

Praxisbericht zum Vorgehen bei Neueinzonungen sowie kompensatorischen Ein- und Auszonungen

*Informationsveranstaltungen VLG-BUWD
vom 13. November 2018 in Sursee und vom
21. November 2017 in Emmenbrücke*

In 4 Schritten zur Mehrwert- abgabe

1. Von den Stimmberechtigten beschlossene rechtskräftige Planänderung
2. Veranlagung der Mehrwertabgabe durch die Gemeinden
3. Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Grundstücksverkauf oder Überbauung
4. Bezahlung der Mehrwertabgabe an die Gemeinde, Überweisung an Fonds durch Gemeinde

Publikation im ÖREB

Der Grundstückstatus bezüglich Mehrwert-
abgabe ist öffentlich (§ 105e Abs. 7 PBG)

Erfasster Status im ÖREB

- Abgabepflicht (pendent/rechtskräftig)
- Veranlagung (rechtskräftig)
- Fälligkeit
- Bezahlung

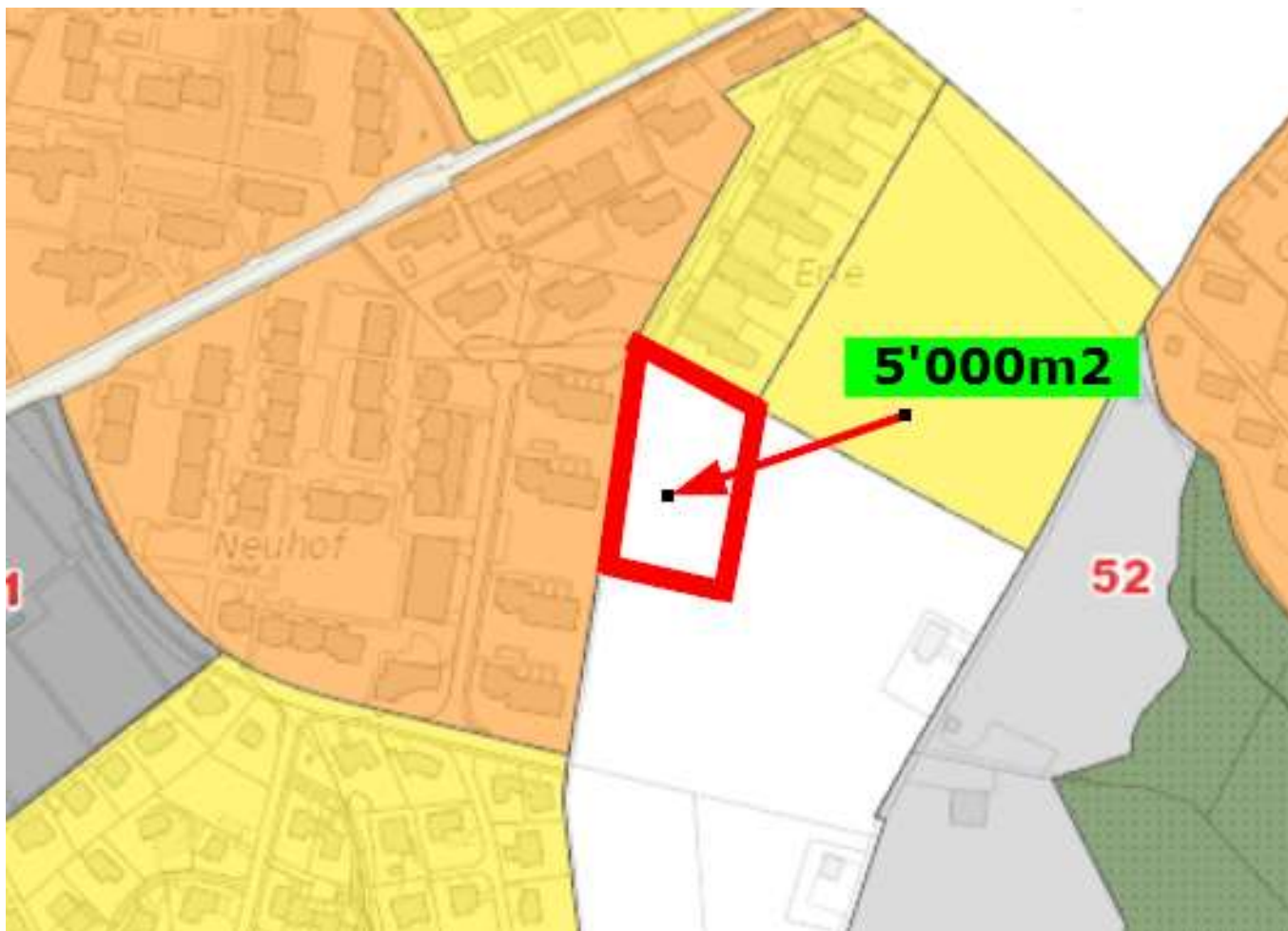
Controlling des Ablaufs durch Dienststelle rawi/Hinweis
auf die nächsten Schritte per
E-Mail an Gemeinden

Mustersammlung

www.mehrwertausgleich.lu.ch

- Beauftragung von Sachverständigen
 - [Ernennung eines Sachverständigen, Anhörung der Parteien](#)
 - [Beauftragung von Sachverständigen](#)
- Musterschreiben und -verfügungen bei Einzonungen
 - [Gewährung rechtliches Gehör zur Veranlagung](#)
 - [Veranlagungsverfügung](#)
 - [Einspracheentscheid](#)
 - [Rechnungsstellung bei Fälligkeit](#)
 - [Entscheid über Fälligkeit](#)

Beispiel Einzonzung



Rechnungsbeispiel

Einzonung Grundstück 5000 m² in W3

- Verkehrswert vor Planänderung: **Fr. 10.-/m²**
- Verkehrswert nach Planänderung: **Fr. 700.-/m²**
- Mehrwert pro m²: Fr. 700 - Fr. 10 = **Fr. 690.-**
- Mehrwert Gst.: 690.- x 5000 = **Fr. 3'450'000.-**

20 Prozent Mehrwertabgabe: **Fr. 690'000.-**

- -5% (34'500.-) Aufwandpauschale Gemeinde
- 655'500.- fließt in den Fond

Aufgaben

Mehrwertermittlung

- Gemeinden
 - Ermittlung Mehrwert
 - Durchführung Veranlagungsverfahren
 - Rechtliches Gehör, Einsprache- und Rechtsmittelverfahren)
- Kanton
 - Treuhänderische Verwaltung Fonds
 - Fondsgelder kommen den Gemeinden zugute
 - Rückerstattung Entschädigungszahlungen
 - Rückverteilung gemäss Verteilschlüssel
 - indirekt über Kantonsanteil für Projekte im kommunalen Interesse

Ermittlung Mehrwert

- «Einfache» Fälle
 - Erfahrungswerte Gemeinde
 - Landrichtwerte 2018 (ab 2021 parzellenscharf)
- «Schwierige» bzw. «strittige» Fälle
 - Schätzung durch Sachverständigen
 - Sicherstellung einer rechtsgleichen Praxis durch unabhängige Schätzer
 - Praxis der Doppelgutachten

Zeitpunkt Mehrwertermittlung

- Möglichst früh Klärung der Frage des Mehrwerts (spätestens im Genehmigungsverfahren)
- Ermittlung nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage, aber separater Bericht zu Handen BUWD
- Erwähnung Mehrwertabgepflicht in der Botschaft
- Veranlagung formell nach Rechtskraft der Planänderung
- Einsprache- und Beschwerderecht Kanton als Verwalter des Fonds

Projektbezogene Einzonung mit Absichtserklärung

- Vertrag betreffend Einzonung
 - Details Einzonung mit allfälligen Auflagen
 - Verfügbarkeit Bauland
 - Etappierung
 - Kosten Planungsverfahren

- Absichtserklärung zur Mehrwertabgabe
 - Festlegung Mehrwert (OK BUWD einholen)
 - Zustimmung Grundeigentümer zur Abgabe
 - Verzicht auf Rechtsmittel gegen Veranlagung, wenn so veranlagt wie vereinbart

Kompensatorische Ein- und Auszonung

- Geld aus Einzonung kann ganz oder teilweise für kompensatorische Auszonung verwendet werden:
 - soweit Einzonung nicht grösser als Auszonung
 - Entschädigungswahrscheinlichkeit gegeben
 - Einigung Kanton/Gemeinde/Grundeigentümer
 - Verzichtserklärung Eigentümer des ausgezonten Grundstücks

Berechnungsbeispiel

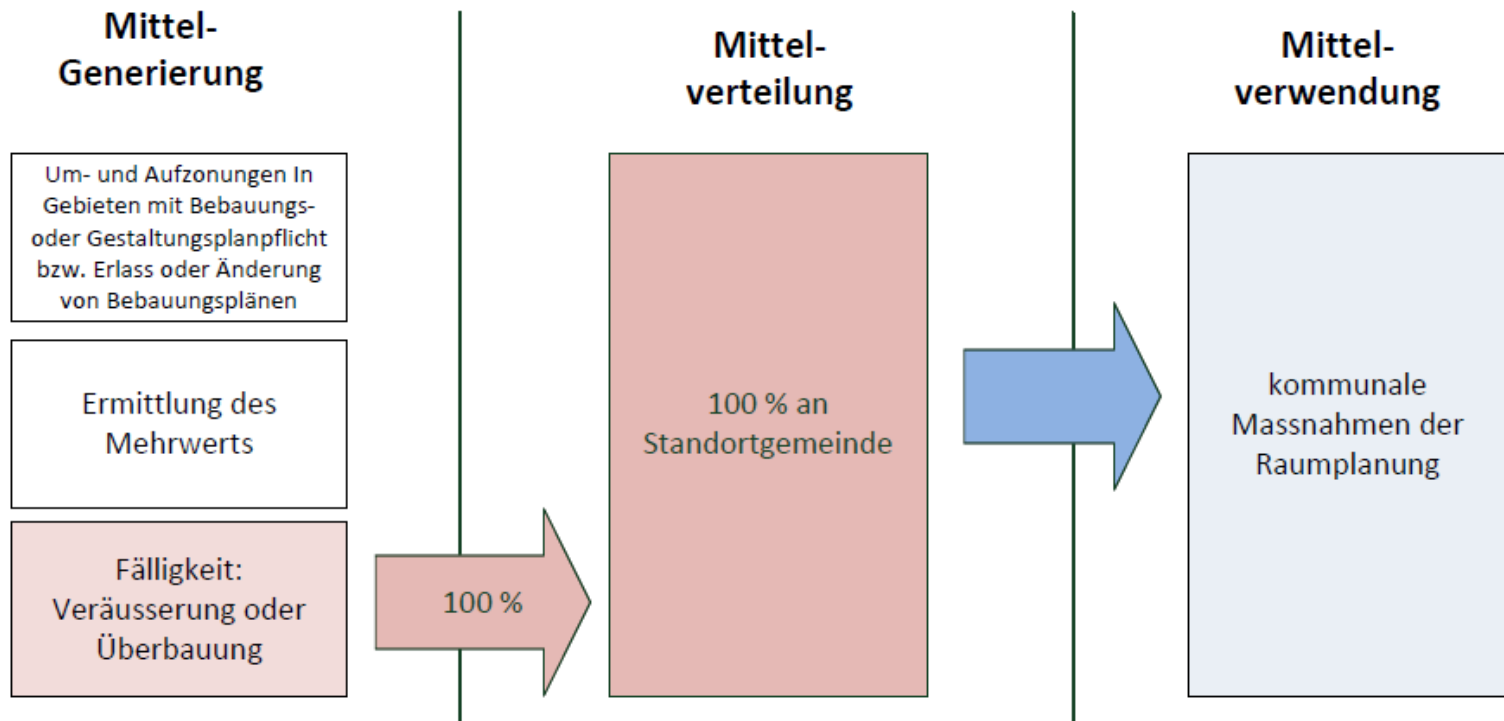
- Flächengleich (je 1000 m²):
 - Einzonung 800 Fr./m². Auszonung 250 Fr./m²
 - $1000 \times 800 = 800'000 \times 0.2 = 160'000$
 - $1000 \times 250 = 250'000$ (Auszonung)
 - Entschädigung 64% des Verkehrswerts
- Ausnahme nicht flächengleich:
 - 7000 eingezont, 5500 ausgezont
 - Geld für Deal ergibt sich aus 5'500, «nicht kompensierter» Rest von 1'500 fließt in den Fonds.

Geldfluss / Mehrfach Ein- bzw. Auszönungen

- Problem: Auszönungswilliger will Geld nicht erst bei Fälligkeit sehen.
 - Lösung: Gemeinde oder einzönungswilliger Grundeigentümer finanzieren vor.
- Problem: Auszönungswilliger stimmt nicht zu.
 - Lösung: Geld bleibt für Gemeinde reserviert.
- Problem: Mehrere Grundstücke werden ein- bzw. ausgezönt, nicht alle stimmen zu.
 - Lösung: Auszahlung erfolgt für zustimmende Grundeigentümer. Rest bleibt für Gemeinde reserviert.

Finanzfluss Um- und Aufzonen / Bebauungspläne

Um- und Aufzonen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und Bebauungspläne



Vertraglicher Mehrwertausgleich

- Sache der Gemeinde
- Entweder vertragliche Lösung oder Veranlagung Mehrwertabgabe
- Keine Unterlagen/Abklärungen in der Vorprüfung
- Orientierung der Stimmberechtigten im Rahmen der Abstimmungsbotschaft

Vertraglicher Mehrwertausgleich

Grundsätze für vertragliche Leistungen:

- Richtschnur: Höhe der Mehrwertabgabe von 20 Prozent; Abweichung nach oben und unten zulässig.
- Mehrwertausgleich in Form von Geldleistungen, Sachleistungen und Einräumung von Rechten oder einer Mischung daraus.
- Anrechenbarkeit bis maximal 30 % bei Grundstücksgewinnsteuer / ordentlichen Steuern