

Die Mehrwertabgabe im Kanton Aargau

Ausgleich von Planungsvorteilen

Michael Fretz

Vortrag vom 27. Oktober 2016

Referent

Michael Fretz

lic. iur., Rechtsanwalt

Pfisterer Fretz Rechtsanwälte

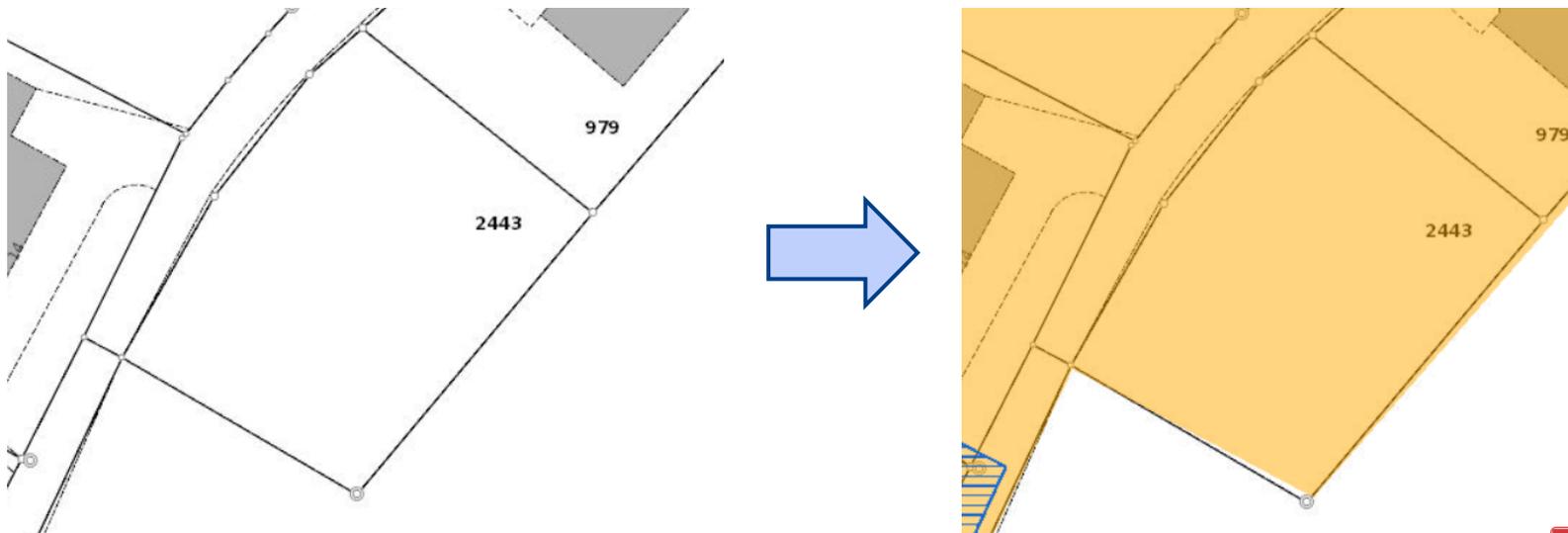


Ausbildung zum CAS Bau- und Immobilienrecht
Fachanwalt Bau- und Immobilienrecht (2016/17)

Dozent FHNW für Bau- und Planungsrecht

Ein konkretes Beispiel

Ein Grundstück (1'000 m²) wird eingezont.



Ein konkretes Beispiel

Ein Grundstück (1'000 m²) wird eingezont.

Das Grundstück ist unüberbaut.

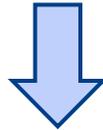
Die BNO der Gemeinde sieht einen Abgabesatz von 30 % vor.

Verfahrensschritte I

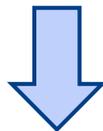
Entwurf BNO: Einzonung des Grundstücks



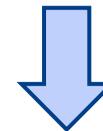
Provisorische Schätzung (Kt. Steueramt)



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

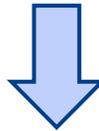
1'000 m² x CHF 10.00 / m² = CHF 10'000.00

Differenz: CHF 490'000.00

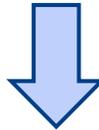
30 % von CHF 490'000.00 = CHF 147'000.00

Verfahrensschritte III

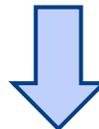
Einsprache beim Gemeinderat (Grundeigentümer oder Kanton)



Einspracheentscheid Gemeinderat



Beschwerde (Spezialverwaltungsgericht → Verwaltungsgericht → Bundesgericht)



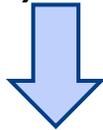
Rechtskraft der Festsetzungsverfügung

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

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

Orientierung des Grundeigentümers

«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

- 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

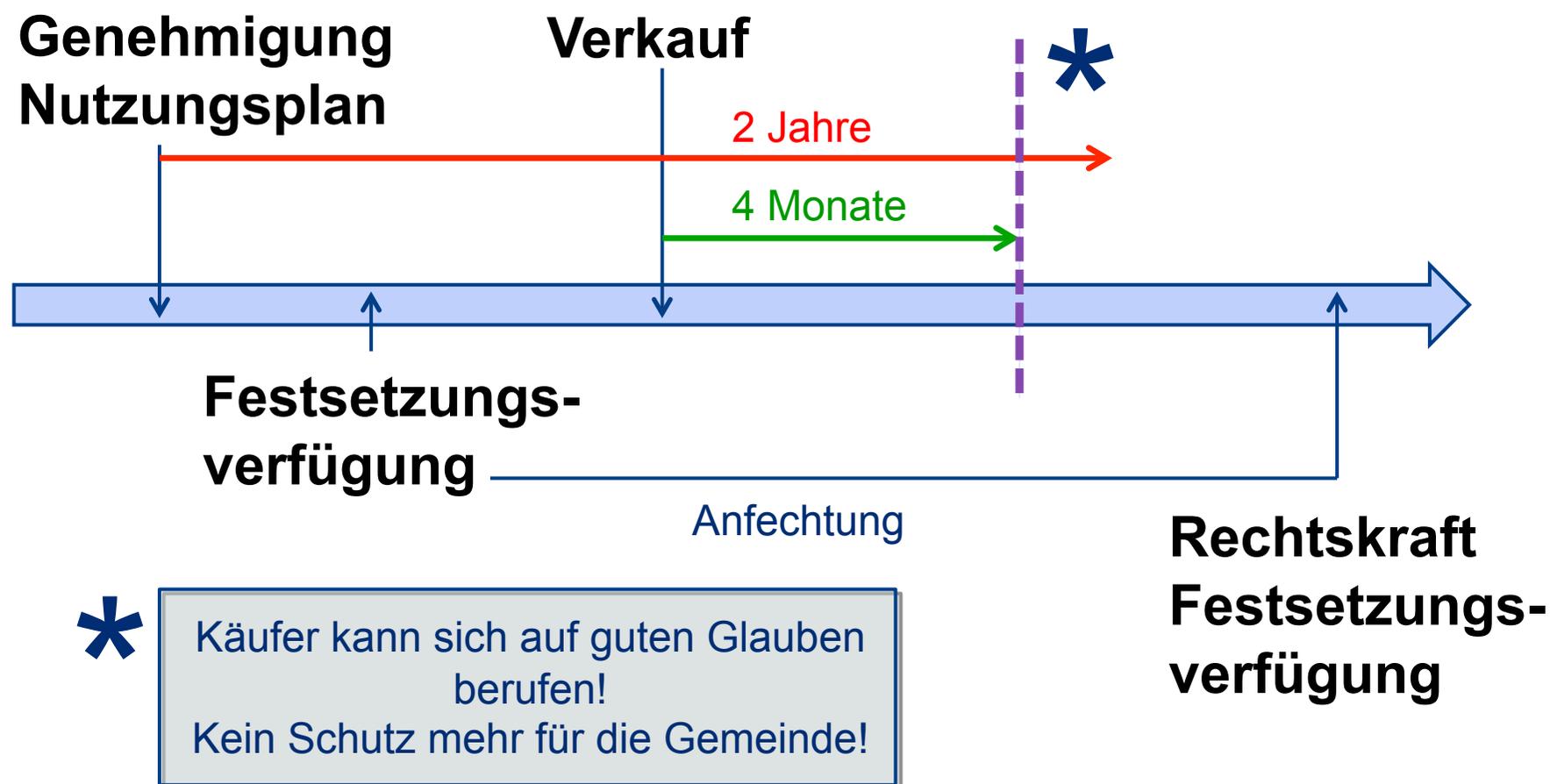
Gesetzliches Grundpfandrecht

- 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

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

Gesetzliches Grundpfandrecht



Gesetzliches Grundpfandrecht

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

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!)