

FAQ zum Thema «Mehrwertabgabe»

Mit dem Start der Ortsplanungsrevision im Jahr 2022 ist neben den erwarteten Diskussionen rund um die möglichen Ein- und Aufzonungen auch die gesetzlich vorgeschriebene Mehrwertabgabe in den Fokus der interessierten Bevölkerung gerückt.

Nach der aktuell geltenden Gesetzgebung haben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche in den Genuss eines sogenannten planerischen Mehrwertes gelangen, der Gemeinde eine Abgabe zu entrichten. Im Rahmen von Gesprächen zwischen der Bevölkerung und Vertreterinnen und Vertretern der Gemeindebehörde wurde festgestellt, dass Unsicherheiten, Unwissen und gewisse Ängste vor den finanziellen Folgen dieser Abgabe vorhanden sind. Die häufigsten Fragen sollen deshalb in der nachfolgenden Auflistung beantwortet werden.

Weshalb und aufgrund welcher gesetzlichen Grundlage ist eine Mehrwertabgabe geschuldet?

Die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) wurde im Jahr 2012 von der Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger angenommen. Bestandteil der Revision war u.a. die Präzisierung des bisherigen Gesetzauftrages über den Ausgleich von planungsbedingten Mehr- oder Minderwerten. Im Juni 2016 setzte der Kanton Bern die Vorgaben des Bundes mit der Anpassung des kantonalen Baugesetzes um. Die Forderungen des Bundes wurden mit dem notwendigen Minimum kantonal umgesetzt und das Baugesetz sieht seither vor, bei neuen Einzonungen 20 % des Mehrwertes abzuschöpfen, was im gesamten Kanton Bern verbindlich gilt.

Die Gemeinden hatten und haben darüber hinaus die Möglichkeit, ein eigenes Mehrwertabgabereglement zu erlassen, welches die gemeindeinternen Abgabesätze regelt. Dem ist die Gemeinde Wichtrach nachgekommen: Aufgrund der neuen Vorgaben des Baugesetzes genehmigten die Stimmberechtigten der Gemeinde Wichtrach anlässlich der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2017 das neue Reglement über die Mehrwertabgabe.

Sämtliche Abgabesätze der Gemeinde sind darin verbindlich festgehalten. Basierend auf diesen gesetzlichen und reglementarischen Grundlagen wird heute die fällige Mehrwertabgabe berechnet.

Wann gilt die Mehrwertabgabe-Pflicht?

- Bei einer Einzonung, d. h. bei der dauerhaften Zuweisung von Land zu einer Bauzone.
- Bei einer Umzonung, d. h. bei der Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzone mit besseren Nutzungsmöglichkeiten.
- Bei einer Aufzonung, d. h. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften im Hinblick auf die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten.

Ungeachtet der Planungsart gilt in jedem Fall eine Freigrenze von CHF 20'000.—, d.h. dass bei Mehrwerten von weniger als CHF 20'000.— keine Abgabe erhoben wird. Dies ist jedoch nicht als abziehbarer Freibetrag zu verstehen, weshalb z. B. bei einem ermittelten Mehrwert von CHF 21'000.— der gesamte Betrag und nicht «nur» der Betrag von CHF 1'000.— der Mehrwertabgabe unterliegt.

Wie wird der Mehrwert bemessen?

Die Berechnung des Mehrwerts erfolgt auf Basis einer effektiven Landwertschätzung. Der Kanton Bern gibt hier anerkannte Berechnungsmethoden vor. In der Praxis bedeutet dies, dass ein externer Schätzungsexperte den Landwert vor und nach der Planungsmassnahme (Ein-, Um- oder Aufzonung) bestimmt. Die Differenz zwischen den beiden Verkehrswerten ergibt den Mehrwert.

Wie hoch fällt die Mehrwertabgabe aus?

Die Höhe der Abgabe variiert je nach Planungsart und ist im Falle der Einzonung zudem von einer zeitlichen Abstufung abhängig, dies um der Hortung von Bauland entgegenwirken zu können.

- Bei **Einzonungen** sind während den ersten fünf Jahren 20 % des Mehrwerts, ab dem sechsten bis zehnten Jahr 30 % des Mehrwerts, ab dem elften bis zum fünfzehnten Jahr 40 % des Mehrwerts und ab dem sechszehnten Jahr 50 % des Mehrwerts fällig.
- Bei **Umzonungen** sind 20 % des Mehrwerts fällig.
- Bei **Aufzonungen** sind 20 % des Mehrwerts fällig.

Da die Bemessung des Mehrwerts, wie vorgängig erwähnt, durch anerkannte Methoden und individuell vorzunehmen ist, kann weder eine kommunale noch kantonale Behörde bis zum Vorliegen einer Mehrwertberechnung Auskunft darüber erteilen, wie hoch die Abgabe im Einzelfall ausfällt. Die Mehrwertberechnungen liegen erst nach der Vorprüfung der Planung durch den Kanton, zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage, vor.

Wann ist die Mehrwertabgabe fällig?

Nach aktueller Gesetzgebung ist die Mehrwertabgabe zum Zeitpunkt der Veräusserung des betroffenen Grundstücks oder aber bei der Umsetzung baulicher Massnahmen, welche den Mehrwert effektiv beanspruchen, zu entrichten.

Befindet sich eine Liegenschaft aktuell beispielsweise in der Wohnzone W1 und soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die Wohnzone W2 aufgezont werden, ist die Mehrwertabgabe nicht fällig, wenn anschliessend eine in die Jahre gekommene Ölheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt wird. Ist jedoch vorgesehen, das bestehende Gebäude mittels eines zusätzlichen Stockwerks aufzustocken, ist die Abgabe gleichzeitig mit dem Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung fällig.

Ist die Mehrwertabgabe auch bei einem Erbgang geschuldet resp. wann gilt ein Grundstück als «veräussert»?

Nein, bei einem Erbgang ist die Mehrwertabgabe nicht geschuldet. Die kantonale Baugesetzgebung hält fest, dass als Veräusserung eines Grundstücks sinngemäss die in Art. 130 des [Steuergesetzes des Kantons Bern](#) genannten Vorgänge gelten. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass unentgeltliche Handänderungen, wie beispielsweise eine Schenkung, ein unentgeltlicher Erbvorbezug oder aber der vorgenannte Erbgang, die Abgabefälligkeit nicht auslösen.

Hat eine von der Mehrwertabgabe betroffene Planungsmassnahme auch steuerliche Auswirkungen?

Analog der Fälligkeit der Mehrwertabgabe haben Um- und Aufzonungen erst mit der Beanspruchung des Mehrwerts steuerliche Auswirkungen. Bei Einzonungen ist es hingegen tatsächlich so, dass diese bereits ab dem Eintreten der Rechtskraft steuerliche Auswirkungen mit sich bringen.

Wer kann mir zusätzliche Auskünfte zum Thema «Mehrwertabgabe» erteilen?

Sofern Ihre Fragen mit den vorliegenden FAQ nicht beantwortet werden konnten, können Sie sich jederzeit an die Gemeinde Wichtrach wenden. Zur Beantwortung sowie Diskussion persönlicher resp. grundstücksbezogener Fragen und Anliegen steht Ihnen die Abteilung Bau + Infrastruktur der Gemeindeverwaltung Wichtrach nach vorgängiger Terminvereinbarung gerne zur Verfügung. Entsprechende Termine können jederzeit unter der Telefonnummer 031 780 19 29 oder via die Mailadresse bau.infra@wichtrach.ch vereinbart werden.