

Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen - Änderung

Beschluss; Direktion Planung und Verkehr

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

a. Erlass Reglement

Gemäss Art. 142 Abs. 4 Baugesetz (BauG) haben die Gemeinden den Auftrag, den Ausgleich von Planungsvorteilen im Rahmen der kantonalen Vorgaben in einem Reglement zu regeln und die Zweckbindung der Mittel mit einer Spezialfinanzierung zu sichern. Liegt kein Reglement vor, gelten die kantonalen Minimalvorgaben. In der Gemeinde Köniz hat das Parlament das entsprechende Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen am 16. Januar 2017 beschlossen und trat am 1. April 2017 in Kraft.

Das im Januar 2017 erlassene Reglement hat zum Ziel, die Mehrwertabgabe möglichst nahe an den Bedingungen der in der Vergangenheit abgeschlossenen Mehrwertausgleichsverträgen zu regeln. Dieser Grundsatz wurde vom Parlament gestützt. Deshalb legt das Reglement für Einzonungen eine steigende Abgabe von 40 bis 50 Prozent und für Um- und Aufzonungen eine Abgabe von 40 Prozent fest.

Das Raumplanungsgesetz spricht vom Ausgleich für „erhebliche Vor- und Nachteile“. Das kantonale Recht hat diese Schwelle bei 20'000 Franken angesetzt (Art. 142a Abs. 4 rev.BauG). Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen mehr als 20 000 Franken, ist die Mehrwertabgabe auf dem ganzen Mehrwert geschuldet (Freigrenze und nicht Freibetrag).

Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erheben, ist jedoch vom kantonalen Recht nicht dazu verpflichtet. Das Parlament hat diesen Handlungsspielraum dazu genutzt, die bisherige Praxis insofern weiterzuführen, wonach bei Um- und Aufzonungen erst ab einem Mehrwert von 150'000 Franken ein Mehrwert ausgeglichen wird. Das rechtskräftige Reglement setzt dementsprechend den Schwellenwert in Art. 2 Abs. 3 für Um- und Aufzonungen bei CHF 150'000 fest.

b. Öffentliche Auflage Ortsplanungsrevision / Verfügungsentwürfe Mehrwertabgabe

Die öffentliche Auflage der baurechtlichen Grundordnung (Nutzungsplan, Schutzplan, Baureglement) fand vom 5. April bis zum 5. Mai 2017 statt. Gemäss Art. 142d Abs. 2 legt die Gemeinde den Entwurf der Abgabeverfügung spätestens zur öffentlichen Auflage den Grundeigentümern vor. Dies ist entsprechend geschehen.

Wie die eingegangenen Einsprachen zur Planung und die Stellungnahmen zur Mehrwertabgabe zeigen, beschäftigt der Mehrwertausgleich in erster Linie die Besitzerinnen und Besitzer von Einfamilienhäusern. Grösster Kritikpunkt – ist neben dem Tatbestand der Veräusserung – die Höhe des Mehrwertes und damit auch die Abgabe.

c. Motion FDP

Am 26. Juni 2017 wurde eine Dringliche Motion bezüglich "Anpassung des Reglementes über den Ausgleich von Planungsvorteilen" (Motion 1714 - FDP.Die Liberalen Köniz) eingereicht.

Die Beantwortung der Motion 1714 erfolgt in einem separaten Antrag an der gleichen Parlamentssitzung.

Die Motion fordert, unter anderem, dass auf der Basis des ermittelten Mehrwertes ein Freibetrag von CHF 150'000 in Abzug gebracht wird. Mit dem vorliegenden Antrag möchte der Gemeinderat dieses Anliegen bei den Auf- und Umzonungen umsetzen.

Weiter fordert die Motion, die Mehrwertabgabe solle nur dann verfügt werden, wenn ein konkretes Bauprojekt bewilligt werde. Der Gemeinderat erläutert in seiner Beantwortung der Motion, weshalb diesem Punkt nicht vollständig zugestimmt werden kann. Der Gemeinderat begrüsst es, wenn bei Auf- und Umzonungen die Fälligkeit der Mehrwertabgabe erst eintritt, wenn die Grundeigentümerschaft ihr Grundstück auch wirklich bebaut oder ausbaut und beantragt dem Parlament, bei Um- und Aufzonungen den Fälligkeitszeitpunkt abzuändern (Fälligkeit bei Überbauung).

d. Weisung über die Mehrwertabgabe

Der Gemeinderat hat in Ergänzung zur vorliegenden Reglementsanpassung eine Weisung zur Klärung der offenen Fragen in Bezug auf die Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Veräusserung – unter Vorbehalt der Annahme der beantragen Reglementsänderung durch das Parlament – beschlossen (Beilage 2). Die Weisung klärt insbesondere, welche Fälle von unentgeltlichen Grundstücksübertragungen die Fälligkeit der Mehrwertabgabe auslösen und welche Fälle nicht. Ausserdem wird die Fälligkeit aufgrund von Überbauung präzisiert. Ebenfalls wird der Gebrauch der Solidarhaftung bei Stockwerk- und Miteigentümern geklärt.

2. Änderung betreffend die Schwelle von CHF 150'000 bei Um- und Aufzonungen

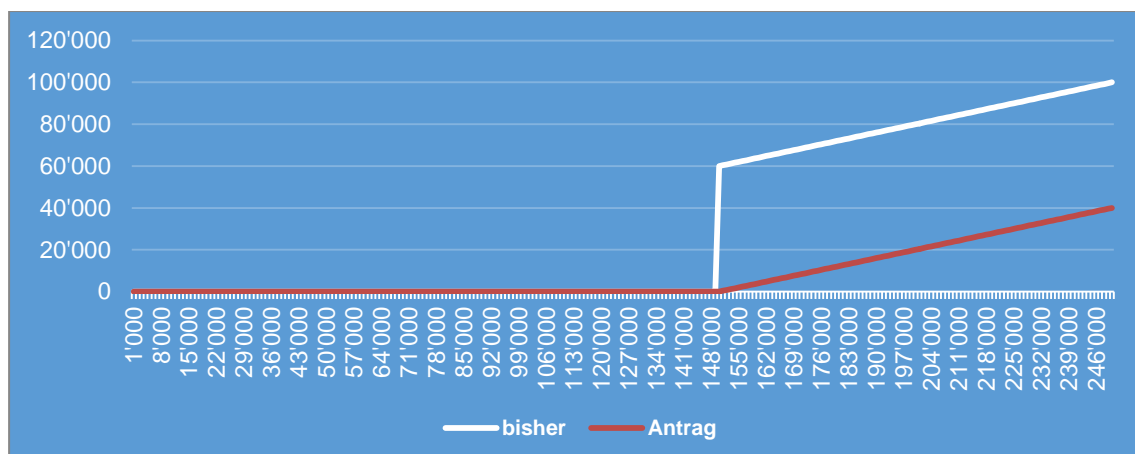
a. Inhalt

Wie eingangs erläutert, wird bei Auf- und Umzonungen auf Mehrwerte unter CHF 150'000 keine Abgabe erhoben. Diese Regelung führt bei der Schwelle von CHF 150'000 zu einem Sprung.

Darunter beträgt die Abgabe CHF 0, beim Erreichen der Schwelle muss eine Abgabe von CHF 60'000 bezahlt werden. Eine solche Schwelle wird manchmal auch „Freigrenze“ genannt.

Bei der Erarbeitung des Könizer Reglements wurde die Höhe dieser Schwelle autonom (d.h. anders als im kantonalen Baugesetz) festgelegt, ihr Charakter eines Schwellenwertes wurde aber vom kantonalen Recht übernommen. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, bezüglich der Höhe der Schwelle verfüge die Gemeinde über etwas Autonomie, weil es ihr ja sogar freistünde, bei Um- und Aufzonungen gar keine Mehrwertabgabe zu erheben. Hingegen hat die Gemeinde bei den verschiedenen Modalitäten – unter anderem bezüglich des Charakters der Schwelle – wohl grundsätzlich keine Autonomie.

Der Gemeinderat nimmt nun aber ein Anliegen der Motion 1714 auf und beantragt dem Parlament, den Charakter der Schwelle abzuändern, so dass die Abgabe bei Mehrwerten um CHF 150'000 nicht von Null auf CHF 60'000 springt, sondern neu sanft einsetzt (eine solche Schwelle wird manchmal auch Freibetrag genannt).



Das Anliegen der Motion überzeugt, denn aus Gründen der Rechtsgleichheit ist ein Sprung von dieser Höhe problematisch. Dem Parlament muss dabei bewusst sein, dass man sich mit dieser Regelung, auch wenn sie sachgerecht ist, etwas weiter vom kantonalen Recht entfernt.

Sprachlich wird das Anliegen im Reglement so umgesetzt, dass die schwer verständlichen oder sogar missverständlichen Ausdrücke „Freigrenze“ und „Freibetrag“ nicht verwendet werden (siehe Reglementsentwurf). Das Anliegen wird deshalb in Artikel 4 umgesetzt.

Die neue Regelung wird nachfolgend noch durch ein paar Zahlenbeispiele illustriert:

Mehrwert	Abgabe	Berechnung
100'000 CHF	0 CHF (0%)	40 % von 100'000 = 40'000 40'000 minus 60'000 = 0
200'000 CHF	20'000 CHF (10%)	40 % von 200'000 = 80'000 80'000 minus 60'000 = 20'000
250'000 CHF	40'000 CHF (16%)	40 % von 250'000 = 100'000 100'000 minus 60'000 = 40'000
300'000 CHF	60'000 CHF (20%)	40 % von 300'000 = 120'000 120'000 minus 60'000 = 60'000
500'000 CHF	140'000 CHF (28%)	40 % von 500'000 = 200'000 200'000 minus 60'000 = 140'000
1'000'000 CHF	340'000 CHF (34%)	40 % von 1'000'000 = 400'000 400'000 minus 60'000 = 340'000

b. Finanzen

Die Einnahmen durch die Mehrwertabgabe können nur unzureichend prognostiziert werden. Der maximale Mehrwert durch alle Planungsmassnahmen in der Ortsplanungsrevision ist ein theoretischer Wert. Die effektiven Einnahmen hängen davon ab, wie viele Eigentümer von den neuen Nutzungsmöglichkeiten auch tatsächlich Gebrauch machen. Bereits heute sind viele Parzellen in der Gemeinde Köniz noch nicht bis zu ihrem Maximum ausgenutzt.

Im April 2017 wurden 380 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von 250 Liegenschaften informiert, dass ihre Grundstücke durch Planänderungen einen bedeutenden Mehrwert erhalten und entsprechend der Mehrwertausgleich zur Anwendung kommen soll. Die nachfolgenden Aussagen gehen von den Werten aus, welche Wüest Partner geschätzt haben und welche in diesen Verfügungsentwürfen den Grundeigentümerschaften mitgeteilt worden sind. 127 der angeschriebenen Grundeigentümerschaften haben in der vorgegebenen Frist reagiert und eine Stellungnahme zum Entwurf der Mehrwertverfügung abgegeben.

Bei der Hälfte dieser 250 Liegenschaften lag die Höhe der Abgabe gemäss Verfügungsentwürfen im April 2017 bei CHF 117'000 oder tiefer. Mit den vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen resp. Verzicht auf Änderungen im Nutzungsplan sowie mit dem hier beantragten Abzug von CHF 60'000 liegt die Abgabe bei der Hälfte dieser 250 Liegenschaften bei CHF 37'000 oder tiefer. Bei ca. 45 dieser 250 Grundstücke fällt keine Mehrwertabgabe mehr an.

Es ist davon auszugehen, dass die definitiven Verfügungen schlussendlich noch tiefere Mehrwertabgaben enthalten werden, wenn bei den weiteren Arbeiten die Schätzunsicherheit sowie die bestehenden Gebäude berücksichtigt werden.

Weitere Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen bringt der Gemeinderat dem Parlament im Bericht zur Motionsbeantwortung (1714 & 1716) an der gleichen Parlamentssitzung zur Kenntnis.

3. Änderung betreffend Fälligkeit (Artikel 5 des Reglements)

Bei verschiedenen Innenentwicklungsmassnahmen in den letzten Jahren konnten der Mehrwertausgleichsverträge mit den Grundeigentümerschaften auf der Basis von konkreten Bauvorhaben abgeschlossen werden. Das Parlament hat im Januar 2017 den Grundsatz unterstützt, die Mehrwertabgabe möglichst nahe an den Bedingungen der in der Vergangenheit abgeschlossenen Mehrwertausgleichsverträgen zu regeln. Mit dem hier vorliegenden Antrag ans Parlament, bei Um- und Aufzonungen die Fälligkeit neu zu regeln, kommt man diesem Grundsatz noch etwas näher: In diesen Fällen soll die Mehrwertabgabe im Zeitpunkt der Überbauung fällig werden.

Ausführliche Erläuterungen zu diesem Punkt legt der Gemeinderat dem Parlament an der gleichen Parlamentssitzung - parallel zu diesem Antrag zur Änderung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen - im Bericht zur Motionsbeantwortung (insbesondere zu Buchstabe a der Motion 1714) vor.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Änderung des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen wird gemäss vorgelegtem Entwurf beschlossen.
2. Die Änderung tritt am 1. Dezember 2017 in Kraft.

Köniz, 16. August 2017

Der Gemeinderat

Beilagen:

- 1) Entwurf Änderung Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen
- 2) Weisung über die Mehrwertabgabe vom 16. August 2017 (RW 12)

Das Parlament beschliesst folgende Änderung des

Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen

(bisheriges Recht siehe Rückseite)

Art. 4

*Marginalie
unverändert.*

1-3 *Unverändert.*

4 Die Höhe der Mehrwertabgabe wird bei Um- und Aufzonungen wie folgt errechnet: 40 Prozent des Mehrwertes; vom Resultat werden 60 000 Franken abgezogen.

5 *Unverändert.*

Erläuterung: Gemäss dem bisherigen Text von Artikel 4 Absatz 4 gab es bei 150 000 Franken Mehrwert einen Sprung: Darunter bezahlte man keine Abgabe, und dann setzte die Abgabe gleich mit 60 000 Franken ein. Neu wird die Abgabe sanft einsetzen, es gibt keinen Sprung mehr.

Mit Absicht wird davon abgesehen, Ausdrücke wie „Freibetrag“ oder „Freigrenze“ zu verwenden; sie sind zu missverständlich.

Art. 5

*Marginalie
unverändert.*

1 Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) oder durch Veräusserung realisiert wird. Als Veräusserung gelten sinngemäss die in Artikel 130 des kantonalen Steuergesetzes vom 21. Mai 2000 (StG) genannten Vorgänge. *[Fussnoten mit rein redaktionellen Verweisen für BewD und StG werden noch eingefügt.]*

2 Bei Um- und Aufzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) realisiert wird.

3 Bei teilweiser Überbauung oder Veräusserung des Landes wird die Abgabe anteilmässig fällig.

4 Bei Veräusserungen gilt als Fälligkeitszeitpunkt der Tagebucheintrag im Grundbuch oder, wenn kein solcher erforderlich ist, der Eintritt der neuen Rechtslage.

Köniz, *** 2017

Im Namen des Parlamentes

Der Präsident

Andreas Lanz

Die Sekretärin

Verena Remund-von Känel

Bisheriges Recht (Fassung vom 16. Januar 2017)

Art. 2

Abgabepflichtige
Tatbestände

- 1 Bei Einzonungen¹, Um- und Aufzonungen² wird unter Vorbehalt von Absatz 2 und 3 eine Mehrwertabgabe erhoben.
- 2 Bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften, welche für das ganze Gemeindegebiet gelten, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.
- 3 Beträgt der Mehrwert bei Einzonungen weniger als 20 000 Franken, bei Um- und Aufzonungen weniger als 150 000 Franken, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

Art. 4

Höhe der
Mehrwertabgabe

- 1 Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen
 - a) 40 Prozent des Mehrwertes, falls sie innert 5 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme fällig wird;
 - b) 45 Prozent des Mehrwertes, falls sie zwischen 5 und 10 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Planungsmassnahme fällig wird;
 - c) 50 Prozent des Mehrwertes, falls sie zu einem späteren Zeitpunkt fällig wird.
- 2 Anstelle der Rechtskraft der Planungsmassnahme ist in Absatz 1 der Eintritt der Rechtskraft der Überbauungsordnung oder im Fall von Artikel 93 Absatz 1 Satz 2 BauG das Datum des Verzichts massgebend, falls für die Überbauung vorgängig der Erlass einer Überbauungsordnung notwendig ist.
- 3 Während hängigen Rechtsmittelverfahren gegen den Bauentscheid stehen die Fristen nach Absatz 1 still.
- 4 Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen 40 Prozent des Mehrwertes.
- 5 Die Mehrwertabgabe passt sich an den letzten veröffentlichten Stand des Landesindex der Konsumentenpreise an. Als Ausgangswert gilt der Indexstand bei Erlass der Verfügung.

Art. 5

Fälligkeit

- 1 Die Fälligkeit richtet sich nach dem kantonalen Recht.
- 2 Bei Veräusserungen gilt als Fälligkeitszeitpunkt der Tagebucheintrag im Grundbuch oder, wenn kein solcher erforderlich ist, der Eintritt der neuen Rechtslage.

¹ Art. 142a Abs. 1 BauG

² Art. 142a Abs. 2 BauG



Weisung über die Mehrwertabgabe (GRB 371 vom 16.8.2017)

1. Einleitende Bemerkungen

Die Mehrwertabgabe ist durch eidgenössisches Recht (Art. 5 RPG¹), kantonales Recht (Art. 142 ff. BauG²) und kommunales Recht (Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen³) geregelt. Es ist zum grössten Teil Aufgabe der Gemeinde, diese Vorgaben zu vollziehen.

Die vorliegende Weisung befasst sich schwergewichtig mit der Fälligkeit der Mehrwertabgabe als Folge einer Veräusserung. Der Begriff der Veräusserung ist durch übergeordnetes Recht abschliessend definiert und kann deshalb durch kommunales Recht nicht abgeändert oder präzisiert werden. Allerdings fehlen derzeit noch Praxis und Gerichtsentscheide. Die vorliegende Weisung hat den Zweck, vorhandene Unklarheiten zu verringern, eine einheitliche Handhabung sicherzustellen und soweit möglich (das heisst vorbehältlich späterer Gerichtsurteile und Gesetzesänderungen) Rechtssicherheit zu schaffen. Die Weisung tut dies, indem sie die Begriffe auslegt – basierend auf den heute greifbaren Materialien und Aufsätzen – und die unterstellten Behörden und Mitarbeitenden auf diese Auslegung verpflichtet.

2. Fälligkeit aufgrund von Veräusserung

2.1 Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe durch Veräusserung oder Überbauung fällig (Art. 5 RPG; Art. 142c BauG).

Bei Um- und Aufzonungen wird die Mehrwertabgabe durch Überbauung fällig (Art. 5 des Reglements über den Ausgleich von Planungsvorteilen in der Fassung vom 18. September 2017).

Vorliegend geht es um die Fälligkeit als Folge einer Veräusserung. Das RPG und das Baugesetz verwenden hier die Terminologie des Grundstückgewinnsteuerrechts⁴. Bei der Auslegung des Begriffs „Veräusserung“ in Artikel 142c Baugesetz hat man sich deshalb weitgehend an das Grundstückgewinnsteuerrecht anzulehnen.

Einige häufig vorkommende Geschäfte werden unten erwähnt. Auf Geschäfte, die unten nicht erwähnt werden, wird die Gemeinde – um Rechtssicherheit zu schaffen – möglichst ausnahmslos Gesetz und Praxis zur Grundstückgewinnsteuer anwenden.

2.2 Entgeltliche Grundstücksübertragungen

Entgeltliche Grundstücksübertragungen sind Veräusserungen und lösen die Fälligkeit aus.⁵ Eine entgeltliche Grundstücksübertragung wird manchmal auch so umschrieben: Ein Grundstück scheidet aus der Vermögensmasse aus, und dafür erhält man ein Entgelt.⁶ Beispiele:

Verkauf.⁷

... und zwar auch bei Verkauf eines Grundstücks im Privatvermögen mit Ersatzbeschaffung. Nach Ansicht der Gemeinde würde es Sinn und Zweck der übergeordneten Gesetzgebung widersprechen, in diesen Fällen die Fälligkeit der Mehrwertabgabe nicht

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700.

² Baugesetz vom 9. Juni 1985, BauG, BSG 721.0.

³ Nr. 721.5 (siehe www.koeniz.ch, Verwaltung, Reglemente/Verordnungen).

⁴ Etienne Poltier, in: Aemisegger / Moor / Ruch / Tschannen, Praxiskommentar RPG, 2016, Rz. 61 zu Art. 5 RPG; Art. 12 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990 über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden, StHG, SR 642.14; zu Art. 142c Abs. 1 BauG, der „sinngemäss“ auf Art. 130 StG verweist, siehe Michael Pflüger, Die Mehrwertabgabe nach Art. 142 ff. des revidierten Baugesetzes – Streiflichter auf eine Baustelle, BVR 2017 268, S. 292 f.

⁵ Poltier (Fn. 4), Rz. 56, 57, 62 zu Art. 5 RPG.

⁶ Markus Langenegger, in: Leuch / Kästli / Langenegger, Praxiskommentar zum bernischen Steuergesetz, Band 2, 2011, Rz. 1 bei Art. 130.

⁷ Pflüger (Fn. 4), S. 292.



eintreten zu lassen, obschon im Grundstücksgewinnsteuerrecht in solchen Fällen unter Umständen ein Aufschub erfolgt.⁸

Tausch (unabhängig von der Art der Gegenleistung).⁹

Veräußerung im Zug einer Zwangsvollstreckung.¹⁰

Enteignung.¹¹

Einbringen in eine Gesellschaft oder Genossenschaft (z.B. Sacheinlage, Sachübernahme).¹²

Entnahme eines Grundstücks aus einer Gesellschaft oder Genossenschaft.¹³

Fragen in Zusammenhang mit Erbschaften siehe Ziffer 2.5.

2.3 Unentgeltliche Grundstücksübertragungen

Unentgeltliche Grundstücksübertragungen sind keine Veräußerungen und lösen die Fälligkeit *nicht* aus.¹⁴ Beispiele:

Eine reine Schenkung ohne jegliches Entgelt.¹⁵ Das Vorbehalten eines Wohnrechts oder einer Nutzniessung zu Gunsten der schenkenden Person ist kein Entgelt.¹⁶ – Für Schenkungen an Erben siehe Ziffer 2.5.

Fragen in Zusammenhang mit Erbschaften siehe Ziffer 2.5.

2.4 Gemischte Geschäfte

Ein gemischtes Geschäft ist beispielsweise ein Verkauf zu einem „zu tiefen Preis“ (= Mischung zwischen Verkauf und Schenkung). Solche Geschäfte gelten als entgeltlich, sie lösen die Fälligkeit der ganzen Mehrwertabgabe aus.¹⁷

2.5 Erbschaften, verschiedene Fragen:

Erbgang¹⁸: Das ist ein unentgeltlicher Vorgang (Erbgang meint: wenn jemand stirbt und das Grundstück automatisch an die Erben übergeht).

Ein Erblasser schliesst mit einem Erben einen Erbverzichtsvertrag ab: Das ist ein unentgeltlicher Vorgang.¹⁹

Erteilung: Das ist ein unentgeltlicher Vorgang.²⁰

Erbvorbezug: Siehe gleich unten Ziffer 2.6.

2.6 Erbschaften, insbesondere der Erbvorbezug:

Mit Erbvorbezug ist hier gemeint, dass jemand ein Grundstück auf Rechnung künftiger Erbschaft an einen oder mehrere Erben überträgt. Man liest in diesen Fällen häufig „Abtretung“, manchmal auch „Schenkungen“. Die Bezeichnung ist allerdings unerheblich, entscheidend ist allein der *Inhalt* des Vertrags. – Bei den folgenden Beispielen wird die Person, die das Grundstück abtritt, „abtretende Person“ genannt.

Ein Erbvorbezug kann entgeltlich oder unentgeltlich sein. Wenn er entgeltlich ist, dann wird die Mehrwertabgabe fällig; wenn er unentgeltlich ist, dann wird sie nicht fällig.

Ein Erbvorbezug *ist unentgeltlich*, wenn die abtretende Person gar keine Gegenleistung erhält.

⁸ Vgl. Art. 134 StG sowie „Merkblatt E Grundstücksgewinn ab 2012“.

⁹ Langenegger (Fn. 6), Rz. 16 bei Art. 130.

¹⁰ Langenegger (Fn. 6), Rz. 6 bei Art. 130.

¹¹ Langenegger (Fn. 6), Rz. 17–19 bei Art. 130.

¹² Langenegger (Fn. 6), Rz. 20–23 bei Art. 130; für Einlagen in Gesellschaften ohne Rechtspersönlichkeit (= meist Wechsel von Allein- zu Gesamt- oder Miteigentum) siehe a.a.O. Rz. 23; wird im Steuerrecht als Teilveräußerung behandelt.

¹³ Langenegger (Fn. 6), Rz. 24–25 bei Art. 130.

¹⁴ Poltier (Fn. 4), Rz. 56, 57, 62 zu Art. 5 RPG.

¹⁵ Langenegger (Fn. 6), Rz. 5 bei Art. 131.

¹⁶ Langenegger (Fn. 6), Rz. 5 bei Art. 131.

¹⁷ Langenegger (Fn. 6), Rz. 3 bei Art. 130.

¹⁸ Pflüger (Fn. 4), S. 292.

¹⁹ Langenegger (Fn. 6), Rz. 7 bei Art. 130.

²⁰ Langenegger (Fn. 6), Rz. 7 bei Art. 131.



Der Erbvorbezug *bleibt unentgeltlich*, auch wenn Folgendes passiert:²¹

- Die übernehmenden Personen übernehmen auch die grundpfandgesicherten Forderungen Dritter („die Hypotheken“);
- die übernehmenden Personen verpflichten sich zu Ausgleichszahlungen an andere Erben;
- die abtretende Person behält Nutzniessung oder Wohnrecht;
- die abtretende Person legt einen Anrechnungswert fest.

In anderen Fällen ist der Erbvorbezug *entgeltlich* und löst damit auch die Fälligkeit der Mehrwertabgabe aus. Entgeltlich ist er beispielsweise,²²

- wenn sich die übernehmenden Personen verpflichten, der abtretenden Person eine Rente oder andere wiederkehrende Leistungen zu erbringen,
- wenn neben den Grundpfandschulden auch andere Darlehen überbunden werden.

2.7 Eigentumswechsel unter Ehegatten

Eigentumswechsel im Zusammenhang mit güterrechtlichen, familienrechtlichen oder scheidungsrechtlichen Ansprüchen: löst die Fälligkeit nicht aus. Die Gemeinde übernimmt hier die Regelung von Artikel 134 Buchstabe b StG. Die Fälligkeit tritt auch dann nicht ein, wenn Differenzzahlungen geleistet werden.

3. Fälligkeit aufgrund von Überbauung

Bei der Fälligkeit aufgrund von Überbauung wird die Mehrwertabgabe fällig

- mit der Schnurgerüstabnahme
- und wenn keine Schnurgerüstabnahme erforderlich ist mit der Vornahme von Arbeiten, Nutzungsänderungen und anderen Massnahmen, die für sich allein betrachtet einer Baubewilligung bedürften (Art. 2 Abs. 2 Bst. b BewD).

4. Mehrere Schuldner/innen; solidarische Haftung

4.1 Von wem wird die Gemeinde die Mehrwertabgabe verlangen?

a) Wenn die Mehrwertabgabe durch *Veräusserung* fällig wird, so verlangt die Gemeinde die Abgabe von der veräussernden Person (bei mehreren Personen anteilmässig).

b) Wenn die Mehrwertabgabe durch *Überbauung* fällig wird, so verlangt die Gemeinde die Abgabe von der Person, die in diesem Zeitpunkt Eigentum an der betreffenden Parzelle hat (bei mehreren Personen anteilmässig).

Es ist Sache der beteiligten Privaten zu entscheiden, ob und wie sie diese Grundsätze berücksichtigen wollen (z.B. in Vertragsverhandlungen und Preisgestaltung).

Bei Schwierigkeiten mit dem Inkasso wird die Gemeinde nach freiem Ermessen auch andere Personen belangen.

4.2 Wann wird die Gemeinde Gebrauch machen von der solidarischen Haftung?

Miteigentum / Stockwerkeigentum: In der Literatur zum übergeordneten Recht wird davon ausgegangen, dass mehrere Miteigentümerschaften und Stockwerkeigentümerschaften solidarisch für die Mehrwertabgabe haften. Die Gemeinde wird in der Praxis grundsätzlich keinen Gebrauch von dieser Solidarhaftung machen. Sie wird bei Miteigentum und Stockwerkeigentum die Mehrwertabgabe jeder Eigentümerschaft anteilmässig in Rechnung stellen;

Fälle von Umgehung oder Missbrauch bleiben vorbehalten.

²¹ Siehe zum Ganzen und zu den einzelnen Lemmas Langenegger (Fn. 6), Rz. 3 bei Art. 130 (spricht von einem gemischten Rechtsgeschäft); Pflüger (Fn. 4), S. 292; „Merkblatt B Grundstückgewinn ab 2012“ und die dort genannten gesetzlichen Bestimmungen.

²² Quellen siehe Fussnote 21.



5. Auskünfte

Verbindliche Auskünfte werden auf schriftliche Anfrage auch schriftlich von der Direktion Planung und Verkehr erteilt.

6. Inkrafttreten

Die vorliegende Weisung tritt am 1. Dezember 2017 in Kraft. ☉