

Mehrwertabschöpfung

Ausgangslage

Was ist die Mehrwertabschöpfung?

In erster Linie ist es die öffentliche Hand (Gemeinde), welche bestimmt, wie ein Grundstück genutzt werden kann – damit wird mitunter auch festgelegt, welchen Wert das Grundstück aufweist. Wird beispielsweise Landwirtschaftsland neu als Bauland eingezont, so steigert sich der Wert des Grundstücks, respektive mindert sich der Wert, wenn aus Bauland Landwirtschaftsland entsteht. Gemäss Artikel 5 des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG, 1. Etappe) sind Kantone verpflichtet, einen Ausgleich für Vor- und Nachteile vorzusehen, welche beispielsweise durch Umzonungen entstanden sind. Mit dieser Regelung wird festgehalten, dass ein Teil des Mehrwerts, welcher durch eine Planungsmassnahme und ohne Zutun der Grundstückseigentümer entsteht, abgeschöpft wird.

Die Kantone hatten ab Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 fünf Jahre Zeit, die nötigen Regelungen vorzusehen. Der Bund sieht bei Einzonungen das Minimum einer 20-prozentigen Abgabe vor – weitere Bestimmungen liegen in der Kompetenz der Kantone. So können sie beispielsweise weitere Planungsvorteile (z. B. aus Um- oder Auszonungen, Sondernutzungs- oder Gestaltungsplänen) ebenfalls der Mehrwertabgabe unterstellen und den Abgabesatz höher ansetzen. Umgekehrt wird eine Gemeinde einem Eigentümer gegenüber entschädigungspflichtig, wenn beispielsweise Rückzonungen (materielle Enteignungen) vorgenommen werden.

Analyse

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 fallen demgegenüber eher in den strukturschwachen Kantonen an.

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.
- Der VIS setzt sich dafür ein, dass die kantonalen gesetzlichen Regelungen klar und berechenbar sind und somit der Rechts- sowie der Planungssicherheit dienen.