

Mehrwertabschöpfung

Ausgangslage

Was ist die Mehrwertabschöpfung?

Der Wert eines Grundstücks bemisst sich wesentlich an dessen Nutzungsmöglichkeiten. Wie ein Grundstück genutzt werden kann, bestimmt in erster Linie die öffentliche Hand, und dabei primär mit der Raumplanung. Die Mehrwertabgabe schöpft einen Teil des Planungsvorteils ab, den Grundeigentümer durch raumplanerische Massnahmen der öffentlichen Hand erzielen. Das per 1. Mai 2014 in Kraft getretene, revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt zumindest bei Neueinzonungen eine Abschöpfung des Planungsvorteils im Umfang von mindestens 20 Prozent (Mindestregelung). Die Abgabe ist der öffentlichen Hand zu leisten und wird zum Zeitpunkt der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstückes fällig.

Die Kantone können weitere Planungsvorteile (z. B. aus Um- oder Auszonungen, Sondernutzungs- oder Gestaltungsplänen) ebenfalls der Mehrwertabgabe unterstellen und den Abgabesatz höher ansetzen. Die öffentliche Hand kann zudem im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen mit Grundeigentümern zusätzliche Tatbestände der Abgabepflicht unterstellen. Nimmt ein Gemeinwesen eine Rückzonung vor, wird es gegenüber dem Eigentümer allenfalls entschädigungspflichtig (materielle Enteignung). Die Erträge aus der Mehrwertabgabe können u. a. für solche Entschädigungen eingesetzt werden.

Analyse

Aktueller Stand in den Kantonen

Laut RPG müssen die Kantone die Revision bis 2019 umsetzen und bis dahin entsprechende Rechtsgrundlagen einführen. Folgende Kantone haben die Mehrwertabgabe bereits vor Jahren eingeführt und setzen sie um: BS (seit 1977; 50%), NE (1986; 20%), GE (2011; 20%, jedoch erst bei einem Mehrwert von CHF 100'000), TG (2012; 20%). Folgende Kantone haben die rechtlichen Grundlagen für die Erhebung der Abgabe geschaffen: BE, FR, GL, GR, OW, AG, BE, FR, JU, SH, SO, SG und VS. Im Kanton Zürich lief bis September 2016 die Vernehmlassung zum Mehrwertausgleichsgesetz.

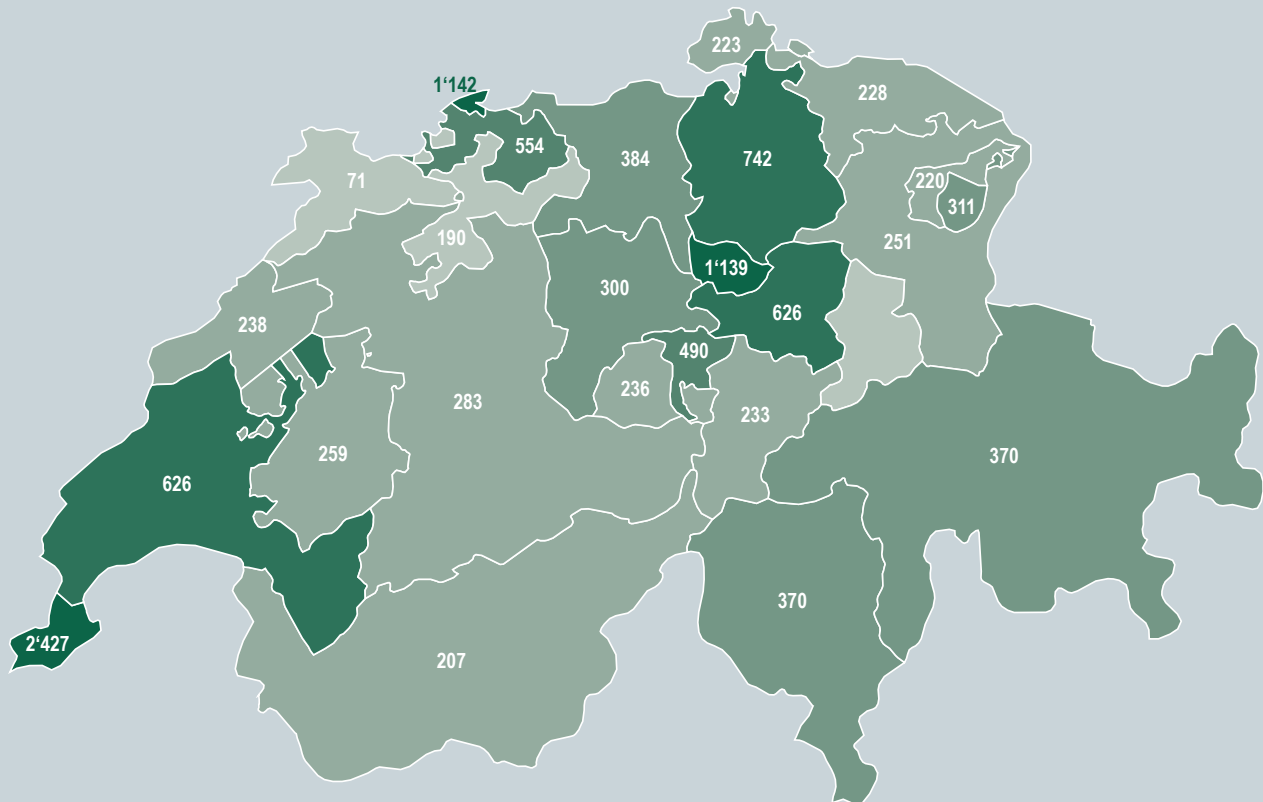
Finanzpolitisch und aus Sicht der Raumplanung ist die Festlegung der Höhe von Mehrwertabgaben heikel: Laut Wüest Partner (Zahlen 2015) wird sich der Entschädigungsbedarf für Auszonungen bis ins Jahr 2030 auf rund 12.2 Milliarden Franken belaufen, die zu erhebenden Mehrwertabgaben jedoch auf geschätzte rund 26 Milliarden. Die Mehrwertabgabe führt in Gebieten mit höheren Baulandpreisen zu grösseren Einnahmen und beschert damit tendenziell den bereits finanzstarken Kantonen grössere Erträge. Die Entschädigungen für Auszonungen werden demgegenüber eher in den strukturschwachen Kantonen anfallen (und dort die Staatsrechnung belasten).

Position des Verbandes

Mehrwertabgabe als sinnvolles und gebundenes Steuerungsinstrument

- Die Mehrwertabgabe stellt ein Steuerungsinstrument dar. Es soll innovationsfördernd eingesetzt werden und nicht den Charakter einer Steuer haben.
- Kantone sollen den Abgabesatz für ihr Kantonsgebiet moderat ansetzen und die Grundeigentümer und Investoren nicht mit hohen Abgabesätzen belasten.
- Es ist abzuwägen, inwiefern damit die Planung gelenkt und inwiefern eine moderat definierte Abgabe als ein gutes Mittel der Standortförderung eingesetzt werden kann.

Mehrwert bei Neueinzonungen in CHF pro m²



Durchschnitt Schweiz CHF 398 pro m²



Quelle: B, S, S. / Gmünder et al. (2011): «Konzepte zur Bauzonenverkleinerung».

Fazit

Mehrwertabschöpfung soll unmittelbar der Infrastruktur dienen

- Die Mehrwertabschöpfung dient dem Ausgleich für Planungsvorteile und wird den Grundeigentümern auferlegt. Sie soll in einem sinnvollen Rahmen festgelegt werden und darf keine Steuer darstellen.
- Der VIS setzt sich dafür ein, dass die kantonalen gesetzlichen Regelungen klar und berechenbar sind und somit der Rechts- sowie der Planungssicherheit dienen.