

**Tagung der Kammer
der Fachanwälte SAV Bau- und Immobilienrecht
4. September 2015**

Fallstudie zur Bewertung des Planungsmehrwertes

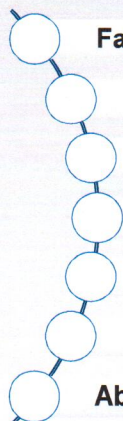
Verfasser:

Urs Eymann, Fürsprecher
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Advokaturbüro Eymann
Breitenrainstrasse 27, 3013 Bern
Tel.: 031 382 21 51
E-Mail: info@advokatur-eymann.ch

Fallstudie Bewertung Mehrwertausgleich

Inhalte

- 
- Fall Nutzungsänderung**
 - Rechtliche Annahmen**
 - Gutachten Schätzungsexperte**
 - Abziehbare Kosten**
 - Berechnung Planungsmehrwert**
 - Fälligkeiten**
 - Abgabeverfügung**

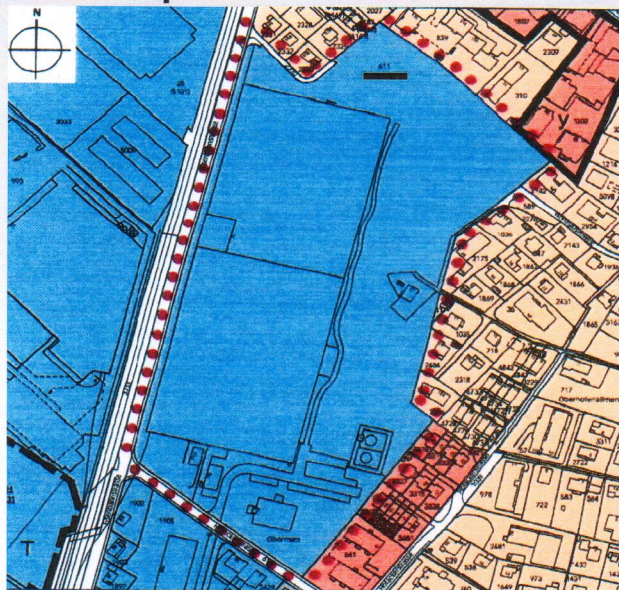
1. Ausgangslage

- Ein Industriebetrieb braucht seine Baulandreserve nicht mehr.
- Rund 25'000 m² sollen von der Arbeitszone für Industrie-, Lager- und Gewerbebauten in eine dreigeschossige Wohnzone umgezont werden. Das neue Wohnareal muss mit Lärmschutzmassnahmen vom Industrieareal abgetrennt werden.
- Ein altes Wohnhaus und eine alte Tankanlage müssen abgebrochen werden.
- Es muss eine neue Erschliessungsstrasse (Detailschliessung) zur Baureifmachung der neuen Wohnfläche erstellt werden.
- Altlasten sind keine vorhanden, jedoch belastetes Aushubmaterial («Bauherrenaltlast»).

© Urs Eymann, Fürsprecher, Bern

3

2. Alter Zonenplan



© Urs Eymann, Fürsprecher, Bern

4

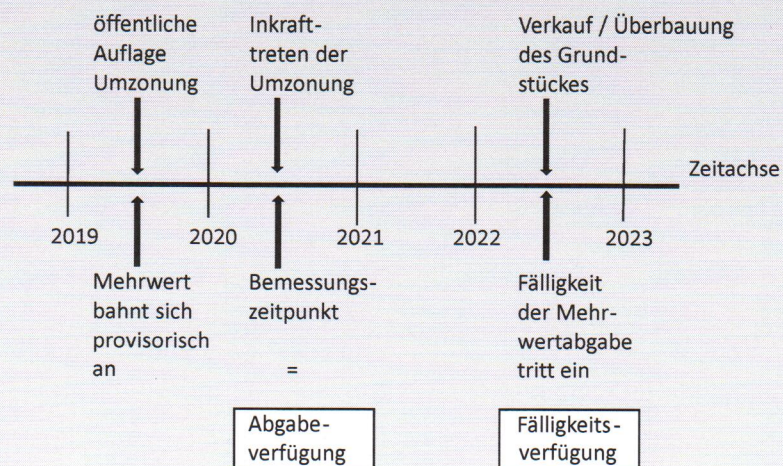
3. Rechtliche Annahmen

- Wir sind im Jahr 2020.
- Art. 5 Abs. 1^{bis-sexies} RPG wird im Kanton angewendet (weisses Blatt).
- Der Kanton X (fiktiv) hat die beigelegten Artikel erlassen (gelbes Blatt).
- Der Kanton hat für Um- und Aufzonen die Höhe der Mehrwertabgabe auf 35% des Mehrwertes festgelegt.
- Die Gemeinden sind verpflichtet worden, bei der öffentlichen Auflage der Planungsmassnahme den Entwurf einer Abgabeverfügung dem Grundeigentümer vorzulegen.
- Hier geht es heute darum, diese Abgabeverfügung zu erarbeiten.

© Urs Eymann, Fürsprecher, Bern

5

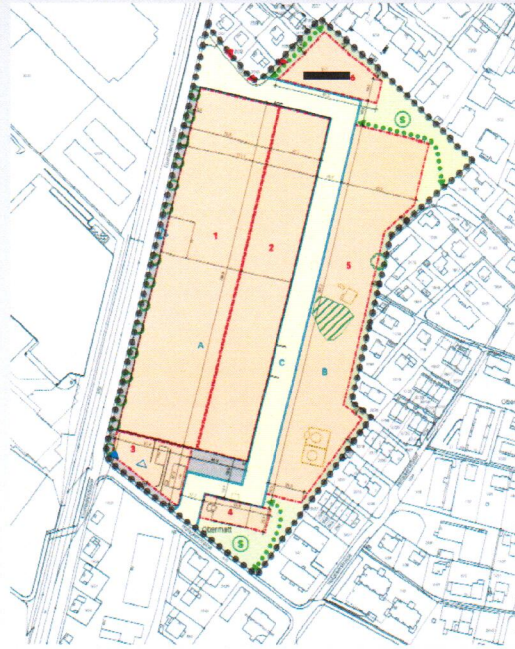
4. Rechtlicher Input: Modell mit 2 Abgabeverfügungen



© Urs Eymann, Fürsprecher, Bern

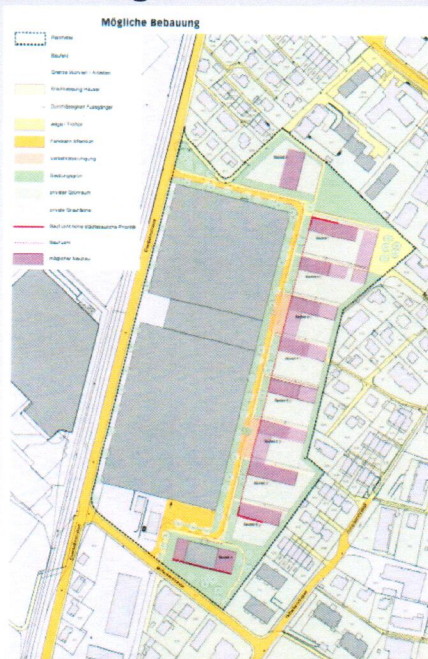
6

5. Neue Überbauungsordnung



7

6. Neue Bebauung



8

7. Gutachten

Es liegt ein Gutachten eines Schätzungsexperten vor, welcher zu folgenden Schlüssen kommt:

- Industriebauland in grösserer Stadt und Autobahnnähe wird mit Fr. 250.-- pro m² eingestuft.
- Landwert für mittelmässiges Wohnbauland 2020: Fr. 750.-- pro m².
- Korrekturfaktoren sind: versteckte Lage hinter Fabrikgebäude, grosses Areal muss parzelliert werden, ein Wettbewerbsverfahren nach SIA wird zusätzlich vorgeschrieben.
- Aufwändigere arealinterne Anschlüsse der Hauszufahrten, Abzug total minus 150.-- somit massgebender Landwert nach Umzonung: Fr. 600.-- pro m².

© Urs Eymann, Fürsprecher, Bern

9

8. Berechnung

$$25'000 \text{ m}^2 \text{ a } 250.-- = 6'250'000.--$$

$$\begin{array}{l} \text{Nach Umzonung :} \\ 25'000 \text{ m}^2 \text{ a } 600.-- = \end{array} \underline{15'000'000.--}$$

$$\text{Differenz} = \mathbf{8'750'000.--}$$

© Urs Eymann, Fürsprecher, Bern

10

9. Abziehbare Kosten (Planungsfremde Massnahmen)

• Planungskosten:	30'000.--
• Überbauungsstudien:	20'000.--
• Lärmgutachten:	10'000.--
• Gutachten Mehrwertschätzung:	10'000.--
• Aufwand für Parzellierung, Promotion, Verkauf und wegen etappenweiser Realisierung:	100'000.--
• Lärmschutzmassnahmen	400'000.--
• Abbruchkosten Wohnhaus, Tankanlage:	100'000.--
• Detailerschliessungsstrasse:	400'000.--
• Behebung Bauherrenaltlast:	<u>2'000'000.--</u>
• Total gerundet =	3'000'000.--

10. Berechnung des Planungsmehrwertes

• Ausgangswert Differenz Verkehrswerte:	8'750'000.--
• Abzug:	<u>3'000'000.--</u>
• Planungsmehrwert:	5'750'000.—
• Abschöpfungssatz 35% = (gerundet)	2'000'000.--

11. Freibetrag oder Freigrenze?

Der Kanton hat Folgendes festgelegt:

«Für Mehrwerte bis Fr. 100'000.-- wird keine Abgabe erhoben.»

Sind nur noch Fr. 100'000.-- vom vorher errechneten Mehrwert abziehbar? Anders gefragt sind die Fr. 100'000.-- eine Freigrenze (nicht abziehbar) oder ein Freibetrag (abziehbar)?

- Als Freigrenze gilt Folgendes:
 - Mehrwert bis Fr. 100'000.-- Abgabe = 0.-
 - Mehrwert Fr. 101'000.--, bei Satz 35% = Abgabe = 35'035.--
- Als Freibetrag
 - Mehrwert Fr. 101'000.--, bei Satz 35% = Abgabe = 350.--

12. Fälligkeitstermine

Überbauung:

- Rechtskraft Baubewilligung
- Baubeginn (Schnurgerüstabnahme)
- Bezug der Häuser, etc.
- Kanton hat hier die Schnurgerüstabnahme als Überbauungszeitpunkt definiert

Veräußerung:

- Eintrag im Grundbuch
- Verurkundungszeitpunkt
- Erst wenn Geld fliesst (in Raten?)
- Bei 1. Haus für alles?
- Annahme: Kanton legt Fälligkeit bei Grundbucheintrag fest

13. Muster Abgabeverfügung

a. Sachverhalt

...

b. Erwägungen

...

c. Es wird Folgendes verfügt:

1. Die Grundeigentümerin, die Firma XY AG, wird verpflichtet, der Gemeinde Z bei Rechtskraft der Umzonung eine Mehrwertabgabe Fr. 2'000'000.- zu bezahlen.
2. Die Mehrwertabgabe wird fällig bei:
 - Überbauung (Zeitpunkt nach Art. ... kantonales Baugesetz)
 - Veräusserung (Zeitpunkt nach Art. ... kantonales Baugesetz)
3. Für die Mehrwertabgabe von 2'000'000.- besteht ein gesetzliches Grundpfand nach Art... kantonales BauG
4. Diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung mit Beschwerde bei der Baudirektion des Kantons XY.. angefochten werden.
5. Eröffnung an.....

Gemeinde Z

Der Präsident ... Der Sekretär ...

Fragen?

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

© Urs Eymann, Fürsprecher, Bern

17

Art. 5 Ausgleich und Entschädigung

¹ Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

^{1bis} Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.¹

^{1ter} Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a^{bis}, verwendet.²

^{1quater} Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.³

^{1quinquies} Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn:

- a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre; oder
- b. der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.⁴

^{1sexies} Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.⁵

² Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.

³ Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung von Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken ist.

¹ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

² Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

³ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

⁴ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

⁵ Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

Planungs- und Baugesetz Kanton X

Art. 1 Erhebung der Mehrwertabgabe

¹ Als erheblicher Vorteil gilt die Werterhöhung eines Grundstücks, der sich ergibt aus einer:

- a) Einzonung;
- b) Um- oder Aufzonung.

² Die Mehrwertabgabe beträgt 35 Prozent des Bodenmehrerts.

³ Das Verwaltungsvermögen öffentlichrechtlicher Körperschaften unterliegt nicht der Mehrwertabgabe.

Art. 2 Bodenmehrwert

¹ Der Bodenmehrwert entspricht dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert eines Grundstücks und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstücksschätzung ermittelten neuen Verkehrswert.

² Vom Bodenmehrwert werden Aufwendungen abgezogen, die innert fünf Jahren seit Rechtskraft der Einzonung für die Beschaffung von landwirtschaftlichen Ersatzbauten für die Selbstbewirtschaftung anfallen. Der Antrag auf Abzug ist innert 90 Tage seit dem Erwerb dem Gemeindesteueramt einzureichen.

³ Für Mehrwerte bis Fr. 100'000.-- wird keine Abgabe erhoben.

Art. 3 Fälligkeit

¹ Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung oder durch Veräusserung realisiert wird:

- a) bei der Überbauung mit der Schnurgerüstabnahme,
- b) bei der Veräusserung mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.

² In Materialabbau- und Deponiezonen gilt der planungsbedingte Mehrwert mit der Rechtskraft der notwendigen Abbau- oder Deponiebewilligungen als realisiert.

³ Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel xy des Steuergesetzes vom ... genannten Vorgänge sowie die Ausübung des Kaufrechts und des Enteignungsrechts im Rahmen der Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland.

⁴ Bei Überbauung oder Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig. Ist eine Etappierung vorgesehen, wird die Abgabe anteilmässig fällig.

Art. 4 Verfahren

¹ Die Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde verfügt.

² Spätestens im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Planung, welche den Mehrwert begründet, legt die Gemeinde der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer den Entwurf der Abgabeverfügung vor.

³ Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung. Die verfügte Mehrwertabgabe darf unter Vorbehalt der aufgelaufenen Teuerung nicht höher sein als im Entwurf der Abgabeverfügung vorgesehen.

⁴ Wird die verfügte Mehrwertabgabe fällig, erlässt die Gemeinde eine Verfügung über die Fälligkeit.

Art. 5 Zahlungsgarantie

¹ Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung. Alle Eigentümer haften für die Mehrwertabgabe solidarisch, soweit sie im Zeitpunkt, indem sie in den Genuss des Grundstücks kommen, noch nicht bezahlt wurde.

² Die Mehrwertabgabe wird mit einem gesetzlichen Grundpfandrecht nach Artikel 177 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch sichergestellt.

³ Das gesetzliche Grundpfandrecht wird auf Verlangen des Departements deklarativ im Grundbuch angemerkt.