

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Rechtsanwälte, Mai 2017

Baugesetz-Revision zur Mehrwertabgabe seit 1. Mai 2017 in Kraft

Seit dem 1. Mai 2017 gelten die Bestimmungen im revidierten kantonalen Baugesetz über die Mehrwertabgabe. Gleichzeitig trat die Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) vom 15. März 2017 in Kraft. Diese regelt die Details, beispielsweise eine Bagatellgrenze für Mehrwertabgaben unter 5'000 Franken.



Das Raumplanungsrecht des Bundes verpflichtet die Kantone, Vorteile, die durch staatliche Planungsmassnahmen entstehen, mit einem Satz von mindestens 20 % auszugleichen. Das heisst, wenn beispielsweise Landwirtschaftsland zu Bauland umgezont wird und dadurch "über Nacht" mehr Wert hat, ist für diesen Mehrwert ein Ausgleich zu schaffen. Die Kantone müssen dazu die gesetzlichen Grundlagen beschliessen und dabei mindestens Einzonungen erfassen, und zwar mit einer Abgabe von mindestens 20 % auf dem Mehrwert.

Der Grosse Rat des Kantons Aargau hat die Bestimmungen letztes Jahr im Baugesetz geschaffen. Wir hatten darüber in unserem Newsletter April 2016 berichtet. Durch die neuen Paragraphen 28a ff. des Baugesetzes müssen Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts auf dem Land an Kanton und Gemeinde leisten. Der

Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten (zum Beispiel Grünzone) oder nur für öffentliche Zwecke (insbesondere Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) zugelassen ist. Die Gemeinden werden im Baugesetz ermächtigt, den Abgabesatz auf höchstens 30 % zu erhöhen. Sie dürfen auch mit den Grundeigentümerschaften Verträge über Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken, wie beispielsweise Leistungen an den Bau eines Parks, einer Strasse oder einer Kinderkrippe. Das Gesetz enthält auch eine "Bagatellklausel" für Fälle, in denen zwar ein Mehrwert entsteht, dieser aber relativ klein ist und ein ungünstiges Verhältnis zum Erhebungsaufwand besteht. In solchen Fällen muss keine Abgabe geleistet werden. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die "Bagatellgrenze" festzulegen (§ 28h Absatz 1 Buchstabe b BauG).

Diese neuen Regeln sind per 1. Mai 2017 in Kraft getreten. Gleichzeitig hat der Regierungsrat die Mehrwertabgabeverordnung (MWAV) vom 15. März 2017 in Kraft gesetzt. Darin regelt er wichtige Details, die das Gesetz noch offengelassen hatte. Unter anderem hat der Regierungsrat die "Bagatellgrenze" (§ 28h BauG) nun auf CHF 5'000 festgelegt (§ 1 MWAV). Das heisst, der Gemeinderat verlangt keine Mehrwertabgabe, wenn sie unter 5'000 Franken liegt. Umgerechnet auf den Landwert entspricht dies bei einem Abgabesatz von 20 % einem Mehrwert von 25'000 Franken.

Die Mehrwertabgabe ist gemäss Gesetz (§ 28d BauG) zu bezahlen bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist. Der Gemeinderat kann den Bezug der Abgabe ganz oder teilweise aufschieben (stunden), wenn die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten "nur unwesentlich" beansprucht werden (vgl. § 28d Abs. 1 und 2 BauG). In der Verordnung wird der Gemeinderat präzisierend ermächtigt, die Zahlungspflicht zu stunden, wenn die auf der eingezonten Parzelle realisierte Nutzfläche nicht grösser ist als 100 m² (§ 4 MWAV). Mit "Nutzfläche" ist unseres Erachtens nicht nur die anrechenbare Geschossfläche, d.h. alle dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden Flächen, nach § 32 BauV gemeint. Erfasst werden sämtliche nutzbaren Flächen, beispielsweise auch Flächen, die nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar sind, wie Parkfelder oder Kleinbauten. Mehrere Bauvorhaben sind zusammenzuzählen und dürfen insgesamt die Schwelle von 100 m² nicht überschreiten.

Viele Gemeinden im Kanton revidieren im Moment ihre Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Das Baugesetz verlangt von den Gemeinden, dass sie bei der öffentlichen Auflage der BNO die betroffenen Grundeigentümerschaften darüber informieren, welche Abgabe sie voraussichtlich leisten müssen. Die Grundlage bildet eine (provisorische) Schätzung durch das kantonale Steueramt (§ 28b BauG). Der Gemeinderat erlässt eine Verfügung über die definitive Höhe, sobald die BNO vom Regierungsrat genehmigt und anwendbar ist. Der Zeitpunkt der Genehmigung durch den Regierungsrat ist entscheidend für die Festlegung der Höhe der Abgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Personen. Der entscheidende Stichtag liegt also einige Zeit nach dem Beschluss in der Gemeinde (Versammlung oder Einwohnerrat). Beim Kauf einer Liegenschaft sollte künftig also auch abgeklärt werden, ob die Parzelle kürzlich von einer Revision der BNO betroffen war und ob eine Mehrwertabgabe im Raum steht.
