



## **Bericht zum neuen Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR)**

### ***Ausgangslage***

Am 1. April 2017 ist die Revision der Bestimmungen des Baugesetzes über die Mehrwertabgabe in Kraft getreten. Damit hat der Kanton Bern die Vorgaben des Bundes in das kantonale Recht übernommen. Nachfolgend die **wichtigsten Vorgaben aus dem neuen kantonalen Gesetz**:

- Abgabesatz bei Einzonungen: 20% des Mehrwerts, Freigrenze Fr. 20'000.00
- Abgabesatz bei Um- und Aufzonungen: keine Abgabe
- Verteilung der Erträge aus Ein-, Um- und Aufzonungen: 90% Gemeinde, 10% Kanton
- Bemessung der Abgabe: Vertragliche Vereinbarungen sind seit dem in Kraft treten der neuen kantonalen Bestimmungen über die Mehrwertabgabe per 01.04.2017 nicht mehr zulässig (bisherige Verträge aus der letzten Ortsplanungsrevision 2004 behalten ihre Gültigkeit), neu erfolgt eine Schätzung und Verfügung durch die Gemeinde
- Die Mehrwertabgabe kann neu von den Grundstückgewinnsteuern in Abzug gebracht werden
- Die Mehrwertabgaben sind einer Spezialfinanzierung zuzuführen. Der Verwendungszweck ist durch Art. 5 Raumplanungsgesetz (RPG) verbindlich vorgeschrieben. Dies gilt nicht für Abgaben resultierend aus Verträgen vor dem 01.04.2017.

### ***Handlungsspielraum der Gemeinde***

Die Gemeinde kann den Abgabesatz und die Freigrenze wie folgt wählen:

- Bei Einzonungen zwischen 20-50% des Mehrwerts, Freigrenze von Fr. 20'000.00 vorgeschrieben
- Bei Um- und Aufzonungen zwischen 20-40% des Mehrwerts, Freigrenze mind. Fr. 20'000.00, nach oben offen

### ***Bisherige Regelung in Schüpfen***

- Einzonungen: 40% Mehrwertabgabe, keine Freigrenze
- Um- und Aufzonungen: 40% Mehrwertabgabe, keine Freigrenze
- Dorfzone B (Art. 7 – 9 BauR): Fr. 25.00 pro realisiertem m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, keine Freigrenze
- Mehrwertschätzung durch die Gemeinde (mehrheitlich Einzonungen)
- Abschluss von Verträgen mit Grundeigentümern

### ***Vorgehensweise Überarbeitung***

Das beiliegende Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) wurde durch eine Arbeitsgruppe der FIKO anhand eines Fragenkatalogs der Ecoptima AG (Ortsplaner) mit der Unterstützung des Gemeindeschreibers vorbereitet. Die FIKO stellte anschliessend Antrag an den Gemeinderat, welcher das Reglement weiterentwickelt hat.

Dabei haben sich insbesondere Fragen zu den Freigrenzen, der Höhe des Abgabesatzes und der zeitlichen Staffelung der Abgabe ergeben.

## **Reglements Inhalte**

### **Gegenstand der Abgabe**

Die Mehrwertabgabe in Schüpfen soll wie bisher die Einzonungen, Umzonungen und Aufzonungen umfassen.

### **Freigrenzen**

Eine Freigrenze von Fr. 20'000.00 ist bei Einzonungen durch den Kanton vorgegeben und kann nicht angepasst werden, während sie für Um- und Aufzonungen mindestens Fr. 20'000 betragen muss und nach oben offen ist.

### **Freigrenze für Um- und Aufzonungen – Überlegungen des Gemeinderates**

Ein Blick auf die OPR 2004 zeigt, dass kaum Erfahrungen bei Auf- und Umzonungen bestehen, da in der letzten Revision praktisch ausschliesslich Einzonungen erfolgt sind. Die wenigen vorhandenen Beispiele für Um- und Aufzonungen zeigen, dass eine hohe Freigrenze von beispielsweise Fr. 50'000.00 wohl nur vereinzelt erreicht werden dürfte. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass nur bei einer grösseren Überbauung oder Gebäuden ein Schwellenwert von Fr. 50'000 erreicht würde.

Dies dürfte in der Praxis wohl dazu führen, dass kaum noch Mehrwertabgaben geschuldet sind. Dies spricht aus Sicht des Gemeinderates für eine Freigrenze von Fr. 20'000.00. Nebst mehr Kontinuität gegenüber der aktuellen Regelung ist damit auch der Vorteil verbunden, dass für alle Planungsmassnahmen die gleiche Freigrenze besteht.

So hat sich der Gemeinderat nach reiflichen und objektiven Überlegungen für eine einheitliche Freigrenze von Fr. 20'000.00 für alle drei Fälle entschieden.

### **Dorfzone B**

Eine Überführung der bisherigen Regelungen betreffend die Dorfzone B in das MWAR ist nicht erforderlich. Die Verträge mit den Grundeigentümern, welche im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision ausgearbeitet, unterzeichnet und noch nicht realisiert wurden, behalten auch nach neuem Recht ihre Gültigkeit.

Die Dorfzonen B gelten gemäss Beurteilung des AGR als sogenannte Nichtbauzonen und werden nicht an den Baulandbedarf der Gemeinde angerechnet. Aus Sicht der Mehrwertabgabe werden die betroffenen Parzellen / Liegenschaften nicht als Einzonungen sondern als Um- / Aufzonung bewertet.

### **Abgabesätze**

- Einzonungen: 40% des Mehrwerts
- Um- / Aufzonungen: 30% des Mehrwerts in den ersten 8 Jahren  
40% des Mehrwerts ab dem 9. Jahr

Mit der Staffelung der Abgabehöhe bei Um- und Aufzonungen werden Vorhaben der inneren Verdichtung belohnt, da diese die Umsetzung der Strategie gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) unterstützen. Dieser tiefere Ansatz bietet den Anreiz, dass die Grundeigentümer die Projekte innerhalb der ersten Hälfte der Planungsperiode realisieren. Der Gemeinderat hat absichtlich von einer Staffelung der Abgabesätze bei Einzonungen abgesehen, da sehr wenig neue Einzonungen zu erwarten sind.

## ***Bemessung des Mehrwerts***

Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes vor und nach der Planungs-massnahme (planungsbedingter Mehrwert).

Diese Differenz wird anhand einer anerkannten Schätzungsmethode bestimmt. Hierzu wird ein Schätzer durch die Gemeinde beigezogen und auch für die erstmalige Bestimmung des Planungsmehrwerts bezahlt. Damit wird der Thematik viel Brisanz weggenommen.

Die Erhebung der Mehrwertabgabe bei Anpassungen von Bau- und Nutzungsvorschriften (z. B. Grenzabstände, Gebäudehöhe), die das gesamte Gemeindegebiet oder bestimmte Bauzonen betreffen, würde einen unverhältnismässig hohen administrativen Aufwand bei sehr tiefen Abgaben generieren. Aus diesen Gründen und auch weil kein Sondernutzen für bestimmte Quartiere entsteht, hat der Gemeinderat beschlossen, in diesen Fällen auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe zu verzichten.

Die betroffenen Parzellen / Grundeigentümer werden zum Zeitpunkt der öffentlichen Mitwirkung im August 2019 bekannt sein.

## ***Verfügung und Fälligkeit der Abgabe***

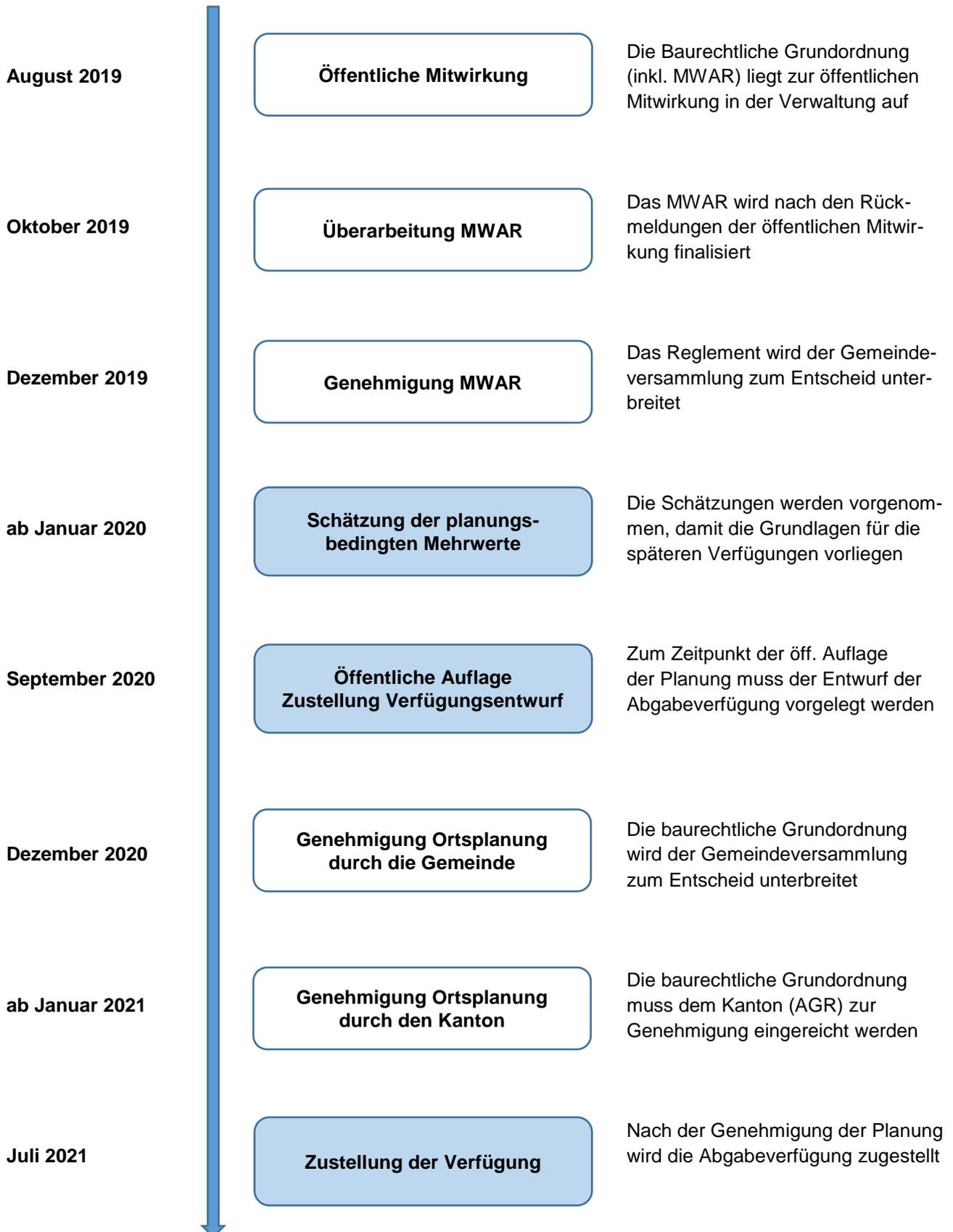
Mehrwertabgaben werden neu verfügt, das Verfahren richtet sich nach den kantonalen Vorgaben in Art. 142d des Baugesetzes. Das BauG sieht vor, dass spätestens im Zeitpunkt der ersten öffentlichen Auflage im September 2020 der mehrwertauslösenden Planung durch die Gemeinde ein Entwurf der Verfügung über die Mehrwertabgabe vorgelegt wird. Somit weiss die betroffene Grundeigentümerschaft bereits zu diesem Zeitpunkt, ob ein planungsbedingter Mehrwert entsteht und wie hoch die Mehrwertabgabe ausfallen wird.

Nach Rechtskraft der Planung (Beschluss der Gemeindeversammlung und Genehmigung durch das AGR, zirka im Juli 2021) erlässt die Gemeinde die eigentliche Abgabeverfügung, die nach den Bestimmungen des VRPG (Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege) mit Beschwerde beim zuständigen Regierungsstatthalteramt angefochten werden kann.

Um die Höhe der Mehrwertabgabe muss somit nicht im Planerlassverfahren verhandelt werden, sondern erst, wenn die Planung in Kraft tritt. Wird der Zeitpunkt der Fälligkeit bestritten, erlässt die Gemeinde eine (anfechtbare) Feststellungsverfügung.

Die Schätzungen starten demnach frühestens nach der öffentlichen Mitwirkung und müssen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage im Planerlassverfahren abgeschlossen sein. Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe tritt bei der Realisierung des Mehrwerts ein, d. h. bei Veräusserung (Einzonungen) oder Überbauung (Auf- und Umzonungen). Bei teilweiser Veräusserung oder Überbauung wird die Abgabe anteilmässig fällig.

**Zeitlicher Ablauf zur Bestimmung des Mehrwerts im Rahmen des Planerlassverfahrens**



### ***Verteilung der Erträge***

Von den Erträgen der Mehrwertabgabe verbleiben 90% bei der Gemeinde, 10% stehen aufgrund der gesetzlichen Grundlagen dem Kanton Bern zu.

### ***Terminplan***

Öffentliche Mitwirkung	ab 16.08.2019
3. oder 4. Lesung im Gemeinderat	Oktober 2019
Öffentliche Auflage	November 2019
Gemeindeversammlung	03.12.2019

Schüpfen, 12. August 2019