

## Synoptische Darstellung geltendes Recht – Volksinitiative

(Juni 2021 – Armin Jans)

<b>geltendes Recht</b>	<b>Volksinitiative</b>
<b>§ 52a Mehrwertabgabe</b>	
<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die ausschliesslich entstehen durch a) erstmalige und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen; b) Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen.	(unverändert)
<sup>2</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrerts.	<sup>2</sup> Die Höhe der Abgabe beträgt 30 % des Bodenmehrerts.
<sup>2a</sup> Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen festlegen, dass sie mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von maximal 20 % des Bodenmehrerts erheben können bei a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass; b) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1,2 vorliegt.	<sup>2a</sup> Die Gemeinden erheben bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 30 % des um Fr. 500'000 gekürzten Bodenmehrerts. Sie können diese Abgabe in ihren Bauordnungen auf maximal 50% erhöhen.
<sup>3</sup> Der Bodenmehrert bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert unmittelbar vor und jenem unmittelbar nach der rechtskräftigen Zonenplanänderung bzw. nach der Rechtskraft des Bebauungsplans.	<sup>3</sup> Der Bodenmehrert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme.
	<sup>4</sup> Bei wirtschaftlich oder rechtlich zusammengehörenden Grundstücken ist die Summe der Mehrwerte aller Grundstücke massgebend.
<b>§ 52a0 Mehrwertabgabe als Sachleistung</b>	
<sup>1</sup> Anstelle einer Barleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und vertraglich gesichert, auch als Sachleistung erfolgen.	<sup>1</sup> Anstelle einer Barleistung kann die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und vertraglich gesichert, auch als Sachleistung erfolgen. Übersteigt der Wert der Sachleistung einen Bvon 500'000 Franken, ist der Vertrag durch die Gemeindeversammlung bzw. den Grosse Gemeinderat zu genehmigen.
<sup>2</sup> Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig als Sachleistung, muss der geschätzte Geldwert dieser Sachleistung dem Geldwert der Mehrwertabgabe entsprechen.	<sup>2</sup> Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig als Sachleistung, muss der geschätzte <u>Marktwert</u> dieser Sachleistung dem Geldwert der Mehrwertabgabe entsprechen.
<sup>3</sup> Erfolgt die Mehrwertabgabe teilweise als Sachleistung, ist die Forderung aus der Mehrwertabgabe nur bis zum geschätzten Geldwert dieser Sachleistung gedeckt. Der Restbetrag wird in Geld bezahlt.	<sup>3</sup> Erfolgt die Mehrwertabgabe teilweise als Sachleistung, ist die Forderung aus der Mehrwertabgabe nur bis zum geschätzten <u>Marktwert</u> dieser Sachleistung gedeckt. Der Restbetrag wird in Geld bezahlt.

<b>§ 52c Kürzung, Befreiung</b>	
<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe für Einzonungen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.	(unverändert)
<sup>2</sup> Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen und Umzonungen sowie Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als 30 % bzw. eine Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 30 % zur Folge haben;</li> <li>b) Arrondierungen mit einem ermittelten Mehrwert von weniger als Fr. 30 000.–. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammenhängende Grundstücke gilt die Grenze für die Abgabeerhebung insgesamt.</li> </ul>	<sup>2</sup> Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen und Umzonungen sowie Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als 500'000 Franken zur Folge haben;</li> <li>b) (unverändert)</li> </ul>
<b>§ 52d Zweckbindung</b>	
<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe fließt in eine Spezialfinanzierung, die für Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet wird.	<sup>1</sup> Die Mehrwertabgabe fließt in eine Spezialfinanzierung. Sofern keine Rückzonungen zu entschädigen sind, sind die Mittel für die Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen einzusetzen, davon sind mindestens 50% für preisgünstige Wohnungen vorzusehen.
<sup>2</sup> Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig oder teilweise als Sachleistung, muss <ul style="list-style-type: none"> <li>a) diese Leistung vertraglich gesichert werden und raumplanerischen Massnahmen dienen oder dafür verwendet werden;</li> </ul>	<sup>2</sup> Erfolgt die Mehrwertabgabe vollständig oder teilweise als Sachleistung, muss <ul style="list-style-type: none"> <li>a) diese Leistung vertraglich gesichert und im Grundbuch angemerkert werden und raumplanerischen Massnahmen oder preisgünstigen Wohnungen dienen oder dafür verwendet werden;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>b) der als Geldwert geleistete Restbetrag in die Spezialfinanzierung fliessen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>b) (unverändert)</li> </ul>
	<sup>3</sup> Als preisgünstig gelten Wohnungen gemäss kantonalem Wohnraumförderungsgesetz wie auch Wohnungen, die von der Gemeinde als speziell geeignet für eine Förderung mittlerer Einkommensklassen beurteilt werden und die mindestens 25 Jahre einer Kostenmiete unterliegen. Alters- und behindertengerechter Wohnraum sowie Projekte von Wohnbaugenossen-schaften verdienen dabei eine besondere Förderung.