

Die Mehrwertabgabe im Kanton Aargau
27. Oktober 2016

Einstieg ins Thema Mehrwertabgabe / Ausgleich von Planungsvorteilen

lic. iur. Christian Munz
Rechtsanwalt
Voser Rechtsanwälte
www.voser.ch / c.munz@voser.ch

Referenten



Dr. Peter Heer¹



Christian Munz¹



Michael Fretz



Daniela Nay²



Joachim Huber³

Voser Rechtsanwälte, Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden, www.voser.ch

¹ Fachanwälte SAV Bau- und Immobilienrecht

² Dipl. Kult. Ing. ETH

³ Eidg. dipl. Steuerexperte

Einstieg ins Thema Mehrwertabgabe / Ausgleich von Planungsvorteilen



Vor- und Nachteile aufgrund von Planungen

Planungen nach RPG können für den Grundeigentümer zu Vor- und Nachteilen führen, z.B.

- Bauzone / Nichtbauzone (z.B. von LWZ zu BZ; von BZ zu LWZ)
- Umzonung innerhalb der Bauzone (z.B. von Industriezone zu Wohnzone oder umgekehrt)
- Aufzonungen (z.B. von der W2 zur W4)
- Gestaltungsplanungen (zusätzliches Geschoss)
- Materialabbauzone in der LWZ

Vor- und Nachteile aufgrund von Planungen

- Aufgrund eines behördlichen Aktes, einer Planungsmaßnahme
- Nachteile aufgrund von Planungsmaßnahmen können eine materielle Enteignung darstellen (Art. 5 Abs. 2 RPG):

"Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt. "

Gesetzliche Grundlage für die Mehrwertabgabe auf Bundesebene

Art. 5 Abs. 1 RPG 1979:

"Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen"

Gesetzliche Grundlage für die Mehrwertabgabe auf Bundesebene

BBI 1972 I 1453 (Entwurf BG über die Raumplanung):

Art. 45

Mehrwertabschöpfung

¹ Werden durch die Nutzungspläne oder sonstige planerische Vorkehren erhebliche Mehrwerte geschaffen, insbesondere eine höhere Nutzung gestattet oder ermöglicht, so sind sie mittels Landabtretungen oder Beiträgen durch das nach kantonalem Recht zuständige Gemeinwesen in angemessener Weise abzuschöpfen. Der Ertrag der Abschöpfung ist für Raumplanungszwecke zu verwenden.

² Die Einzelheiten werden durch das kantonale Recht geregelt.

³ Der Bundesrat erlässt Richtlinien über die in Betracht fallenden Kriterien und die Höhe der Abschöpfung.

Gesetzliche Grundlage für die Mehrwertabgabe auf Bundesebene

Abstimmung vom 3. März 2013, in Kraft seit 1. Mai 2014

Art. 5 Abs. 1^{bis} – Abs. 1^{sexies} RPG, :

- Abschöpfung von Planungsvorteilen mind. 20 %
- Mindestens bei dauerhaften Einzonungen

Gesetzliche Grundlage für die Mehrwertabgabe auf Bundesebene

Art. 5 Abs. 1^{bis} – Abs. 1^{sexies} RPG:

- Fällig bei Überbauung oder Verkauf
- Zweckbindung des Ertrags

Übergangsrecht zur Mehrwertabgabe im RPG

Übergangsrecht (Art. 38a Abs. 4 und 5 RPG):

- Verpflichtung der Kantone zur Umsetzung von Art. 5 RPG innert 5 Jahren, d.h. bis 30. April 2019
- Nach unbenütztem Fristablauf: Verbot der Ausscheidung neuer Bauzonen

Umsetzung im Kanton Aargau?

Bauland-Profiteure müssen zahlen

Wer einen Gewinn macht, weil sein Land der Bauzone zugeteilt wird, muss dem Kanton künftig 20 bis 30 Prozent des Mehrwerts abgeben.

Dass ein Bauer, der Bauland verkauft, auf den Ertrag keine Bundessteuern zahlen muss, hat national Schlagzeilen gemacht. Dies umso mehr, als sich SVP-Bundesrat Guy Parmelin, dessen Bruder profitieren könnte, dafür einsetzte. Auch im Grossen Rat ging es gestern Dienstag um Gewinne bei Landgeschäften. Das Kantonsparlament entschied, dass ein Landbesitzer,

dessen Grundstück neu der Bauzone zugeteilt wird, eine Abgabe leisten muss. Diese muss gemäss dem nationalen Raumplanungsgesetz mindestens 20 Prozent des Mehrwerts betragen. Der Grosse Rats sprach sich dafür aus, dass die Gemeinden die Abgabe auf bis zu 30 Prozent erhöhen können.

Ein Antrag, den SVP-Mann Patrick Gosteli im Namen des Hauseigentümergebietes stellte, kantonsweit einheitlich eine Abgabe von 20 Prozent festzulegen, fand indes keine Mehrheit. Dennoch wurde die Vorlage des Regierungsrats abgeschwächt: Wenn ein Grundstück von der Landwirtschafts- in die Bauzone umgezont oder einer Zone mit höherer Ausnüt-

zung (zum Beispiel drei statt nur zwei Geschosse) zugeteilt wird, ist keine Mehrwertabgabe fällig.

Auch bei der Frage, wie langjährige Besitzer von brachliegenden Flächen zum Bauen verpflichtet werden können, entschied sich der Grosse Rat für eine moderate Variante. Der erste Vorschlag der Regierung sah vor, das Land nach Ablauf einer gesetzten Frist zu enteignen und mit neuer Baupflicht zu versteigern. Die zuständige Kommission wollte stattdessen eine Lenkungsabgabe von zwei Prozent des Grundstückswertes erheben, wenn nicht fristgerecht gebaut wird. Dem schloss sich der Grosse Rat mit 87 zu 37 Stimmen mehrheitlich an. (FH)

Aargauer Zeitung, 11. Mai 2016

Zwischenfazit

- Das RPG verpflichtet die Kantone zur Einführung eines Gesetzes über die Mehrwertabgabe bis zum 30. April 2019
- Das RPG setzt namentlich folgenden Rahmen:
 - Abgabetatbestand: Abschöpfung von Planungsvorteilen bei dauerhaften Einzonungen
 - Abgabesatz von mindestens 20 %
 - Fälligkeit bei Überbauung oder Verkauf
 - Zweckbindung des Ertrags

Freiräume der Kantone bei der Umsetzung

- Festlegung weiterer Abgabebetbestände (Umzonung, Aufzonung, Gestaltungsplanung, Materialabbauzone, Spezialzone nach Art. 18 RPG? Intensivlandwirtschaftszone?)
- Höhe des Mehrwertausgleichs
- Konkretisierung / Definition des Fälligkeitszeitpunkts der «Überbauung» oder «Veräusserung»

Freiräume der Kantone bei der Umsetzung

- Festlegung der Behörde, die die Mehrwertabgabe erhebt
- Festlegung des Gemeinwesens, das am Ertrag berechtigt ist (ev. mit Aufteilung)
- Schaffung eines Finanzierungsgefässes für die Verwaltung und Verwendung des eingenommenen Mehrwerts

Freiräume der Kantone bei der Umsetzung

- Definition Freigrenze / Freibetrag
- Regelung über den Aufschub der Fälligkeit
- Festlegung einer Frist für die Ersatzbeschaffung landwirtschaftlicher Ersatzbauten zur Selbstbewirtschaftung
- Berechnungsweise der Höhe des Mehrwerts

Freiräume der Kantone bei der Umsetzung

- Definition des Verfahrens (Einsprache- und Beschwerdeinstanzen; rechtliches Gehör etc.)
- Gesetzliche Grundlage für Vertragslösungen und die Anrechnung von Sachleistungen
- Dispensation des Gemeinwesens
- Sicherungsmöglichkeiten

Übersicht zur Umsetzung im Kanton Aargau

Revision des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, SAR 713.100), Gesetzesentwurf des Regierungsrats Aargau (Botschaft vom 2. Dezember 2015, GR.15.269):

- Kantonaler Abgabesatz von 20 %
- Für Mehrwerte auf Einzonungen und Umzonungen aus einer Freihaltezone / Zone für öffentliche Bauten
- Die Gemeinden können einen höheren Abgabesatz beschliessen sowie für Auf- und Umzonungen und andere planerische Massnahmen eine Mehrwertabgabe festlegen

Übersicht zur Umsetzung im Kanton Aargau

Erste Beratung im Grossen Rat am 10. Mai 2016:

- Abgabe von 20 % des Mehrwerts
- Die Gemeinden können den Abgabesatz auf maximal 30% erhöhen
- Die Erweiterung der Abgabebetbestände durch die Gemeinde fiel weg

Übersicht zur Umsetzung im Kanton Aargau

Zweite Beratung im Grossen Rat am 20. September 2016
(GR.16.164):

- Abgabe von 20 % des Mehrwerts
- Die Gemeinden können den Abgabesatz auf maximal 30% erhöhen
- Die Gemeinden können in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.

Umsetzung im Kanton Aargau im Detail

§ 28a Abs. 1 BauG (Abgabebetragbestand und -satz):

Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, leisten eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts.

Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Umsetzung im Kanton Aargau im Detail

§ 28a Abs. 2 BauG (Abgabebesatz):

Die Gemeinden können den Abgabebesatz auf höchstens 30 % erhöhen

und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.

Umsetzung im Kanton Aargau im Detail

§ 28a Abs. 4 BauG (Verzicht auf Abgabe):

Keine Abgabe wird erhoben

- gegenüber Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden sowie Gemeindeverbänden, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient,
- für Flächen, die der Ausgleichsabgabe gemäss der Waldgesetzgebung unterstehen.

Exkurs: Berechnung der Höhe des Mehrwerts

- Art. 5 RPG spricht von «Mehrwert» und von «Planungsvorteil»
- Berechnungsweise wird in Art. 5 RPG nicht definiert
- Aufgabe der Kantone, die Berechnungsweise festzulegen

Exkurs: Berechnung der Höhe des Mehrwerts

§ 28a Abs. 1 BauG: Abgabe von 20 % des Mehrwerts

§ 28b Abs. 1 BauG:

«Der Gemeinderat orientiert aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt (...) über die voraussichtliche Höhe der Abgabe und erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe der Abgabe (...).

Umsetzung im Kanton Aargau im Detail

§ 28b Abs. 1 BauG (Vorgehen):

Der Gemeinderat orientiert aufgrund von Schätzungen durch das kantonale Steueramt bei der öffentlichen Auflage des Nutzungsplanentwurfs über die voraussichtliche Höhe der Abgabe und erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist. Massgeblich für die Festlegung der Höhe der Abgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Personen ist der Zeitpunkt der Genehmigung.

Umsetzung im Kanton Aargau im Detail

§ 28b Abs. 3 BauG (Festsetzungsverfügung):

«Gegen die Festsetzungsverfügung kann Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide können mit Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht angefochten werden.»

Umsetzung im Kanton Aargau im Detail

§ 28c BauG (gesetzliches Grundpfandrecht):

Gesetzliches Grundpfandrecht der Gemeinde (Art. 836 ZGB)

Der Gemeinderat meldet das Grundpfandrecht dem Grundbuchamt zur Eintragung an, sobald die Festsetzungsverfügung rechtskräftig geworden ist, und orientiert darüber den Kanton.

Möglichkeit der vorläufige Eintragung des Grundpfandrechts beim des Spezialverwaltungsgerichts

Umsetzung im Kanton Aargau im Detail

§ 28d Abs. 1 BauG:

«bei Veräusserung des Grundstücks» oder «wenn eine Baubewilligung erteilt ist»

§ 28d Abs. 2 BauG:

Er kann den Bezug ganz oder teilweise aufschieben, wenn die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten nur unwesentlich beansprucht werden.

Exkurs: Fälligkeit der Mehrwertabgabe

Botschaft des Regierungsrats Aargau vom
2. Dezember 2015:

«Mit "Veräusserung" sind Rechtsgeschäfte gemeint, die den Eigentumsübergang bezwecken, wie namentlich Kauf, Tausch und Schenkung. Der erbrechtliche Erwerb einer Liegenschaft hingegen löst die Zahlungspflicht nicht aus, da es sich nicht um ein Rechtsgeschäft handelt, sondern um einen Eigentumsübergang kraft Gesetz. Ebenso keine Veräusserung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn bloss eine wirtschaftliche Übertragung erfolgt, das Eigentumsrecht aber nicht übergeht.»

Exkurs: Fälligkeit der Mehrwertabgabe

Art. 142c Entwurf BauG/BE:

„Als Veräußerung gelten sinngemäss die in Art. 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) genannten Vorgänge.»

Exkurs: Fälligkeit der Mehrwertabgabe

Art. 142c Entwurf BauG/BE:

Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Art. 130 des Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) genannten Vorgänge.

Art. 130 Abs. 2 StG BE

Der Veräusserung gleichgestellt sind

- a Rechtsgeschäfte, die bezüglich der Verfügungsgewalt über Grundstücke wirtschaftlich wie Veräusserungen wirken, wie die Veräusserung der Mehrheitsbeteiligung an einer Immobilien-gesellschaft oder -genossenschaft und die entgeltliche Übertragung eines Kaufsrechts an einem Grundstück,
- b die Belastung von Grundstücken (...) mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten (...).

Umsetzung im Kanton Aargau im Detail

§ 28e BauG (Anteil des Kantons):

¹ Dem Kanton steht für Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen die Hälfte des kantonalen Mindestsatzes zu.

² Der Gemeinderat überweist diesen Anteil unmittelbar nach dessen Bezug.

Umsetzung im Kanton Aargau im Detail

§ 28f Abs. 3 BauG (Zweckbindung):

Im Übrigen verwenden der Kanton und die Gemeinden die Erträge entsprechend der Zweckbindung gemäss Bundesrecht.

§ 28f Abs. 4 BauG (Zweckbindung)

Der Gemeinderat entscheidet über die Verwendung der Erträge der Gemeinde abschliessend.

Umsetzung im Kanton Aargau / Fazit

- Abgabetatbestand
- Unklarheiten (Begriff der Veräusserung)

Förderung der Verfügbarkeit von Bauland / Baulandverflüssigung



Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

Art. 15a RPG:

¹ Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 20).

² Das kantonale Recht sieht vor, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann.

Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG:

Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

(...)

d. «seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist;»

Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

Möglichkeiten der Förderung der Verfügbarkeit von Bauland:

- Erschliessung vornehmen
- Überbauungshindernisse beseitigen
- Förderung oder Ausführung einer Landumlegung
- Gesetzliches Kaufrecht
- Lenkungsabgabe / steuerliche Anreize
- Enteignungsrecht / automatische Auszonung

Umsetzung im Kanton Aargau

§ 28i Abs. 1 BauG (Frist zur Überbauung bei neu eingezonten Grundstücken):

Bei einer Einzonung legt der Gemeinderat für die Überbauung des Grundstücks eine Frist fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist.

Umsetzung im Kanton Aargau

§ 28i Abs. 2 BauG (Frist zur Überbauung bei bereits eingezonten Grundstücken):

Für ein bereits eingezontes Grundstück kann der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung festlegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Ausgenommen sind Grundstücke, die voraussichtlich innert 15 Jahren für den Eigenbedarf eines Betriebs benötigt werden.

Umsetzung im Kanton Aargau

§ 28i Abs. 2 BauG (Voraussetzungen zur Ansetzung einer Frist zur Überbauung bei bereits eingezonten Grundstücken);

- das Grundstück liegt im Dorfkern, in einem Zentrumsgebiet oder in einem anderen für die Entwicklung der Gemeinde wichtigen Gebiet;
- das Grundstück wird in den nächsten 15 Jahren nicht für den Eigenbedarf eines Unternehmens benötigt
- das Angebot an verfügbarem Land ist ungenügend und
- die Zonierung ist zweckmässig.

Umsetzung im Kanton Aargau

§ 28j BauG (Durchsetzung der Baulandverflüssigung)

¹ Der Gemeinderat mahnt die pflichtige Person vor Ablauf der Frist.

² Er erhebt nach unbenutztem Ablauf der Frist, und bei andauernder Verletzung der Baupflicht jedes Folgejahr erneut, eine Lenkungsabgabe von 2% des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

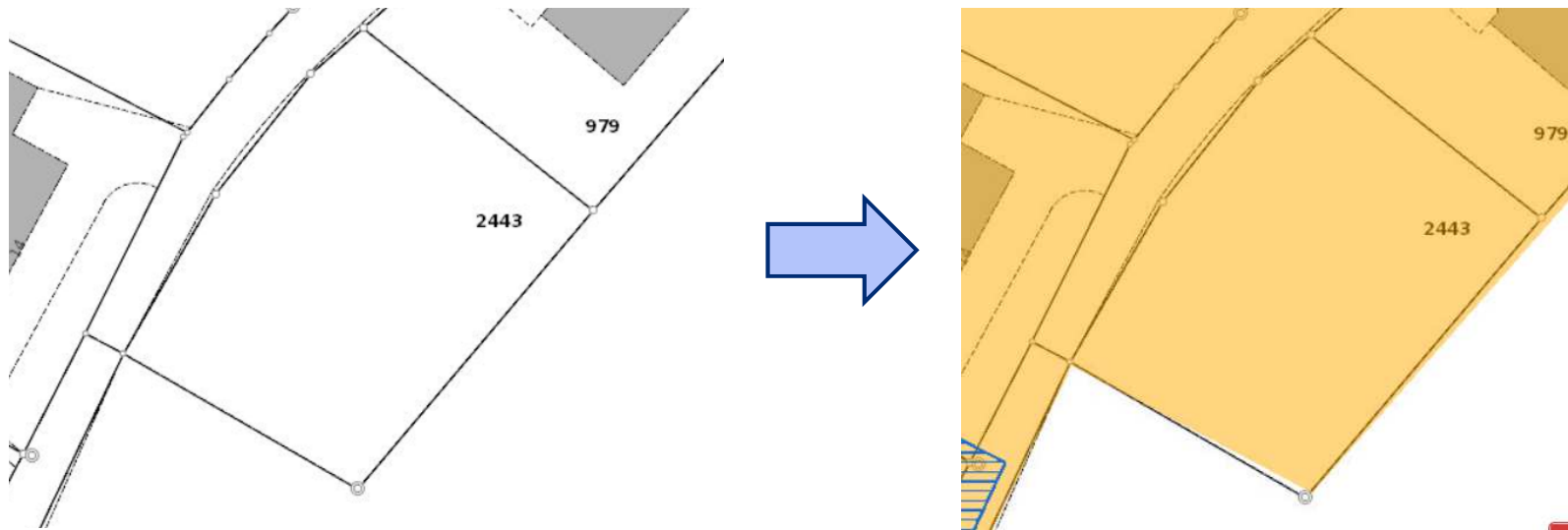
Die Mehrwertabgabe im Kanton Aargau
27. Oktober 2016

Ausgleich von Planungsvorteilen / Ein konkretes Beispiel

lic. iur. Michael Fretz
Rechtsanwalt
Voser Rechtsanwälte
www.voser.ch / m.fretz@voser.ch

Ein konkretes Beispiel

Ein Grundstück (1'000 m²) wird eingezont.



Ein konkretes Beispiel

Ein Grundstück (1'000 m²) wird eingezont.

Das Grundstück ist unüberbaut.

Die BNO der Gemeinde sieht einen Abgabesatz von 30 % vor.

Verfahrensschritte I

Entwurf BNO: Einzonung des Grundstücks



Provisorische Schätzung (Kt. Steueramt)



Beschluss Gemeindeversammlung / Rechtskraft



Definitive Schätzung
(Kt. Steueramt)



Baupflicht § 28i Abs. 1
Frist für Überbauung

Verfahrensschritte II

Festsetzungsverfügung (Abgabeverfügung):
30% der Differenz zwischen Verkehrswert des
Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme:

1'000 m² x CHF 500.00 / m² = CHF 500'000.00

1'000 m² x CHF 10.00 / m² = CHF 10'000.00

Differenz: CHF 490'000.00

30 % von CHF 490'000.00 = CHF 147'000.00

Verfahrensschritte III

Einsprache beim Gemeinderat (Grundeigentümer oder Kanton)



Einspracheentscheid Gemeinderat



Beschwerde (Spezialverwaltungsgericht → Verwaltungsgericht → Bundesgericht)



Rechtskraft der Festsetzungsverfügung

Verfahrensschritte IV

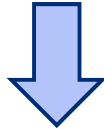
Veräusserung: Eigentümer verkauft Grundstück



Bezug (§ 28d BauG) / Fälligkeit



Gemeinde stellt **Rechnung** für die CHF 147'000.00



10 % (Hälfte von 20 %) = **CHF 49'000.00** gehen an den Kanton (§ 28e BauG)

Drei Schwerpunkte zur näheren Betrachtung

- Orientierung des Grundeigentümers über die provisorische Schätzung des Kantonalen Steueramts (§ 28b BauG)
- Berechnung der Höhe des Mehrwerts
- Gesetzliches Grundpfandrecht (§ 28c BauG)

Orientierung des Grundeigentümers § 28b BauG

«Der Gemeinderat orientiert [...] **bei der öffentlichen Auflage** des Nutzungsplanentwurfs [...]»

- Prov. Schätzung als Teil der Unterlagen, die öffentlich aufliegen?
- Orientierungsschreiben an den Grundeigentümer samt provisorischer Schätzung?

Berechnung der Höhe des Mehrwerts I

- Mehrwert = Differenz zwischen Verkehrswert mit und ohne Planungsmassnahme
- Ermittlung des Verkehrswerts:
 - Nur der Landwert ist relevant
 - Statistische Methode (Abstellen auf Vergleichspreise) steht im Vordergrund
 - Andere Methoden sind nicht ausgeschlossen
 - Abzug von Gestehungskosten

Berechnung der Höhe des Mehrwerts II

Abzug von Gestehungskosten

- Sanierungskosten Altlast
- Abbruch von Altbauten
- Planungskosten (Wettbewerbe, Studien)
- Gestaltungs- oder Erschliessungsplanpflicht

(vgl. Urs Eymann, ZBI 2015, S. 167)

Berechnung der Höhe des Mehrwerts III

«Abstützen» auf die Schätzung des Kantonalen Steueramts: Mit welchen Begründungen kann der Gemeinderat von der Schätzung abweichen?

- Gestehungskosten nicht berücksichtigt
- Spezielle örtliche Lage nicht berücksichtigt
- Aussergewöhnliche Entwicklung der Landpreise

Gesetzliches Grundpfandrecht § 28c BauG

- Fälligkeit der Mehrwertabgabe u.U. erst nach vielen Jahren
- Sicherung des Anspruchs des Gemeinwesens durch Grundpfandrecht (für den Fall, dass der Verfügungsadressat das Grundstück verkauft und zahlungsunfähig wird)
- Gesetzliches Pfandrecht, das ohne Eintragung ins Grundbuch gilt

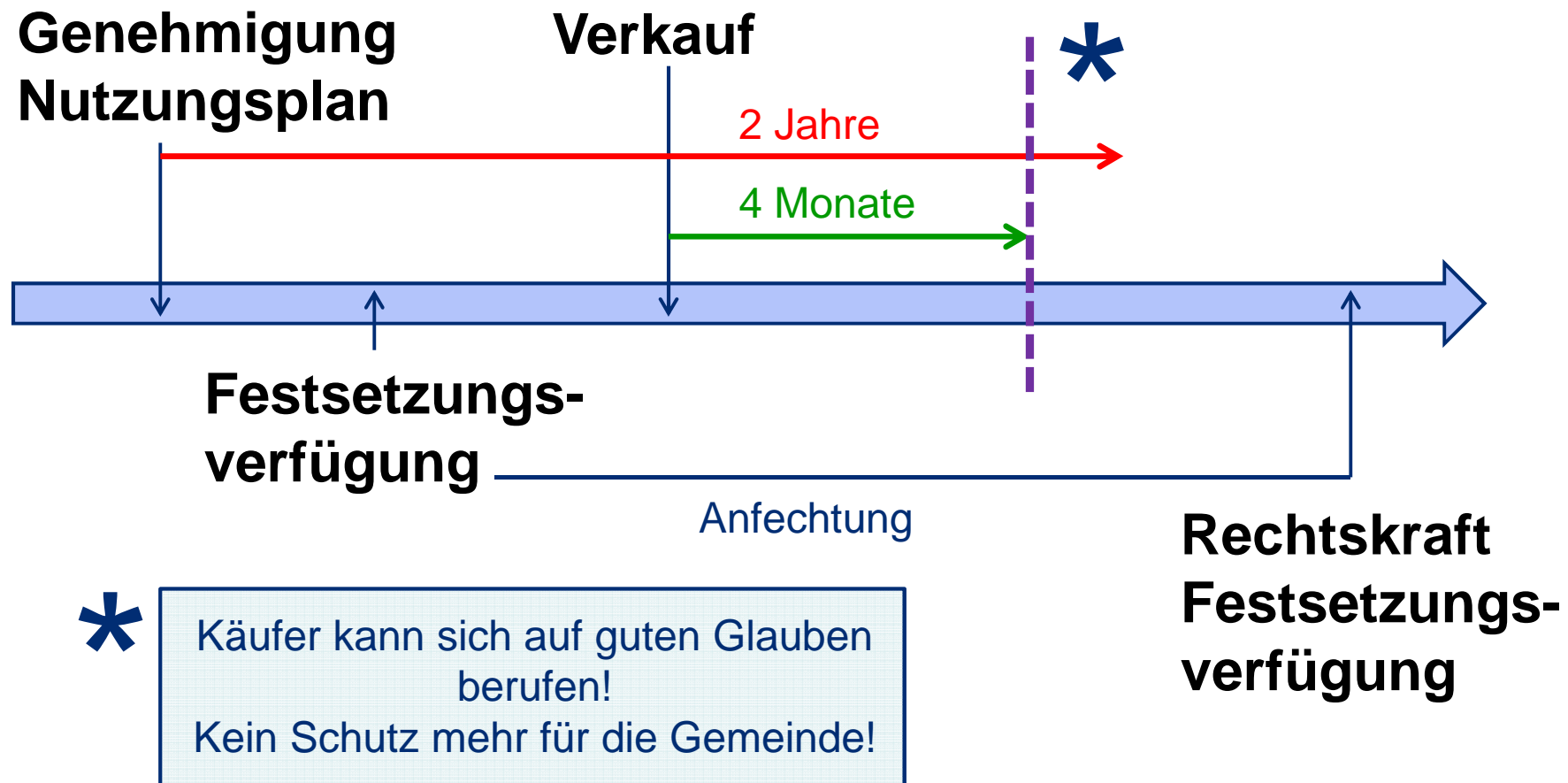
Gesetzliches Grundpfandrecht § 28c BauG

- Abs. 2: Anmeldung sobald Festsetzungsverfügung rechtskräftig
- Abs. 3: Vorläufige Eintragung, falls Fristen von Art. 836 Abs. 2 ZGB nicht eingehalten werden können
 - Innert 4 Monaten seit «Fälligkeit» der Forderung, spätestens innert 2 Jahren seit Entstehung der Forderung (Nutzungsplangenehmigung)
 - können dem gutgläubigen Dritten nach Fristablauf nicht mehr entgegengehalten werden

Gesetzliches Grundpfandrecht § 28c BauG

Was ist zu tun, wenn die Festsetzungsverfügung angefochten wird und vor Rechtskraft das betroffene Grundstück verkauft wird?

Gesetzliches Grundpfandrecht § 28c BauG



Gesetzliches Grundpfandrecht § 28c BauG

Zwei Fälle:

1. Festsetzungsverfügung wird nicht angefochten
→ Eintragung anmelden, sobald rechtskräftig

2. Festsetzungsverfügung wird angefochten
→ Vorläufige Eintragung verlangen, wenn Gründe dafür bestehen, dass Fristen gemäss Art. 836 Abs. 2 ZGB nicht eingehalten werden können.

Gesetzliches Grundpfandrecht § 28c BauG

Empfehlungen:

1. Nach Genehmigung des Nutzungsplans möglichst schnell die Festsetzungsverfügung erlassen, um Streitfälle zu vermeiden.
2. Nach Erlass der Festsetzungsverfügung möglichst schnell das Grundpfand anmelden (auch bei Anfechtung Festsetzungsverfügung!)

Besten Dank für die Aufmerksamkeit!

Die Mehrwertabgabe im Kanton Aargau
27. Oktober 2016

Regelungen auf Stufe Gemeinde

lic. iur., Dipl. Ing. ETH Daniela Nay
Voser Rechtsanwälte
www.voser.ch / d.nay@voser.ch

Übersicht Regelung auf Stufe Gemeinde

- § 1 Übergeordnetes Recht**
- § 2 Höhe der Mehrwertabgabe**
- § 3 Andere Planungsvorteile**
- § 4 Zweckbindung**
- § 5 Mehrwertabgabefonds**
- § 6 Gebühren und Auslagen**
- § 7 Übergangsbestimmung**
- § 8 Inkrafttreten**

§ 1 Übergeordnetes Recht

- **§ 28a Abs. 1 BauG**
- **Spielraum der Gemeinde?**

§ 2 Höhe der Mehrwertabgabe

- **§ 28a Abs. 2 1. Satzteil BauG**
- **Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30% erhöhen.**
- ➔ **Gesetz im formellen Sinn, d.h. das Reglement muss von der Legislative beschlossen werden.**
- **Härtefallklausel**

§ 3 Andere Planungsvorteile

- **§ 28a Abs. 2 2. Satzteil BauG**
- **und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.**

➡ Regelung durch die Exekutive (Gemeinderat) erlassen

§ 4 Zweckbindung

- **§ 28f Abs. 4 BauG**
- **Der Regierungsrat entscheidet über Verwendung der Erträge des Kantons und der Gemeinderat über die Verwendung der Erträge der Gemeinde abschliessend.**
- **Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG**

 **Regelung durch die Exekutive (Gemeinderat) erlassen**

§ 5 Mehrwertabgabefonds

- **Fonds im Eigenkapital**
 - **Siehe Handbuch Rechnungswesen Gemeinden
Kapitel 6 / Seite 6**
- ➔ **Gesetz im formellen Sinn, d.h. das Reglement muss von der Legislative beschlossen werden.**

§ 6 Gebühren und Auslagen

- **Gebühren für die Festsetzungsverfügung sowie Verfügung betreffend die Überbauungsfrist**
 - **Kostentragung für Auslagen von externen Fachpersonen**
- ➔ **Gesetz im formellen Sinn, d.h. das Reglement muss von der Legislative beschlossen werden.**

§ 7 Übergangsbestimmungen

§ 8 Inkrafttreten

- **Was gilt für die laufenden Nutzungsplanungen?**
- **Wann tritt das Reglement in Kraft?**

Zusätzliche Regelungen durch Kanton

§ 28h BauG RR regelt durch Verordnung

- a) Angemessene Frist bei Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Selbstbewirtschaftung, deren Kosten vom Planungsvorteil abgezogen werden dürfen**
- b) Freibetrag / Freigrenze**
- c) Einzelheiten über die Verwendung der Erträge**
- d) Voraussetzungen für Aufschub der Abgabe**

Kant. Verordnung über die Mehrwertabgabe (I)

- **Informationen des BVU, Stand 19. Oktober 2016**
- **Separate Verordnung in Planung**
- **Inkraftsetzung April / Mai 2017 zusammen mit BauG**

Kant. Verordnung über die Mehrwertabgabe (II)

Voraussichtlicher Inhalt:

- **Angemessene Frist bei Beschaffung bestimmter landwirtschaftlichen Ersatzbauten.**
- **Freigrenze: Ist der Mehrwert kleiner als x Franken, ist keine Abgabe geschuldet.**

Kant. Verordnung über die Mehrwertabgabe (III)

- **Verwendung der Erträge: Festlegung, in welcher Form der Kanton Gelder für Gemeindeprojekte verwendet (Mindest- und Höchstbeträge, keine 100 % Finanzierung durch Kanton)**
- **Voraussetzungen für Aufschub der Abgabe (abschliessende Regelung)**
- **Evtl. Präzisierung wie Verwaltungskosten zu Lasten der Spezialfinanzierung berechnet werden (z. B. Kosten für Schätzung)**

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Die Mehrwertabgabe im Kanton Aargau
27. Oktober 2016

Steuerfolgen der Mehrwertabgabe

lic. iur. Joachim Huber
Rechtsanwalt, eidg. dipl. Steuerexperte
Voser Rechtsanwälte
www.voser.ch / j.huber@voser.ch

Inhalt

1. Verhältnis der Mehrwertabgabe zur Grundstückgewinnsteuer
2. Konkretes Beispiel
3. Einzelfragen
4. Änderungen zur Vermögenssteuer
5. Grundstücke im Geschäftsvermögen

Verhältnis zur Grundstücksgewinnsteuer

- Mehrwertabgabe besteuert den aus planerischen Massnahmen entstandene *Wertzuwachsgewinn* des Grundstücks
- Grundstücksgewinnsteuer besteuert bereits heute jede Form von *Wertzuwachsgewinn*
 - ▶ Überschneidung: Zwei Steuern für dasselbe Steuerobjekt
 - ▶ Warum reicht die Grundstücksgewinnsteuer nicht aus?

Problem der Überschneidung

- Lösung: Mehrwertabgabe kann bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten geltend gemacht werden (§ 104 Abs. 1 lit. d StG)
- Berechnung der Grundstückgewinnsteuer

Verkaufserlös

./. Anlagekosten

Erwerbspreis

Wertvermehrnde Aufwendungen

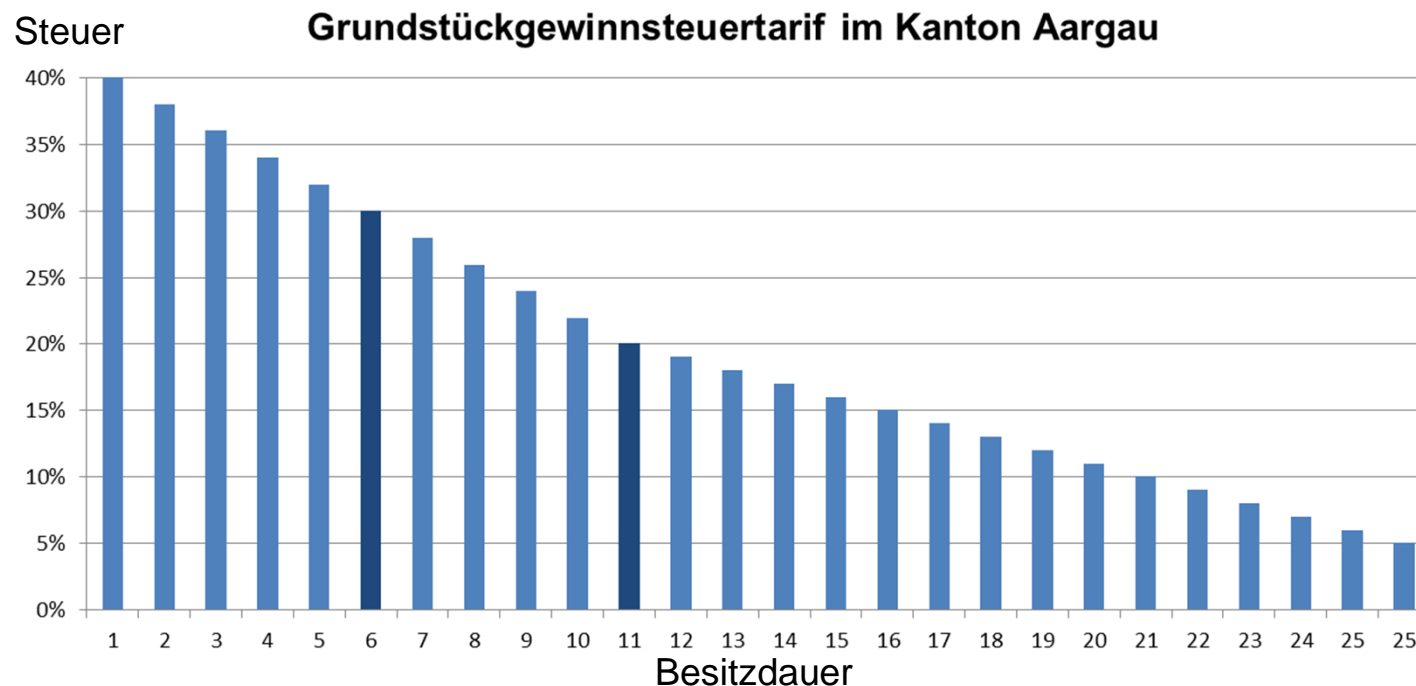
Handänderungskosten beim Erwerb und der Veräusserung

Mehrwertabgabe

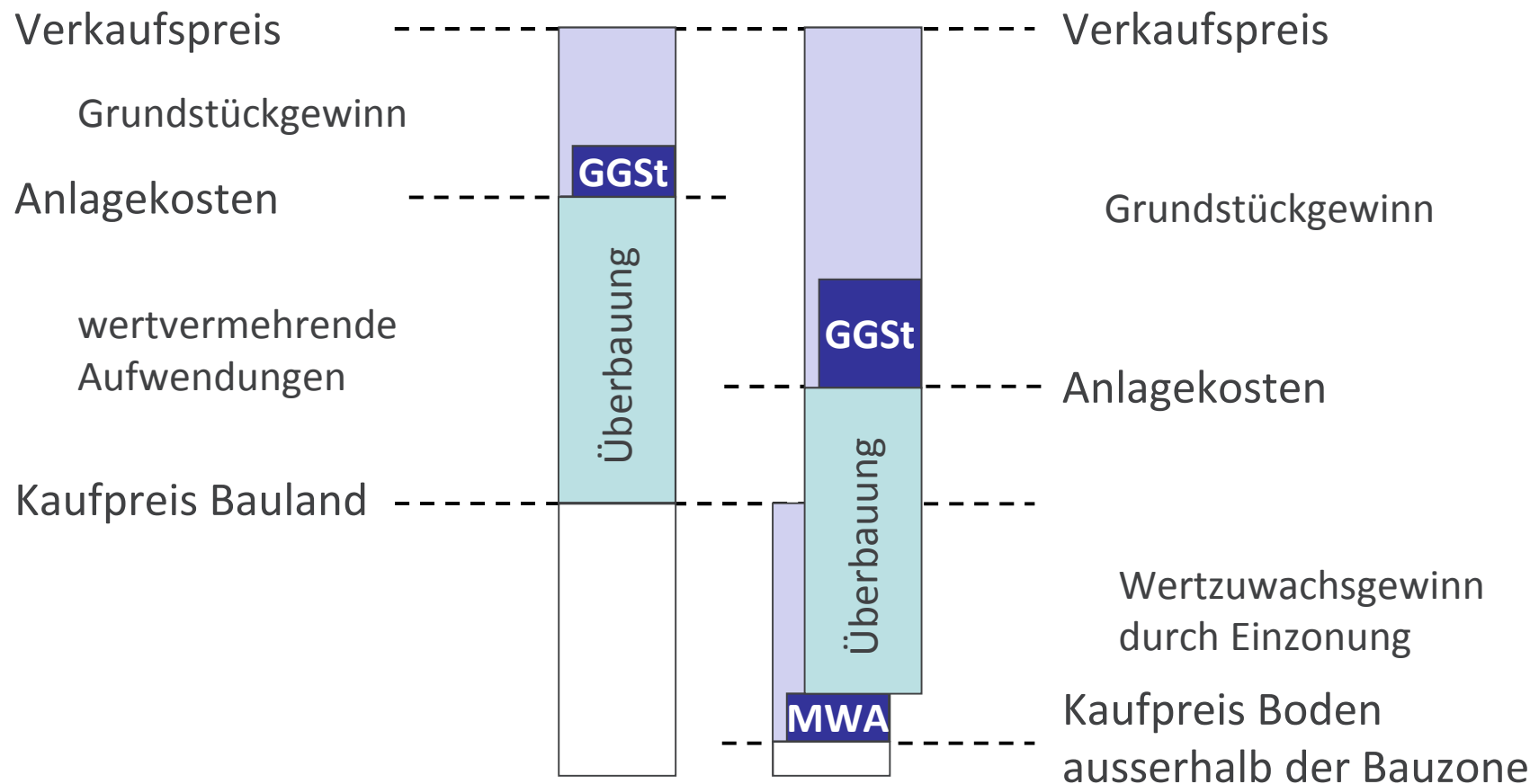
= Grundstückgewinn

Problem der Grundstücksgewinnsteuer

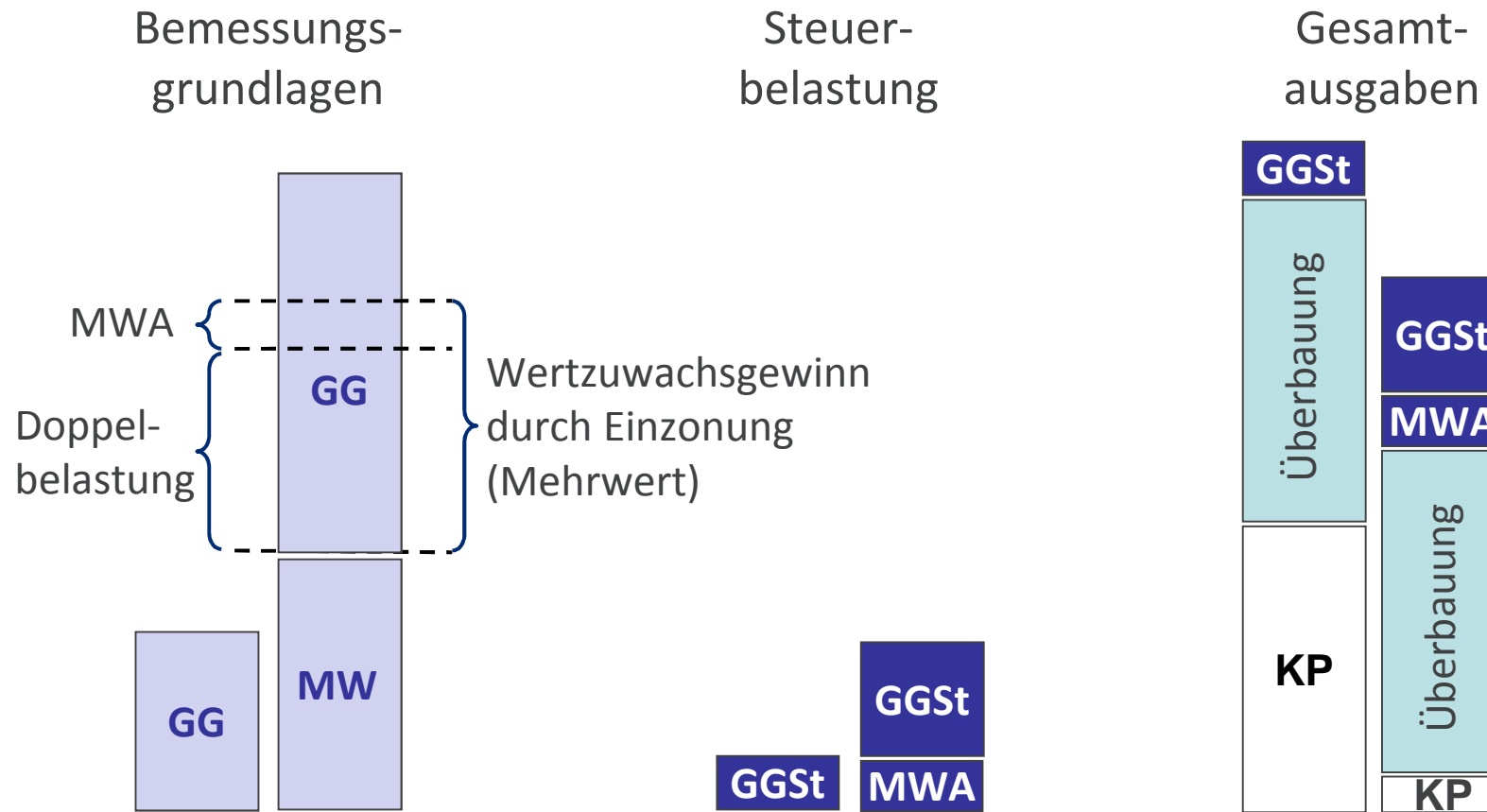
- Steuer nimmt mit zunehmender Besitzdauer ab; das schafft Anreize zu Baulandhortung
- In dualistischen Kantonen (z.B. AG) nicht auf Grundstücke im Geschäftsvermögen anwendbar



Entstehung des Grundstücksgewinns



Vergleiche zum aktuellen Beispiel



Einzelfragen

- Können bei der Berechnung des Mehrwerts berücksichtigte Gestehungskosten (z.B. Sanierung von Altlasten, Abbruch von Altbauten) bei der Grundstückgewinnsteuer nochmals als Anlagekosten abgezogen werden?
- Können vertraglich vereinbarte Mehrwertabgaben bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten in Abzug gebracht werden?
- Werden pauschalierte Anlagekosten geltend gemacht (65% bis 80% vom Verkaufspreis), kann die Mehrwertabgabe nicht als Anlagekosten abgezogen werden

Vermögenssteuer

- Unüberbaute Grundstücke in der Bauzone werden zum Verkehrswert besteuert (statt zum Mittel aus Verkehrs- und Ertragswert; vgl. § 51 Abs. 2^{ter} StG)
- Unüberbaute, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Bauzone werden neu zum Mittel aus Verkehrs- und Ertragswert besteuert (statt zum Ertragswert; § 51 Abs. 2^{bis} lit. b StG)
- Fünfjährige «Schonzeit» für bereits eingezonte Grundstücke (§ 267a StG)

Liegenschaften im Geschäftsvermögen (1)

- Im Kanton Aargau kommt die Grundstückgewinnsteuer nur bei Liegenschaften im Privatvermögen zum Tragen (dualistisches System)
- Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen wird die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Buchwert besteuert
 - Juristische Personen: Gewinnsteuer
 - Natürliche Personen: Einkommenssteuer + AHV

Liegenschaften im Geschäftsvermögen (2)

- Kann die Mehrwertabgabe als geschäftsmässig begründeter Aufwand abgezogen werden?
 - Juristische Personen: Sicher
 - Natürliche Personen: Noch unklar, vermutlich ja
- Kann das Grundstück um den Betrag der Mehrwertabgabe steuerneutral aufgewertet werden?
 - Nur wenn handelsrechtlich zulässig oder im Steuergesetz geregelt
 - Steuergesetz enthält keine Regelung
 - Es kommt auf das Handelsrecht (OR) an

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Die Mehrwertabgabe im Kanton Aargau
27. Oktober 2016

Mehrwertausgleich – Vertragliche Lösungen

Dr. Peter Heer
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Voser Rechtsanwälte
www.voser.ch / p.heer@voser.ch

Was sind verwaltungsrechtliche Verträge?

Es handelt sich um Vertragsverhältnisse zwischen öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Privaten. Gegenstand ist eine konkrete öffentlich-rechtliche Beziehung zwischen den Vertragsparteien, vor allem im Zusammenhang mit der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe.

Form: Einfache Schriftlichkeit.

Gesetzliche vorgesehene verwaltungsrechtliche Verträge

Gemeindegesetz:

§ 72 Abs. 1 GG: «Die Gemeinden können durch Vertrag vereinbaren, dass Aufgaben gemeinsam erfüllt oder einer Gemeinde zur Erfüllung übertragen werden.»

§ 3 Abs. 2 GG: «Die Gemeinden können die Erfüllung einzelner Aufgaben durch Vertrag Dritten übertragen.»

Gesetzliche vorgesehene verwaltungsrechtliche Verträge

Baugesetz:

§ 37 Abs. 3 BauG (Erschliessung durch Grundeigentümer): «Der Gemeinderat ist befugt, die Einzelheiten der Durchführung und Finanzierung der Erschliessung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Grundeigentümern zu regeln.»

Zulässigkeit verwaltungsrechtlicher Verträge ohne gesetzliche Grundlage

Zulässig gemäss Rechtsprechung:

Sofern das Gesetz Raum für Verträge lässt und der Vertrag zur Erreichung des Gesetzeszwecks die geeignetere Handlungsform ist als die Verfügung.

Verwaltungsverträge in der Baurechts-Praxis

- **Gemeindeverträge**
- **Gebietsentwicklungsverträge**
- **Planungsverträge**
- **Erschliessungsverträge**
- **Infrastrukturverträge**
- **Enteignungsverträge**
- **Verträge über Erschliessungs- und Baufristen**
- **Verträge über den Ausgleich von Planungsvorteilen**

Zulässigkeit verwaltungsrechtlicher Verträge über den Ausgleich von Planungsvorteilen

Art. 5 RPG: Auftrag an kantonalen Gesetzgeber?

Voraussetzung für planerische Massnahme?

Kooperative Planung.

Zulässigkeit verwaltungsrechtlicher Verträge über die Mehrwertabgabe

GR.16.164, Entwurf RR 29.06.2016:

§ 28b Abs. 1 Entwurf BauG: «Der Gemeinderat orientiert (...) über die voraussichtliche Höhe der Abgabe und erlässt eine **Verfügung über die definitive Höhe, sobald der Nutzungsplan genehmigt und anwendbar ist.»**

Zulässigkeit verwaltungsrechtlicher Verträge über die Mehrwertabgabe

Unser Verständnis war:

**Verwaltungsrechtliche Verträge über die
Mehrwertabgabe sind unzulässig.**

**Erschliessungsverträge und Infrastrukturverträge etc.
sind weiterhin zulässig, da sie einen anderen
Regelungsgegenstand haben.**

Zulässigkeit verwaltungsrechtlicher Verträge über die Mehrwertabgabe

Beschluss Grosser Rat vom 20.09.2016:

«Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30% erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.»

§ 28a Abs. 2 BauG

Leistungen für «Ausgleich anderer Planungsvorteile»?

**Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG «Ausgleich von Planungsvorteilen»:
«Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus,
dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer
Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.»**

§ 28a Abs. 2 BauG

§ 28a Abs. 1 BauG erfasst nur Planungsvorteile bei Einzonungen und einzonungsähnlichen Tatbeständen.

= gesetzliche Tatbestände

= gesetzliche Mehrwertabgabe

Die gesetzliche Mehrwertabgabe wird verfügt.

§ 28a Abs. 2 BauG

«Andere Planungsvorteile» sind offenbar die nicht gesetzlichen Abgabe-Tatbestände.

Es geht also um diejenigen Planungsvorteile, welche nicht der Mehrwertabgabe nach § 28a Abs. 1 BauG unterstehen.

= vertragliche Tatbestände

= vertragliche Mehrwertabgabe

Verträge sind dort zulässig, wo die Mehrwertabgabe nicht verfügt werden muss.

§ 28a Abs. 2 BauG

Vertragliche «Leistungen»:

Die vereinbarten Leistungen müssen «den Ausgleich anderer Planungsvorteile» bezwecken.

§ 28b Abs. 1 BauG: «Abgabe» im Sinne von Geldleistungen.

Vertraglich sind auch Sachleistungen und andere Leistungen zulässig.

§ 28a Abs. 2 BauG

Höhe des vertraglichen Mehrwertausgleichs:

Gesetzliche Abgabe: Mindestens 20 %, höchstens 30 %.

Vertragliche Abgabe: Keine Vorschriften.

Aber: Konsens-Prinzip! Weshalb sollte ein Grundeigentümer einen Vertrag eingehen, der ihn zu einem (hohen) Mehrwertausgleich zwingt?

§ 28a Abs. 2 BauG

Beteiligung des Kantons am Ertrag:

§ 28e Abs. 1 BauG: Beteiligung nur bei der gesetzlichen Abgabe, also bei Einzonung und einzonungsähnlichen Tatbeständen (§ 28a Abs. 1 BauG).

Keine Beteiligung bei vertraglicher Abgabe.

§ 28a Abs. 2 BauG

Inhalt des verwaltungsrechtlichen Vertrags (1):

1. Höhe des Mehrwertausgleichs

- **inkl. Berechnungsweise**
- **inkl. Anrechnung von «Gestehungskosten»**

2. Fälligkeit des Mehrwertausgleichs

§ 28a Abs. 2 BauG

Inhalt des verwaltungsrechtlichen Vertrags (2):

- 3. Zahlungsmodus (z.B. Ratenzahlung)**
- 4. Sicherung der Zahlung**
- 5. Sachleistungen und andere Leistungen /
Anrechnung solcher Leistungen**
- 6. Grundstückgewinnsteuer**
- 7. Weiteres?**

§ 28a Abs. 2 BauG

Inhalt des verwaltungsrechtlichen Vertrags (2):

Nicht (als Ausnahme): Verwendungszweck der entrichteten Leistungen.

Wir glauben, dass Verträge über die Mehrwertabschöpfung sich an den raumplanungsrechtlichen Zweck der Mehrwertabschöpfung halten müssen.

Regelungsbedarf in kommunalem Recht?

Grundsätzliche Nein. Mit einer Regelung (z.B. über Abgabetatbestände oder Höhe der Abgabe) würden sich die Gemeinden nur ihren Handlungsspielraum einschränken.

Aber: Kompetenzregelung in kommunalem Erlass.

Vertragliche Mehrwertabgabe: Fazit

- **Vertragliche Lösungen sind gute Lösungen.**
- **Vertragliche Lösungen können im Einverständnis der privaten Vertragspartei nachträglich verfügt werden (Vollstreckbarkeit).**

- **Regelung im Baugesetz ist unklar.**
- **Vertrag ist ein schwaches Mittel, wenn er von seiner Natur her einseitig sein muss.**
- **Rechtsgleichheitsgebot als Schwierigkeit!**

Verwaltungsrechtlicher Vertrag über Baupflicht

§ 28i Abs. 1 BauG:

Bei einer Einzonung legt der Gemeinderat für die Überbauung des Grundstücks eine Frist fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist.

- Verwaltungsrechtlicher Vertrag zulässig?

Verwaltungsrechtlicher Vertrag über Baupflicht

§ 28i Abs. 2 BauG:

Für ein bereits eingezontes Grundstück kann der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung festlegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt.

Ausgenommen sind Grundstücke, die voraussichtlich innert 15 Jahren für den Eigenbedarf eines Betriebs benötigt werden.

- Verwaltungsrechtlicher Vertrag zulässig?

Die Mehrwertabgabe im Kanton Aargau
27. Oktober 2016

Mehrwertausgleich – Übergangsrecht

Dr. Peter Heer
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Voser Rechtsanwälte
www.voser.ch / p.heer@voser.ch

Übergangsrecht

Referendum wurde nicht ergriffen.

Inkrafttreten frühestens am 1.04.2017

Spätestens am 1.05.2017

Übergangsrecht betreffend Mehrwertabgabe

Gemäss § 169 Abs. 9 revBauG bleiben kommunales Recht und vertragliche Vereinbarungen betreffend die Mehrwertabgabe, welche die Gemeinden vor Inkrafttreten der Rechtsänderung beschlossen haben, in folgenden Fällen anwendbar:

- a) für Planungsmassnahmen, die der Kanton vor Inkrafttreten der Rechtsänderung genehmigt hat,**
- b) für weitere Planungsmassnahmen, soweit sie kantonalem Recht nicht widersprechen.**

Umsetzung des Richtplans

§ 30a revBauG:

- ¹ Die Gemeinden passen innert einer Frist von fünf Jahren den allgemeinen Nutzungsplan an, wenn er den Richtplan verletzt. Abweichungen sind zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind.**

Umsetzung des Richtplans

§ 30a revBauG:

- ³ Der Gemeinderat erlässt eine Planungszone oder verfügt eine Bausperre, wenn ein Bauvorhaben den Richtplan verletzt und der Nutzungsplan anpassungsbedürftig ist.**

**Es war interessant mit Ihnen!
Aber jetzt haben wir Durst...**

