Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; BSG 211.11.

II. Vertraglicher Mehrwertausgleich bei Materialabbau- und Deponiezonen

Art 4 Materialabbau- und Deponiezonen

[1] Wird Land einer Materialabbau- oder Deponiezone zugewiesen, so vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vertraglich angemessene Geld- oder Sachleistungen (Art. 142a Abs. 3 BauG).

[2] Die Modalitäten der Erbringung der Geld- und Sachleistungen sind im Vertrag zu regeln.

[3] Sind Sachleistungen vorgesehen, so ist deren Wert im Vertrag festzulegen.

[4] Das Vorgehen zum Vertragsabschluss richtet sich nach den Richtlinien des Gemeinderats.

Die Richtlinien zeigen u.a. das Vorgehen zum Abschluss des Vertrags auf und stellen insbesondere eine rechtsgleiche Behandlung sicher.

III. Verwendung der Erträge

Art. 5 Verwendung der Erträge

Die Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche in Art. 5 Abs. 1t^{er} RPG vorgesehenen Zwecke verwendet werden.

Nach Art. 5 Abs. 1ter RPG dürfen die Erträge aus der Mehrwertabgabe verwendet werden für:
Entschädigungen aus materieller Enteignung
Zur Erfüllung der Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG, insbesondere
Erhalt von Kulturland
Förderung der Verfügbarkeit des Baulands.

Art. 6 Spezialfinanzierung «Mehrwertabgaben»

[1] Die Gemeinde führt eine Spezialfinanzierung im Sinn von Art. 86 ff. der Gemeindeverordnung.

[2] Die Spezialfinanzierung wird geäufnet durch

a) sämtliche der Gemeinde zufallenden Erträge aus der Mehrwertabgabe;

b) Erträge aus den vor dem Inkrafttreten dieses Reglements gestützt auf die damals geltenden Richtlinien des Gemeinderats vom 24. Oktober 2011 zum Ausgleich von Planungsvorteilen abgeschlossenen Verträgen, soweit im Vertrag kein anderer Verwendungszweck vereinbart wurde;

10 Prozent der verfügten Mehrwertabgaben fallen an den Kanton (Art. 142 f BauG). Dieser muss die Erträge ebenfalls für Zwecke nach 5 Abs. 1ter RPG verwenden.

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

[4] Der Bestand der Spezialfinanzierung darf nicht negativ sein und wird nicht verzinst.

IV. Vollzugs-, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 7 Vollzug

[1] Soweit das übergeordnete Recht und das vorliegende Reglement nichts anderes bestimmen, obliegt der Vollzug dem Gemeinderat.

Damit richtet sich z.B. die Ausgabenkompetenz nach der Gemeindeordnung und der Verwaltungsordnung der Gemeinde.

[2] Der Gemeinderat erlässt unter Vorbehalt von Abs. 3 die erforderlichen Verfügungen, schliesst Verträge nach Art. 4 ab und erlässt, soweit für den Vollzug erforderlich, Richtlinien.

[3] Die Abteilung Bau und Planung erlässt die folgenden Verfügungen:

a) nach Rechtskraft der Planung die Abgabeverfügung;

Die Abgabeverfügung muss unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen (Art. 142d Abs. 3 BauG). Die Abteilung Bau- und Planung soll die Abgabeverfügung i.d.R. spätestens innert dreier Monaten nach Rechtskraft der Planung erlassen.

b) im Bestreitungsfall, die Fest- stellung der Fälligkeit;

Nach Art. 3 Abs. 2

c) soweit angebracht, die Rechtsnachfolgeverfügung nach Art. 142 Abs. 2 BauG.

Nach Art. 142 Abs. 2 BauG haften auch Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbsausstehenden Mehrwertabgaben, welche ihnen von der Gemeinde mit Verfügung eröffnet werden. Sollen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger für die Abgabe mithaften, ist ihnen gegenüber eine entsprechende «Rechtsnachfolgeverfügung» zu erlassen. Diese kann unterbleiben, wenn der Pflichtige, die zum Zeitpunkt des Rechtsübergangs fällige Mehrwertabgabe leistet.

Art. 8 Inkrafttreten

[1] Der Gemeinderat legt das Inkrafttreten dieses Reglements durch Beschluss fest.

[2] Der Gemeinderat macht den Zeitpunkt des Inkrafttretens vorgängig bekannt.

Art. 45 GV

Art. 9 Änderungen bisherigen Rechts

[1] Mit Inkrafttreten des Reglements über die Mehrwertabgabe werden Art. 1 und 2 des Reglements Spezialfinanzierung «Infrastruktur Busswil» wie folgt geändert

In Artikel 1 wird der Text „Unter der Bezeichnung „Spezialfinanzierung Infrastruktur“ besteht eine Spezialfinanzierung im Sinne der Art. 86 bis 88 der Gemeindeverordnung. Sie bezweckt die Bereitstellung von Mitteln zur Finanzierung von Infrastrukturaufwendungen“ ergänzt mit *„auf dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde Busswil*“.

In Artikel 2 wird das erste Lemma von Absatz 1 „Beiträge Mehrwertabschöpfung [4] „ ergänzt mit "*die vor dem Inkrafttreten des Mehrwertabgabereglements (MWAR) vom 27.02.2017 vertraglich vereinbart wurden*.“

Der Text von Artikel 2 Abs. 2 „Alle Beiträge aus Mehrwertabschöpfungen sind in die Spezialfinanzierung „Infrastruktur“ einzulegen“ wird wie folgt ersetzt: *„Alle Beiträge aus Mehrwertabschöpfungen nach Absatz 1 sind in die Spezialfinanzierung „Infrastruktur“ Busswil einzulegen*.“

Artikel 3: unverändert

Die Marginalie von Artikel 4 wird ergänzt mit *„und Aufhebung*“. Artikel 4 wird zudem mit einem zweiten und dritten Absatz wie folgt ergänzt:

„2 Das Reglement gilt in dem Zeitpunkt als aufgehoben auf welchem der Saldo der Spezialfinanzierung erstmals CHF 0.00 beträgt.“

„3 Der Gemeinderat gibt die Aufhebung des Reglements bekannt (Bekanntmachung nach Art. 45 Abs. 1 Bst. b.. Gemeindeverordnung)".

Art. 10 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit Inkrafttreten des Reglements über die Mehrwertabgabe wird das Reglement Spezialfinanzierung Buchgewinne Finanzvermögen aufgehoben, wobei ein allfälliger Saldo der Spezialfinanzierung nach Art. 6 zugewiesen wird.

Genehmigung

Genehmigung	Organ	Gültig ab	Stimmenverhältnis	Ablauf Fak-Ref.
27.02.2017	GGR		einstimmig	03.04.2017
03.04.2017 (Inkrafttreten)	GR	01.05.2017	einstimmig	

Änderungen

Genehmigung	Organ	Gültig ab	Stimmenverhältnis	Ablauf Fak-Ref.
	GGR			

Anhang A1: BauG Art. 142 ff.

Anhang A1 kommt lediglich orientierender Charakter zu.

6. (neu) **Ausgleich von Planungsvorteilen**

Grundsatz

Art. 142 [1]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.

[1a] 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.

[2] Alle Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger haften solidarisch für die zum Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs ausstehenden Mehrwertabgaben, die ihnen von der Gemeinde mit Verfügung eröffnet werden.

[3] Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen in einem Reglement. Soweit sie keine eigenen Bestimmungen erlassen, richtet sich die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Einzonungen nach den Bestimmungen dieses Gesetzes, wobei die Mehrwertabgabe 20 Prozent des Mehrwerts beträgt.

Gegenstand

Art. 142a (neu) [1]Sofern ein Mehrwert anfällt, wird bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone (Einzonung) eine Mehrwertabgabe erhoben.

[2] 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.

[3] 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.

[4] Beträgt der Mehrwert weniger als 20 000 Franken, wird keine Abgabe erhoben.

Bemessung der Mehrwertabgabe

Art. 142b (neu) [1]Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

[2] 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.

[3] Die Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen mindestens 20 Prozent und höchstens 50 Prozent des Mehrwerts.

[4] Bei Um- und Aufzonungen beträgt die Mehrwertabgabe mindestens 20 Prozent und höchstens 40 Prozent des Mehrwerts.

Fälligkeit

Art. 142c (neu) [1]Die Mehrwertabgabe 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) [1)] genannten Vorgänge.

[2] Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilsmässig fällig.

[3] Die Grundbuchämter erstellen für jeden ihnen bekannten Tatbestand, der die Fälligkeit der Mehrwertabschöpfung auslöst, eine Meldung und stellen diese den Gemeinden in geeigneter Form zur Verfügung.

Verfahren

Art. 142d (neu) [1]Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt.

[2] Die Gemeinde legt spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, die den Mehrwert begründet, den Entwurf der Abgabeverfügung vor.

[3] Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung, die unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung in den Grundzügen dem Entwurf der Abgabeverfügung entsprechen muss.

[4] Vorbehalten bleiben vertragliche Vereinbarungen über Geld- oder Sachleistungen bei der Zuweisung von Land in Materialabbau- und Deponiezonen (Art. 142a Abs. 3).

Gesetzliches Grundpfandrecht

Art. 142e (neu) 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 *e* EG ZGB.

Verteilung und Verwendung der Erträge

Art. 142f (neu) [1] Die Erträge der Mehrwertabgabe fallen zu 90 Prozent der für die Planung verantwortlichen Gemeinde und zu 10 Prozent dem Kanton zu.

[2] Die Erträge sind nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1ter RPG) zu verwenden.

[3] Kanton und Gemeinden schaffen entsprechende Spezialfinanzierungen.