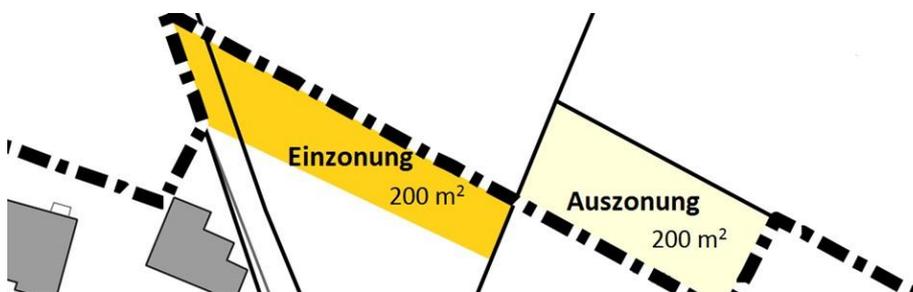


Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Rechtsanwälte,
Dezember 2018

Änderung der Mehrwertabgabeverordnung des Kantons Aargau

Am 1. September 2018 sind zwei kleinere, aber nicht unwesentliche Änderungen der kantonalen Mehrwertabgabeverordnung in Kraft getreten. Die erste Änderung betrifft eine Präzisierung bei der Definition von Bagatellfällen, bei welchen auf die Verfügung der Mehrwertabgabe verzichtet werden darf. Die zweite Änderung regelt den Spezialfall von gleichzeitigen Ein- und Auszonungen auf demselben Grundstück.



Seit dem 1. Mai 2017 gelten die Bestimmungen im revidierten kantonalen Baugesetz über die Mehrwertabgabe (§§ 28a ff. [BauG](#)). 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. Wir haben in unserem Newsletter vom Mai 2017 ausführlich darüber berichtet ([Newsletter Mai 2017](#)).

Nun hat der Regierungsrat die MWAV bereits ein erstes Mal teilrevidiert. Er hat die "Bagatellklausel" für Fälle, in denen zwar ein Mehrwert entsteht, dieser aber relativ klein ist und ein ungünstiges Verhältnis zum Erhebungsaufwand besteht, ergänzt und wie folgt neu gefasst (§ 1 Abs. 1 MWAV):

"Der Gemeinderat sieht von der Verfügung einer Mehrwertabgabe ab, wenn die neu zonierte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80 m² oder die Mehrwertabgabe weniger als Fr. 5'000.– beträgt."

Der Gemeinderat darf somit keine Mehrwertabgabe verlangen bei neu zonierter Grundstücksfläche bis 80 m². Zuvor war nur der Frankenbetrag relevant, weshalb auch kleinflächige Parzellen vom Steueramt geschätzt werden mussten. Erst durch die Schätzung wurde klar, ob ein Bagatellfall vorlag oder nicht. Das hat offenbar im Verhältnis zur Abgabe (zu) viel Aufwand verursacht. Der Regierungsrat geht also von der Annahme aus, dass bei der Einzonung einer Fläche von bis zu 80 m² die Abgabe in jedem Fall in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht. Wenn dies ungefähr bei einer Mehrwertabgabe von 5'000 Franken respektive einem planerischen Mehrwert von 25'000 Franken der Fall ist, liegt dieser Annahme ein Landpreis von etwas mehr als 300 Franken pro m² zu Grunde. Oder anders formuliert: Steigt der Landpreis aufgrund der Einzonung um mehr als 312.50 Franken pro m², so würde die Mehrwertabgabe bei einem Abgabesatz von 20% mehr als 5'000 Franken betragen und wäre nach der alten Regelung eine Mehrwertabgabe verfügt worden. Neu sieht der Gemeinderat von der Verfügung der Mehrwertabgabe ab, selbst wenn der planerische Mehrwert deutlich höher liegt. Wird beispielsweise eine Fläche von 80 m² an guter Lage mit einem Landpreis von rund 1'000 Franken pro m² eingezont, beträgt der Mehrwert zwar ca. 80'000 Franken. Gestützt auf den neuen § 1 Abs. 1 MWAV wird jedoch auf die Mehrwertabgabe von hier immerhin 16'000 Franken verzichtet. Das kann unseres Erachtens zu stossenden Ergebnissen führen. Denn in solchen Fällen steht die Abgabe nicht in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand. Wir erachten die Festlegung einer minimalen Grundstücksfläche in dieser Grösse daher nicht als zweckmässig. Sie könnte unter Umständen sogar bundesrechtswidrig sein. Denn die Möglichkeit des Verzichts auf eine Abgabe aufgrund eines ungünstigen Verhältnisses zum Erhebungsaufwand ist im Raumplanungsgesetz des Bundes verankert (Art. 5 Abs. 1^{quinquies} lit. b [RPG](#)).

Die zweite Ordnungsänderung betrifft Fälle, in denen im Rahmen derselben Änderung der Nutzungsplanung Aus- und Einzonungen auf demselben Grundstück erfolgt sind. Bei diesen "Umlagerungen" innerhalb der Parzelle wird neu eine Mehrwertabgabe nur erhoben, soweit sich die der Bauzone zugewiesene Grundstücksfläche gesamthaft vergrössert. Dieses "Nettoprinzip" findet sich neu in § 1 Abs. 2 MWAV:

"Erfolgen Aus- und Einzonungen auf demselben Grundstück und im Rahmen derselben Änderung der Nutzungsplanung, wird eine Mehrwertabgabe nur erhoben, soweit sich die der Bauzone zugewiesene Grundstücksfläche gesamthaft vergrössert hat."

Es ist ohne Weiteres nachvollziehbar, dass Aus- und Einzonungen, die auf demselben Sachverhalt beruhen, auf diese Art miteinander verrechnet werden. Denn der planerische Vorteil, der dem Grundeigentümer durch die Einzonung entsteht, wird im Umfang der Auszonung geschmälert. Weshalb die neue Verordnungsbestimmung nur Aus- und Einzonungen *auf demselben Grundstück* begünstigt, leuchtet hingegen nicht ein. Denn die Parzellenordnung sollte nicht ausschlaggebend sein für die Frage, ob gesamthaft ein erheblicher Planungsvorteil geschaffen wird oder nicht. Ist der Grundeigentümer des von der Auszonung betroffenen Grundstücks identisch mit demjenigen, das eingezont wird, und beruhen diese beiden Massnahmen auf einem engen Sachzusammenhang, so darf dieser Fall unseres Erachtens nicht anders beurteilt werden. Anstatt das "Nettoprinzip" auf Fälle auf demselben Grundstück zu begrenzen, hätten unseres Erachtens der (enge) Sachzusammenhang der beiden Massnahmen sowie dieselbe Eigentümerschaft als relevante Kriterien erklärt werden sollen.

Diese Änderungen der MWAV sind am 1. September 2018 in Kraft getreten und gelten für Verfahren, bei denen die Mehrwertabgabe noch nicht rechtskräftig verfügt worden ist.
